

2015-12-01
KFKS 2013/183-251

PM
Matilda Sahl

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur- och trafiknämnden

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9229 Studentbostäder i Ektorp

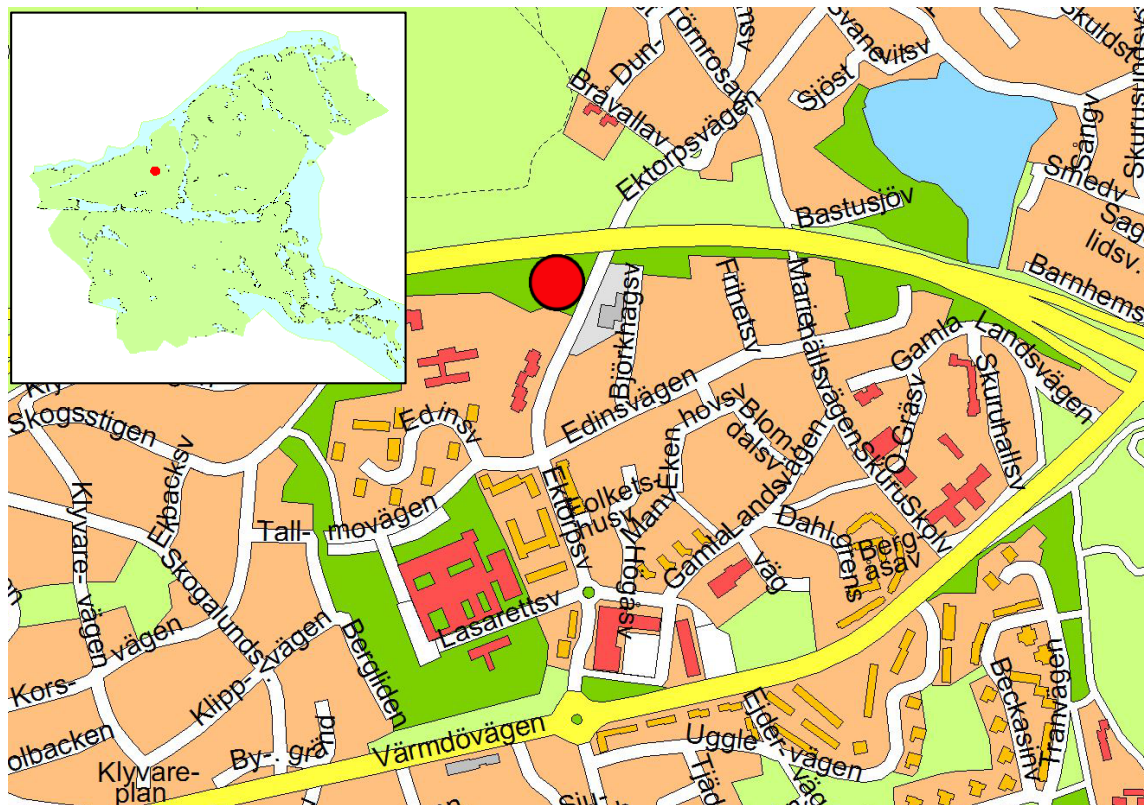
Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	2
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	4
Uppföljning av planer	5
Problem och möjligheter.....	6
Förslag till beslut.....	6

Sammanfattning

Utbyggnadsförslaget innebär att exploatören, ByggVesta uppför ca 170 studentlägenheter och ca 30 mindre hyresrätter i ett kvarter om ca 4-6 våningar som omsluter en grön och kuperad innergård. Området ligger i anslutning till Ektorpsvägen och väg 222, Värmdöleden. Marken kommer att upplåtas till ByggVesta med tomträtt. Ektorpsvägen planeras att byggas om till stadsgata och en ny gång- och cykelväg byggs för att koppla samman Ektorpsvägen och Ektorps skola. Syftet med projektet är att skapa förutsättningar för nya studentbostäder och ungdomsbostäder. Detaljplanen för studentbostäder i Ektorp antogs i april 2015 och vann laga kraft 2015-05-28.

Projektgruppen har arbetat vidare med samtliga mål från startpromemorian bl.a. genom diverse utredningar som genomförts i samband med detaljplanearbetet. Samtliga mål ser ut att kunna nås i det fortsatta arbetet. Inga förändringar har skett vad gäller budget. Byggnation av allmänna anläggningar beräknas genomföras under vår/sommar 2016. ByggVesta planerar att påbörja utbyggnad av hus hösten 2016.



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

Status på projektet

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2015-04-27 och vann laga kraft 2015-05-28. Ett markanvisningsavtal tecknades i samband med detaljplanens antagande i vilket det framgår att kommunen och exploatören är överens om att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt till exploatören. Kommunen handlar upp och bekostar utbyggnaden av de

allmänna anläggningar som fordras samt bekostar och genomför marksanering inom del av planområdet.

Bland de allmänna anläggningar som ska utföras ingår bl. a. en ny gångbana bakom Nacka seniorcenter Ektorp inklusive en anslutande trappa från Ektorpsvägen. Befintlig gångstig genom området byggs om till tillfartsgata för boende. Ektorpsvägen planeras byggas om till stadsgata med kantstensparkering, trädplantering och ny gång- och cykelväg. Kommunen kommer i samma entreprenad även ombesörja att planområdet blir anslutet till det kommunala VA-nätet samt till fjärrvärmenätet. Nacka Energi är huvudman för elnätet.



Illustrationsplan för studentbostäder i Ektorp.

Projekteringen för ingående allmänna anläggningar är genomförd och förfrågningsunderlag har tagits fram. Dock kvarstår arbete med att ta fram förfrågningsunderlag inför marksaneringen. Nacka kommun avser handla upp entreprenör i början av 2016 för att under vår/sommar 2016 utföra erforderliga anläggningsarbeten inklusive marksanering.

Lantmäteriförrättning pågår inför bildandet av den nya fastigheten som i dagsläget utgör del av de befintliga fastigheterna Sicklaön 40:14, Sicklaön 351:1 och Sicklaön 352:1.

När marksanering och förrättning är genomförd avser kommunen i enlighet med markanvisningsavtalet att teckna tomträttsavtal med exploatören, ByggVesta.

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Uppföljning gentemot de mål som presenterats i startpromemorian

Projektets viktigaste övergripande mål:

- *Anpassa bebyggelsen till de befintliga natur- och terrängförhållandena på platsen*

Husvolymen bryts upp för att bibehålla kommunikationsstråket mellan Ektorpsvägen och Ektorps skola. Vidare avser ByggVesta att anpassa husvolymen till tomtens förutsättningar.

- *Placera och utforma bebyggelsen utifrån rådande bullerförhållanden*

ByggVesta planerar den nya bebyggelsen så att en tyst sida inkluderande innergården vänds bort från bullret. Inglasade loftgångar placeras på den mest ljudutsatta sidan mot väg 222.

- *Bygga miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbara bostäder*

ByggVesta planerar att bygga sina s.k. Egenvärmehus inom planområdet. Lägenheterna i dessa byggnader är välplanerade och har hög standard. Enligt ByggVesta är husen mycket energisnåla och samtidigt vackra, komfortabla, säkra, trygga och lättsköta. Egenvärmehusen anpassas alltid efter platsens förutsättningar för att smälta in i miljön. Bostäderna är radiatorlösa och värms huvudsakligen upp genom ventilationen, d.v.s. luftburen värme. Hyrorna kan dessutom hållas inom rimliga nivåer för dessa bostäder.

- *Skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik*

Planområdet ligger nära Ektorps centrum där en etablerad kollektivtrafik med flertalet bussar passerar. Dessutom förbättras gång- och cykelstråk utmed Ektorpsvägen. Se hållbart resande nedan.

- *Utforma bebyggelsen med en hög arkitektonisk kvalitet samt lägenheter med god boendekvalitet.*

ByggVestas förslag uppfyller kvalitetskraven både avseende arkitektur och boendekvalitet. Lägenhetsstandarden är hög, bl.a. är alla badrum helkaklade och har tvättmaskin/torktumlare, parkettgolv i alla rum och målade väggar. Samtliga boende kommer att ha tillgång till en gemensam innergård.

För projektet utvalda målområden för hållbart byggande:

- **Dagvatten:** Projektet kommer innebära att en stor andel ytor hårdgörs vilket medför högre dagvattenflöden. I den dagvattenutredning som genomförts går dagvattenproblematiken att lösa genom att anlägga t.ex. dagvattentrappor samt en grön innergård.

- **En god ljudmiljö:** Med anledning av områdets närhet till Värmdöleden har en bullerutredning, en riskanalys samt en luftkvalitetsutredning tagits fram. Både risk-, buller- och luftförhållanden bedöms ligga inom acceptabla nivåer för tillkommande bostadsbebyggelse. Byggnaderna kommer att placeras så att alla lägenheter får tillgång till en tyst sida. En tyst gård skapas för utevistelse för de boende i området.
- **Energieffektivt och sunt byggande:** ByggVestas Egenvärmehus bygger på snål uppvärmning med fjärrvärme och att elförbrukningen minimeras. Husen konstrueras för att möjliggöra framtida installation solpaneler. Husen byggs även för hög ljudkomfort (ljudklass B). Byggnadsmaterial och byggmetoder är valda för att inomhusmiljön ska bli så bra som möjligt.
- **Hållbart resande:** En ny cykelparkering ska uppföras inom planområdet. Dels inomhus men även ett antal platser på gården. Minst en cykelparkering per bostad. Ektorpsvägen föreslås få en ny utformning med en dubbelriktad gång- och cykelbana förbi området. Studentbostäderna lokaliseras strategiskt i närhet till Ektorps centrum där flertalet bussar passerar.

Uppföljning gentemot senast beslutade budget

Senast beslutade budget är från tertial 3 2014. Ingen förändring har skett avseende denna budget.

Kommunens uppskattade kostnader i genomförandeskedet fördelade per verksamhet:

Park	Ca 1 000 000 kr
Marksanering	Ca 1 000 000 kr
Väg	Ca 4 700 000 kr
VA	Ca 800 000 kr

Kommunens uppskattade kostnader för drift- och underhåll fördelade per verksamhet:

Park	Ca 86 000 kr/år
Väg	Ca 55 000 kr/år
VA	Ca 12 000 kr/år

Uppföljning av planer

Detaljplanen tillstyrktes i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014 och hade kunnat antas vid första Kommunfullmäktige 2015. Under hösten 2014 sålde dock Nacka kommun del av sitt fastighetsinnehav till Rikshem, bland annat fastigheten Sicklaön 352:1 (Nacka Seniorcentrum Ektorps). Med anledning av detta drog antagandet ut på tiden eftersom kommunen och Rikshem var tvungna att komma överens om ersättning för den del av Sicklaön 352:1 som ingår i detaljplanen och som kommunen behövde köpa tillbaka.

Enligt tidigare beslutad tidplan skulle detaljplanen ha antagits under hösten 2014. Planen antogs istället i april 2015. Marksanering och byggnation av allmänna anläggningar planeras genomföras vår/sommar 2016. ByggVesta planerar därefter byggstart för ny bebyggelse på kvartersmark till hösten 2016.

Problem och möjligheter

Konsekvenser för boende i området

Gång- och cykelstigen som idag går genom området är brant och otillgänglig. Genom den nya trappan samt anläggning av ny gångväg bakom Nacka seniorcenter Ektorp förbättras tillgängligheten för boende i området. Området är idag ett grönområde som används som lekrområde av skolbarnen. Exploateringen genomförande kommer påverka området genom att merparten av de naturvärden som finns idag ej kommer att kunna bevaras. Projektet ska dock verka för att vegetation som ej påverkas av bebyggelsen skyddas under utbyggnaden och får vara kvar.

Under byggnationstiden kommer fotgängare och cyklister att behöva hänvisas till andra sidan gatan. Detta är i synnerhet viktigt under den period då sprängning förekommer inom planområdet.

Konsekvenser för entreprenadarbeten

Transport av byggmaterial till området kompliceras av områdets topografi. Detsamma gäller för den marksanering som eventuellt krävs i den övre delen av planområdet i anslutning till Värmdöleden.

Anläggningsarbeten längs den delsträcka av Ektorpsvägen som passerar planområdet föreslås lämnas till dess att ByggVesta slutfört sina byggnadsarbeten. Detta för att undvika risken för sönderkörning av ny kantsten m.m. Entreprenaden för allmänna anläggningar föreslås därför lämpligtvis att delas upp i två etapper.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads-PM.
- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads-PM.

Bilagor:

Bilaga 1 - Projektöversikt med karta.

Bilaga 2 - Projektrapport inkl. ekonomi samt översiktlig tidplan

Bilaga 3 - Tidplan för fortsättningen av projektet inkl. utbyggnad av hus