

2014-04-14

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2012/685-214
Projekt 9229

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om granskning

Detaljplan för studentbostäder i Ektorp inom fastigheten Sicklaön 40:14 m.fl., vid Ektorpsvägen/Värmdöleden, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att bygga studentbostäder och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Ektorp. Inom planområdet föreslås 4 loftgångshus som är mellan 4 och 6 våningar höga. Totalt rör det sig om cirka 200 bostäder, varav cirka 150 är studentbostäder och 50 lägenheter avses uppföras som mindre hyresrätter. Byggnaderna anpassas efter befintliga terräng- och naturförhållanden samt placeras så att en tyst innergård skapas.

Kommunen avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta den fastighet som bildas till ByggVesta AB med tomträtt. Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under tredje kvartalet 2014 och byggstart kan därefter påbörjas tidigast under första kvartalet 2015.

Nacka kommun och exploatören har tecknat ett optionsavtal som reglerar kostnader för framtagande av planarbetet och framtida upprättande av tomträttsavtal. I avtalet framgår att kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen och ByggVesta bistår med nödvändiga utredningar. Kommunen ska bekosta och bygga ut allmänna anläggningar.

I september 2014 beslutade planchefen att skicka ut detaljplanen på samråd. Detaljplanen var på samråd under perioden 1 oktober t.o.m. den 1 november 2013.

Ärendet

Syftet med projektet är att skapa förutsättning för studentbostäder och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Ektorp.

Projektets viktigaste mål är följande:

- Möjliggöra för nya cirka 200 nya student- och hyresrätter inom planområdet
- Anpassa bebyggelsen till de befintliga natur- och terrängförhållandena på platsen
- Placera och utforma bebyggelsen utifrån rådande bullerförhållanden
- Bygga miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbara bostäder
- Skapa goda förutsättningar för gång- och cykel samt kollektivtrafik
- Utforma bebyggelsen med en hög arkitektonisk kvalitet samt lägenheter med god boendekvalitet.

Inom planområdet föreslås 4 loftgångshus som är mellan 4 och 6 våningar höga. Totalt rör det sig om cirka 200 bostäder, varav cirka 150 är studentbostäder och 50 lägenheter avses uppföras som mindre hyresrätter. Byggnaderna anpassas efter befintliga terräng- och naturförhållanden samt placeras så att en tyst innergård skapas. Förslaget innebär att en ny gångväg bakom Ektorpshemmet byggs då befintlig gång- och cykelväg genom området byggs om till tillfartsgata för boende vid exempelvis inflyttning. Ektorpsvägen föreslås byggas om till stadsgata med kantstensparkering, trädplantering och ny gång- och cykelväg.

Med anledning av områdets närhet till Värmdöleden har en bullerutredning, en riskanalys samt en luftkvalitetsutredning tagits fram. Både buller-, risk- och luftförhållanden bedöms ligga inom acceptabla nivåer för tillkommande bostadsbebyggelse.

Ett principförslag har tagits fram för dagvattenhanteringen i området. Förslaget bygger bland annat på underjordiska magasin samt så kallade Rain Gardens (växtbäddar) som både fördröjer och renar dagvattnet i området. Med hjälp av föreslagna dagvattenåtgärder kan en rening av dagvatten som uppfyller kraven i kommunens dagvattenstrategi samt uppfyller Svenskt Vattens riktvärden uppnås.

En miljöteknisk markundersökning har gjorts då det inom delar av området tidigare funnits en handelsträdgård. Markundersökningen visar på föroreningshalter som måste saneras innan någon bostadsbebyggelse kan uppföras.

Kommunen avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta den fastighet som bildas till ByggVesta AB med tomträtt. Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under tredje kvartalet 2014 och byggstart kan därefter påbörjas tidigast under första kvartalet 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun och ByggVesta har tecknat ett optionsavtal som reglerar kostnader för framtagande av planarbetet och framtida upprättande av tomträttsavtal. I avtalet framgår att kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen och ByggVesta bistår med nödvändiga utredningar. Kommunen ska bekosta och bygga ut allmänna anläggningar.

Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar.

Handlingar i ärendet

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/studentbostader_ektorp/Sidor/default.aspx

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra en inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun. En intresseanmälan gick ut i juni 2012. Det vinnande förslaget i Ektorp lämnades in av ByggVesta AB.

Den 2014-03-25 § 71, godkände kommunstyrelsen Start PM för projektet och gav därmed planenheten i uppdrag att påbörja planarbetet.

I september 2014 beslutade planchefen att skicka ut detaljplanen på samråd. Detaljplanen var på samråd under perioden 1 oktober t.o.m. den 1 november 2013.

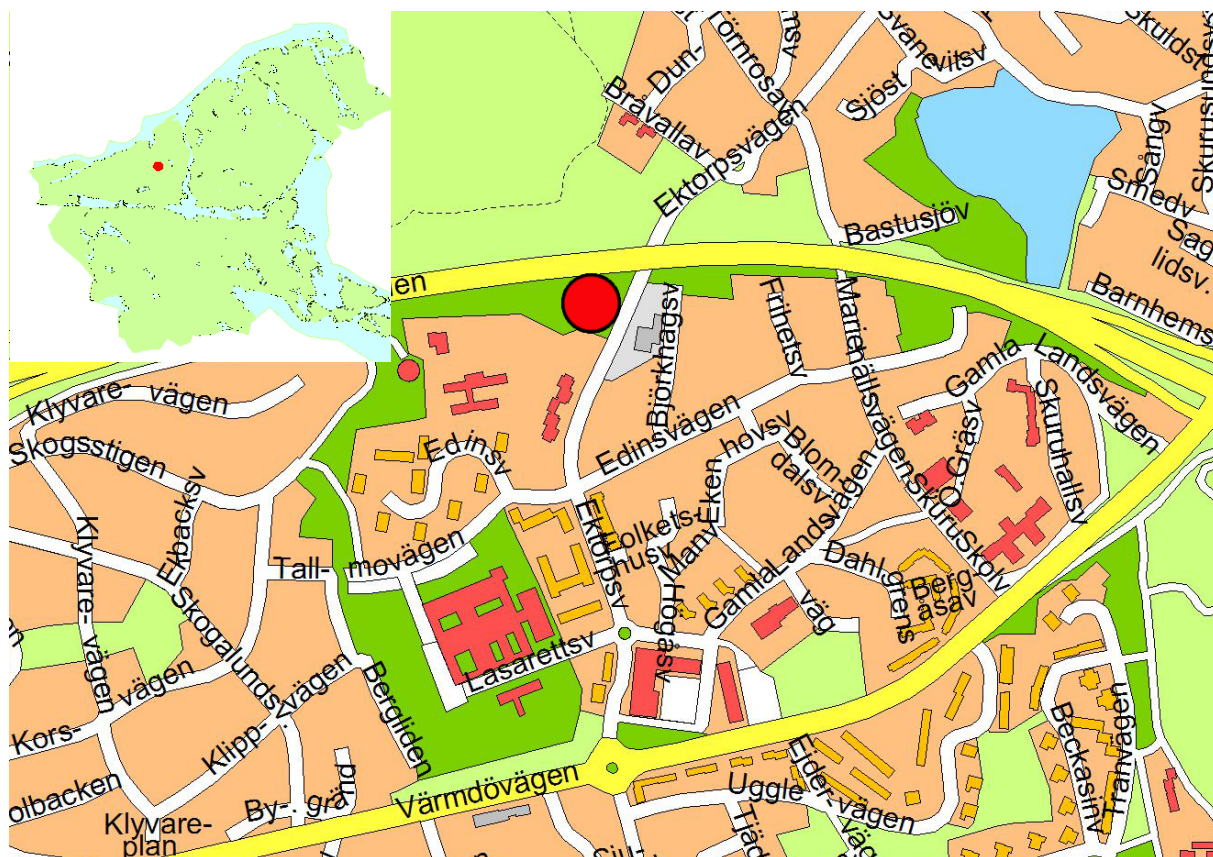


Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt

Kartbilaga



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