

2007-12-20

Dnr KFKS 2007/72 214

Projekt 9531

Kommunstyrelsen

Startpromemoria för detaljplan för Erstavik 26:19, Lännbohöjden i Fisksätra, Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner startpromemorian samt ger planenheten i uppdrag att påbörja planarbetet.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ersätta det befintliga skolområdet uppe på höjden med en flerbostadshusbebyggelse medan övriga delar av fastigheten bibehålls för allmänheten. Exploatören har förslagit en bebyggelse i fyra våningar som innehåller 114 lägenheter.

Fastigheten Erstavik 26:19 ägs av Nacka kommun. En markanvisningstävling har genomförts under 2005 och Skanska Nya Hem AB har utsetts som exploatör för att genomföra en bostadsbebyggelse på del av fastigheten. Ett program- och detaljplaneavtal med markanvisning har undertecknats av Nacka kommun och Skanska Nya Hem AB den 20 november 2006.

Fastigheten Erstavik 26:19 är i gällande detaljplan utlagd som kvartersmark för ”allmänt ändamål”. Användningen av fastigheten behöver ändras till kvartersmark för bostadsändamål och en mindre del allmän platsmark.

Ärendet/Bakgrund

Fastigheten Erstavik 26:19 ägs av Nacka kommun. Den största delen av fastigheten utgör tomt för skola. Tidigare användes tomten av Lännboskolan, vilken nu har flyttat till en annan del av Fisksätra. Sedan skolan brunnit finns idag endast en skolbyggnad kvar, vilken står oanvänd. I den östra delen av fastigheten, nere i dalgången, ligger naturmark, gångvägar och en lekplats som nyttjas av allmänheten. En allmän gångväg leder även genom fastighetens sydvästra hörn.

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15
131 81 Nacka

Telefon
Växel 08-718 80 00
Direkt 08-718 94 45
Mobil 070-431 94 45
Fax 08-718 94 54

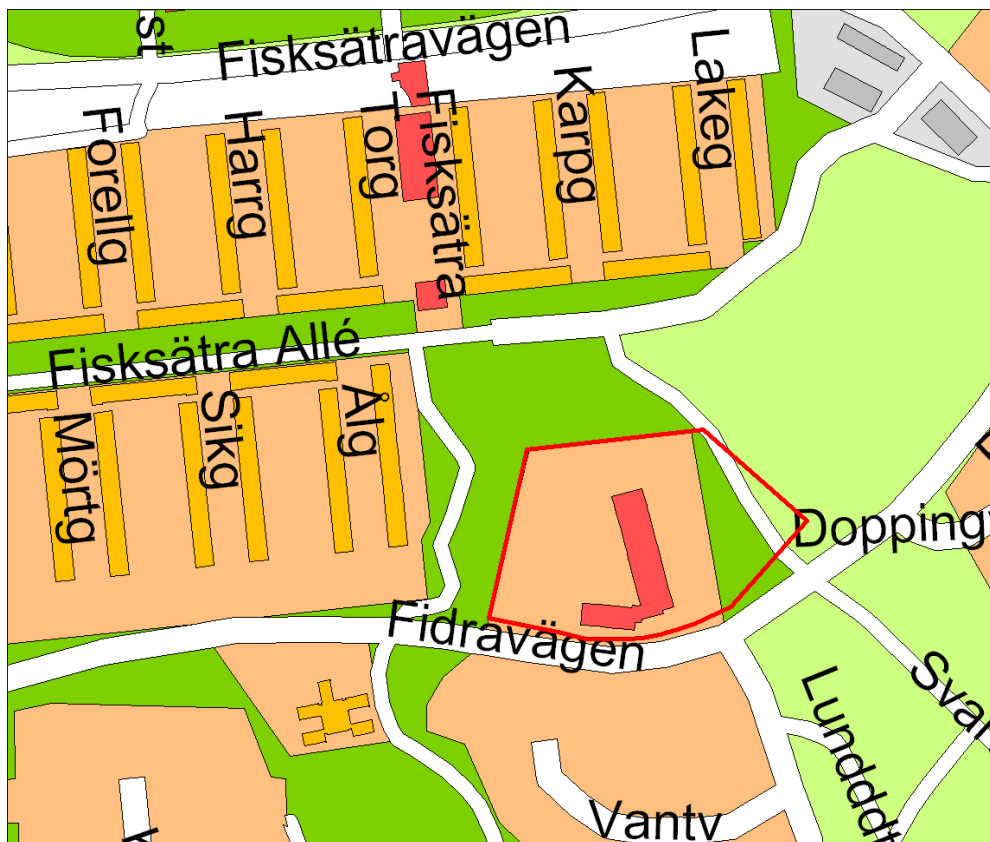
E-post
aaj@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

Under 2005 fick kommunens fastighetskontor i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19, genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Av de fem inkomna tävlingsförslagen valde utvärderingsgruppen ut två förslag vilka presenterades för kommunstyrelsen och områdesnämndens presidium. Skanska Nya Hem AB valdes ut för fortsatt handläggning och utsågs efter vissa bearbetningar till vinnare.

Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-19 § 134, att utse Skanska Nya Hem AB som exploatör för att genomföra bostadsbebyggelse samt att teckna program- och detaljplaneavtal med markanvisning, med företaget. Ett program- och detaljplaneavtal undertecknades av Nacka kommun och Skanska Nya Hem AB den 20 november 2006.

Fastigheten Erstavik 26:19 är i gällande stadsplan utlagd som kvartersmark för "allmänt ändamål". För att en bostadsbebyggelse ska kunna bli möjlig måste en ny detaljplan med kvartersmark för bostadsändamål upprättas. För de delar av fastigheten som används av allmänheten bör markanvändningen regleras så att den överensstämmer med befintliga förhållanden. Naturmark, gångvägar och lekplats i den östra delen samt gångvägen i den sydvästra delen ska istället för kvartersmark redovisas som allmän platsmark.

Preliminär avgränsning/områdets läge



Preliminär avgränsning av planområdet

Syfte och mål

Syftet med detaljplanen är att ersätta det befintliga skolområdet uppe på höjden med en flerbostadshusbebyggelse medan övriga delar av fastigheten bibehålls för allmänheten. Exploatören har förslagit en bebyggelse i fyra våningar som innehåller 114 lägenheter.

I planarbetet ska prövas hur en ny bebyggelse lämpligen kan utformas och placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning. Vidare ska prövas hur bostadsområdets angöring, parkering och övriga miljö ska anordnas. Befintlig naturmark, gångvägar och lekplats i dalgången, samt gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten ska bibehållas för allmänheten.

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Planområdet berörs inte av några statliga intressen enligt 3 kap.

Enligt Nacka Översiktsplan 2002 är Fisksätra ett område för bostäder och centrum. På markanvändningskartan ligger planområdet inom område betecknat med BF, flerbostadshus. En ny flerbostadsbebyggelse är således förenlig med översiktsplanen, varför inget program för detaljplanearbetet behöver upprättas. Behovet av skollokaler anses för närvarande vara tillräckligt inom Fisksätraområdet.

Gällande detaljplan är en stadsplan (S 57) som vann laga kraft den 26 april 1968. Fastigheten Erstavik 26:19 är i gällande detaljplan utlagd som kvartersmark för ”allmänt ändamål.

Fisksätra akademien är ett långsiktigt stadsdelsprojekt som pågår i syfte att bl.a. höja Fisksättras status och attraktivitet. Genom samverkan mellan olika myndigheter finns också en strävan att förbättra de boendes hälsa, trygghet, utbildning, arbetsmarknad m.m. Att Länbohöjden planläggs kan ses som ett led i att komplettera Fisksätra med nya bostäder för att få en större variation i bebyggelsen. Det pågår även att planarbete för Centrala Fisksätra som syftar till att komplettera Stena fastigheters område med nya flerbostadshus. I planarbetet för Centrala Fisksätra prövas möjligheten att bebygga befintliga parkeringsytor med punkthus, totalt ca 280 nya lägenheter. För närvarande diskuteras att ta fram en områdesplan/ett program för hela Fisksätra.

Planeringsförutsättningar

Natur och landskapsbild

Planområdet utgörs huvudsakligen av en topografisk höjd som är tydligt markerad i landskapet. Höjdens sluttningar är så branta att förbindelser till omgivningen saknas på de flesta ställen. Höjden nås idag med bil från Fidravägen i söder samt av gående via en trappförbindelse/gångväg i väster. Dessutom finns i söder en gångbro över Fidravägen till Båthöjden.

Längs med branterna finns rikligt med vegetation och från Fisksättras bostadsområde, norr om området, upplevs höjden som obebyggd naturmark. Branterna utgörs främst av tallskog, medan de lägre belägna delarna innehåller blandskog. Från bebyggelsen söder om området och från Fidravägen ligger skolan idag exponerad.

Uppe på höjden har naturmarken delvis anpassats för utevistelse för skolbarn. Viss vegetation har tagits bort men vackra berghällar har bevarats. Befintlig vegetation utgör idag ett viktigt skydd mot vindar uppe på höjden.

Den östra delen av fastigheten som utgörs av en kraftig brant och den lägre nivån i dalgången innehåller även värdefull vegetation.

Värdefull vegetation utmed branter ska bevaras och förändringar i landskapsbilden noga studeras. Berghällar och träd uppe på höjden ska i möjligaste mån bevaras och sprängning minimeras.

Markägoförhållanden/fastighetsbildning

Erstavik 26:19 ägs av Nacka kommun. Fastigheten har en total areal om 22 674 m². Ca 17 000 m² av fastigheten är lämplig att omvandla till kvartersmark för bostadsändamål. När detaljplan vunnit laga kraft bör en fastighetsbildning genomföras för att kvartersmarken för bostadsändamål ska kunna förvärfas av exploatören. Kommunen ska fortsätta att äga övrig mark som ska utgöra allmän platsmark.

Exploateringsgrad/bebyggelse/gestaltning

Planområdet innehåller endast en skolbyggnad. En ny bostadsbebyggelse innebär en högre exploateringsgrad än tidigare. Exploatören har förslagit en bebyggelse i fyra våningar som innehåller 114 lägenheter samt att sluttningsvåning ska prövas. Exploateringsgraden måste dock anpassas till möjligheten att kunna ordna angöring, parkering och nödvändiga bostadskomplement.

I markanvisningstävling angavs följande förutsättningar för bebyggelsen:

”Bebyggelsen ska ges en utformning och placering med beaktande av terräng, vegetation och exploateringsområdets karaktär. Bebyggelsen ska vara sammanhållen med likartad takutformning avseende lutning och material samt vara väl anpassad till omgivande bebyggelse. Variation ska uppnås genom bebyggelsens detaljer och t.ex. byggnadshöjder, burspråk eller fasadkulör. Området bör ha sin egen identitet och ges en måttfull skala som inte dominerar landskapet. Största antal våningar ska vara fyra, plus eventuell sluttningsvåning.”

Höjden domineras idag av trädtopparna. Befintlig skola är endast exponerad söderut. Med en ny bebyggelse som eventuellt kommer att vara synlig över trädtopparna är det viktigt att studera hur bebyggelsen kommer att gestalta sig mot omgivningen, dels mot bebyggelsen i Fisksätra och Båthöjden, dels mot omgivande natur och landskap. För att kunna ta ställning till påverkan på omgivningen och bebyggelsens utformning ska ett gestaltungsprogram upprättas som en del av planhandlingarna.

Trafik, gång- och cykelförbindelser samt parkering

Höjden angörs från Fidravägen. Direkt vid infarten, på samma nivå som Fidravägen, ligger en markparkering med ca 20 bilplatser. En relativt brant väg leder upp till höjden. Hur trafik, gång- och cykelförbindelser samt parkering ska fungera inom planområdet ska utredas i planarbetet. Åtkomsten till höjden ska planeras med hänsyn till de krav som räddningstjänsten har på framkomlighet och lutningar m.m. När det gäller parkering ska målsättningen vara att kunna erbjuda 1,0 bilplats per lägenhet.

Teknisk försörjning: VA, el

Kommunalt VA och fjärrvärme finns i anslutning till fastigheten. Teknisk försörjning för bostadsområdet ska utredas under planarbetet.

Service

Inom gångavstånd, ca 400 meter, ligger Fisksätra centrum med bibliotek, affärer m.m. Till Saltsjöbanan, station Fisksätra, är det ca 500 meters gångavstånd.

Till Länbo friskola är det ca 600-700 meter beroende på om man väljer Fidravägen eller bilfritt gångstråk inne i Fisksätra. Länbo friskola är en F-6 skola (förskoleklass och år 1-6). Till Internationella skolan i Nacka (ISN) är det ca 700 meters gångavstånd. ISN är en F-9 skola. Ett flertal förskolor finns inom Fisksätra, dock ingen närmare än 500 meter.

Miljö: buller, vibrationer, mark- och luftförhållanden, grundvatten, risker, trygghet och brott, tillgänglighet, hälsa, farligt gods. Rekommenderade gränsvärden för luft och buller klaras idag men bör bevakas i planarbetet. Möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten bör undersökas. Med en ny bostadsbebyggelse uppe på höjden bör även vindförhållandena studeras och beaktas.

Planområdet ligger avskilt från övrig bebyggelse. Eftersom det finns en skola som står oanvänd kan det inbjuda till brott. Delar av skolan sattes i brand hösten 2006. Dessa delar har nu rivits. Med en ny bebyggelse kommer området att användas och säkerheten förbättras. Det är dock viktigt att ny bebyggelse planeras för att förhindra inbrott i förråd/källare eller bilar eftersom området kommer få obevakade baksidor.

Tillgängligheten till området kan förbättras. Trappleden/gångvägen mot Fisksätra centrum saknar ramp och vägen upp från befintlig parkeringen är brant. Tillgängligheten till de nya bostäderna bör studeras i planarbetet.

För att minska klimatpåverkan och effektivisera energianvändningen, enligt majoritetsprogrammets inriktning, ska dessa frågor utvecklas inom planarbetet och resultera i en gemensam avsiktsförklaring.

Miljöbedömning

Från den första juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund ska en behovsbedömning göras för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Är betydande miljöpåverkan inte troligt tas en miljöredovisning fram. En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan.

Prioritering

I Miljö & Stadsbyggnads projektprioritering 2007-09-01 har projektet bedömts som ett aktivt projekt.

Planarbetets bedrivande

Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande.

Planarbetet avses bedrivas i en projektgrupp med representanter från berörda i kommunen och i samarbete med markägaren och dennes konsulter.

Projektledare är Angela Jonasson

Projektgruppen i kommunen består av följande personer/kompetenser:

| | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------------|
| Angela Jonasson | M&S, Planenheten | planarkitekt |
| Susanne Skoglund | M&S; Exploateringsenheten | exploateringsingenjör |
| Anna Mattsson | Teknik & Fritid | landskapsarkitekt |
| Mahmood Mohammadi | Teknik & Fritid | trafikplanerare |
| Alice Ahoniemi | M&S, Miljöenheten | miljöinspektör |

Exploatören förväntas upprätta nödvändigt underlag till detaljplan och gestaltungsprogram.

Översiktlig projektekonomi

Program- och detaljplaneavtal med markanvisning har upprättats och undertecknats av parterna. Detta reglerar kostnader och ersättningar mellan parterna i detaljplaneskedet.

Ett exploateringsavtal ska träffas mellan parterna innan detaljplan antas i kommunfullmäktige. Detta reglerar kostnader och ersättningar mellan parterna i genomförandeskedet/byggskedet, såsom markpris och exploatörens kostnadsandel i allmänna anläggningar.

Eventuella övriga avtal upprättas av exploateringsenheten i samarbete med planenheten.

Ersättning för administrativt arbete

I enlighet med program- och detaljplaneavtalet med markanvisning debiterar kommunen exploatören för kommunens administrativa arbete i detaljplaneskedet enligt löpande räkning (PBL-taxa gäller och timpriser är exklusive moms). Exploatören bekostar även verifierade kostnader för utredningar, kartor, fastighetsförteckningar etc.

Administrativt arbete i genomförandeskedet innebärande ersättning för kontroll, besiktning och granskning av handlingar avseende allmänna anläggningar regleras i exploateringsavtalet.

Markpriset

I samband med upprättandet av exploateringsavtal bestäms markpriset. Detta bestäms utifrån i förslag till detaljplan medgiven byggrätt.

Det framtagna förslaget omfattar 114 lgh varav 57 % är 2-1½ RK. En snittlägenhet bedöms vara ca 69,3 kvm. Markpriset 2 900 kr/kvm ljus BTA och totalt 10 041 kvm ljus BTA ger en köpeskillning om 29 119 000 kr, framräknat enligt ovanstående areauppgift. Observera dock att antalet lägenheter kan komma att ändras, vilket därmed påverkar köpeskillningen.

I samband med undertecknandet av program- och detaljplaneavtalet med markanvisning betalade exploatören 2 mkr till kommunen som handpenning på köpeskillingen.

Övrigt

Exploatören ska bekosta erforderlig rivning av befintliga byggnader. Kommunen svarar dock för eventuella tilläggskostnader i samband med rivningen såsom sanering av farligt byggmaterial och förorenad mark.

Exploatören erlägger VA- anslutningsavgift i enlighet med gällande taxa, dock så att anslutningsavgift för nuvarande byggnader dras av.

Projektkalkyl

En enkel projektkalkyl/budget har upprättats för projektet.

| | Inkomster (tkr) | Utgifter (tkr) |
|---|-----------------|----------------|
| Administrativt arbete under detaljplaneskedet | 500 | -500 |
| Administrativt arbete under byggskedet | 100 | -100 |
| Exploatörens totala ersättning till kommunen för mark | 29000 | |
| Anläggningsavgift beräknad på 114 lgh (reducerat med de 30 befintliga lgh som skolan likställs med) = 91 tillkommande lgh | 1600 | |
| Summa totalt | 31200 | -600 |

Genomförande

Huvudman för allmänna anläggningar ska kommunen vara.

Preliminär tidsplan

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Startpromemoria, MSN yttrande | 4:e kvartalet 2007 |
| Startpromemoria, KS godkännande | 1:a kvartalet 2008 |
| Planförslag upprättas | 1:a kvartalet 2008 |
| Samråd | 2:a kvartalet 2008 |
| Utställning | 3:e kvartalet 2008 |
| Antagande KF | 1:a kvartalet 2009 |

Om detaljplan inte överklagas kan byggstart ske tidigast 3:e kvartalet 2009.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt

Bilagor: Översikt med tidsplan
Avgränsning av nytt bostadsområde
Situationsplan, Skanska 2006
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll, 21 november 2007, §370