

2014-09-25

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Dnr: KFKS 2012/491-214

Projekt 9221

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för nytt flerbostadshus vid Ektorpsrondellen på Sicklaön, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### **Sammanfattning**

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.

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

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar och ska anpassas till höjdskillnader på tomten genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden. En jätteek som växer strax söder om planområdet ska bevaras. Ekens krona är inmätt och skyddsåtgärder ska vidtas för eken under byggtiden. En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ska ordnas inom kvartersmarken. Ombyggnad av Ektorpsvägen med bland annat en ny gång- och cykelbana föreslås.

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.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under hösten 2014.

## Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 maj 2013, § 113, att ställa ut detaljplanen för granskning. Granskningen pågick under perioden 26 maj till och med den 27 juni 2014. Under granskningen inkom 6 yttranden med synpunkter. De ändringar som gjorts i planhandlingarna efter granskningen är främst av mindre redaktionell karaktär.

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 dessa centrum.

Planområdet ligger i centrala Ektorp 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 Ektorp. En uppskattning på plats är att den är cirka 200 år gammal.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar mot gatan och 6 våningar mot gården. Byggnaden ska anpassas till höjdskillnader på tomten genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden.

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. Ektorpsvägen föreslås byggas om med bland annat en ny gång- och cykelbana. Denna ombyggnad möjliggör även för infart till garaget och underlättar fastighetens sophantering.

Området är delvis bullerutsatt. Mot Ektorpsvägen blir den dygnsekvivalenta ljudnivån upp mot 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 länsstyrelsen riktlinjer enligt avstegsfall B.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören bekostar alla allmänna anläggningar så som utbyggnaden av lokalgata och gångbanor i anslutning till gatan och även hela utbyggnaden av flerbostadshuset 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 kommunens ledningsnät. 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.

## **Bilagor**

1. Planbeskrivning
2. Detaljplanekarta
3. Utlåtande
4. Dagvattenutredning
5. Bilagor dagvattenutredning
6. Miljöredovisning
7. Solstudie
8. Bullerutredning

Till denna tjänsteskrivelse fogas en karta över området samt en översikt över kommunala beslut, se nedan. För att hitta alla handlingar som hör till ärendets tidigare skeden – gå in på [www.nacka.se/stadsbyggnad](http://www.nacka.se/stadsbyggnad) och använd därefter kartan eller leta efter "Ektorpsrondellen" i A-Ö registret.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Jenny Nagenius  
Planarkitekt



## Kommunala beslut och planområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2012-10-02 § 231	KSSU	Tillstyrkan
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, antagande	2012-10-22 § 255	KS	Antagande
✓	Information inför samråd	2013-09-18 § 250	MSN	
✓	Detaljplan, samråd	2013-09-19	Planchef	Delegationsbeslut Samrådstid 1 oktober – 1 november 2013
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2013-11-05 § 217	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2014-05-14 § 122	MSN	Beslut om granskning Granskningstid 26 maj 2014 till och med den 27 juni 2014
✓	Detaljplan, granskning, yttrande	2014-06-10 § 138	KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KS	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



*Kartan visar planområdets läge i kommunen*