

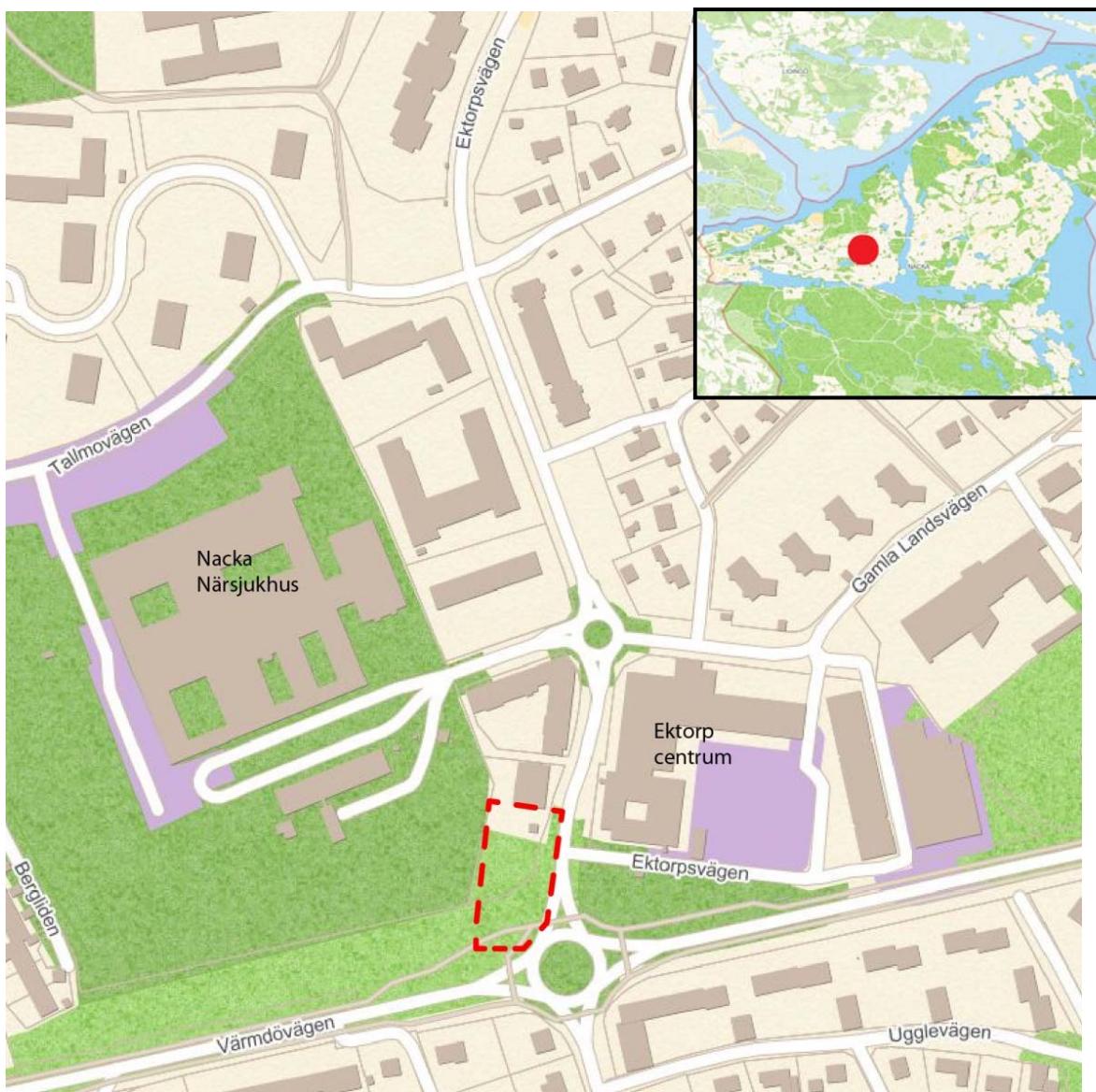


**Planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING
Upprättad april 2014**

Dnr: KFKS 2012/491-214
Projekt: 9221

Flerbostadshus vid Ektorpsrondellen

Detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9 vid Ektorpsvägen/Värmdövägen i Ektorp, Nacka kommun



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



Planens syfte

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.

Projektets viktigaste mål är följande:

- Uppnå en god boendemiljö ur bullersynpunkt för tillkommande bebyggelse samt för bakomliggande parkmiljö
- Anpassa bebyggelsen till befintlig stadsmiljö och omkringliggande bebyggelse
- Anpassa bebyggelse till de naturvärden som finns i området
- Skapa en mer stadsmässig miljö utmed Ektorpsvägen

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen PBL (2010: 900).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Nacka kommun, september 2014)
- Trafikbillerutredning (Structor, 2014-04-02)
- Dagvattenutredning (Dagvattenutredning för flerbostadshus vid Ektorpsrondellen, Atkins, 2013-12-18)
- Inventering av naturvärdesträd (Pro Natura, 2013)

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

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.

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. Det ska anpassas till höjdskillnader på tomtens genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Den del av den nedre våningen som vetter mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler, garage ordnas 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. En ombyggnad av Ektorpsvägen med en ny gång- och cykelbana föreslås. Det gör det möjligt att ordna infart till garaget och underlättar fastighetens sophantering.

Området är delvis bullerutsatt. Mot Ektorpsvägen blir den dyrksekvivalenta ljudnivån upp mot 64 dBA. Med genortränt 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.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande fyra målområden av de 12 hållbarhetsmålen valts ut för att prioriteras och följas upp under planarbetet:

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*
- *Effektiv mark- och resursanvändning*
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*
- *Hållbart resande*

Under rubriken Planförslaget finns de olika hållbarhetsmålen beskrivna och hur planförslaget förhåller sig till uppfyllandet av dessa.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet innehåller fastigheten Sicklaön 202:9 samt en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Planområdet ligger i centrala Ektorp i anslutning till Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området. Fastigheten ägs av Sickla förvaltning AB.



Flygfoto över planområdet

Översiktig planering

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan föreslår en utveckling av Nackas olika lokala centrum och deras omnejd. Ett utvecklat centrum skapar underlag för ökad kollektivtrafik och handel. Genom nya bostäder kan kundunderlaget öka och på så sätt gynna det lokala näringslivet. Enligt översiktsplanen är området avsett för medeltät bebyggelse. Direkt sydost om rondellen och Värmdövägen ligger ett område med flerbostadshus i funkisstil från 1940-talet. Flerbostadshusen pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla enligt kommunens kulturmiljöprogram (2011).

Andra projekt/beslut som berör planen

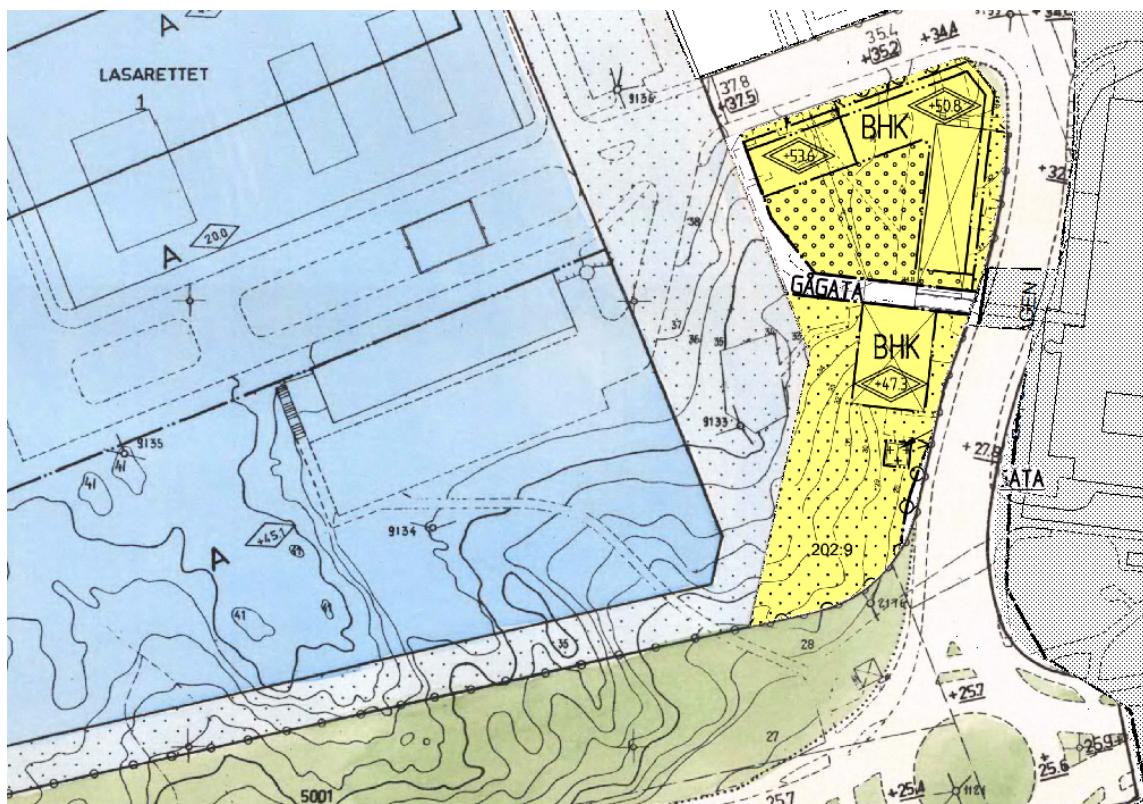
I Ektorps centrum som ligger i direkt anslutning till planområdet planeras det för nya bostäder, handel och service. Syftet är att stärka den lokala handeln på östra Sicklaön men samtidigt inte konkurrera med större handelsområden. Vidare är syftet att skapa en bättre

trafiklösning och att säkerställa ett område öster om Ektorp centrum som allmän plats – naturmark

Detaljplaner

Planområdet omfattas av DP418 från 2007 samt en liten del av SPL48 från 1967. DP 418 anger bostadsändamål, men då marken är prickad är det ej tillåtet med bebyggelse. Genomförandetiden gäller till och med juni 2014.

För den del av planområdet som omfattas av SPL48 anges markanvändningen parkmark.



Den gula delen visar detaljplan DP418 och anger bostadsändamål. Söder om DP 418 gäller SPL 48 som är kommunal parkmark.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Området påverkas inte av något riksintresse.

För miljökvalitetsnormer gällande luft så bedöms värdena för NO₂, PM10 och Bensen inte överskridas inom planområdet.

Området idag

Området utgör den sydöstra delen av ett cirka 1 hektar stort park- och naturmarksområde som ligger i slutningen söder om Nacka sjukhus. Planområdet sluttar mot söder och i öster

finns en brant slänt mot Ektorpsvägen. Inom området finns ett befintligt flerbostadshus i 5 våningar som är uppfört under 1950-talet. Närliggande byggnader är Nacka närsjukhus, ett relativt nytt bostadshus norr om planområdet samt Ektorp centrum på motsatt sida Ektorpsvägen.

Service

Det finns flera förskolor och familjedaghems inom cirka 500 meter. Till Ektorpskolan är det cirka 500 meter och till Skuru skola cirka 750 meter. I Ektorps centrum finns det matvaruhandel, fackhandelsbutiker och restauranger. Nacka närsjukhus är en viktig intilliggande serviceenhet i området.

Naturvärden och friytor

Området är bevuxet med lövträd, varav ett antal mindre ekar. Ekarna minner om att dalsänkan söder om planområdet under lång tid var odlingsmarker under Duvnäs gård. Gamla landsvägen till Värmdö slingrade sig ursprungligen vid foten av ekbacken.

Ortnamnet Ektorp härrör från ett torp som låg i närheten, vars namn vittnar om att ekar var en realitet när torpet anlades vid 1800-talets mitt.

En trädinventering har gjorts med syfte att peka på värdefulla trädindivider inom området och i närområdet. Uppdraget utfördes under mars 2013 och har varit helt inriktad på trädberande värden, hos de enskilda träden och deras eventuella värdskap för andra arter.

Inventeringen visar på att det inte finns några så kallade naturvärdesträd inom området men att jätteeken som växer intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorp. Eken utgjorde ett vägmärke redan för resenärer som färdades på den gamla landsvägen under tidigare sekler och kallades i folkmun skvallereken då den blev en populär samlings- och affischeringssplats. Med en vid och flergrenig krona är den iögonfallande. Dess omfang i brösthöjd är drygt 3,5 meter. En uppskattning på plats är att den är cirka 200 år gammal. Rondelleken utgör ett värdefullt inslag i stadsbilden och är sannolikt betydelsefull även för andra ekberoende arter även om inga arter kunde påträffas under vintern. Eken är solitär växande och igenväxande sly saknas varför inga åtgärder för dess välfinnande behövs. Utöver dess biologiska värde har den även estetiska och kulturhistoriska.



Den stora eken närmast rondellen har även kallats för "Skvallereken" (bilden är tagen på 1950-talet).



Övriga naturvärdesträd, som bedöms vara värdesträd för vedinsekter, har hålligheter som lockar fåglar eller kan vara eventuella efterträdare till rondelleken växer utanför planområdet intill gångvägen upp mot sjukhuset och på gräsytan norr om planområdet.

Naturvärdesträden har mätts in och finns med på grundkartan.

Gator och trafik

Intilliggande gator är Värmdövägen, Ektorpsvägen och Lasarettsvägen. Området är välförsljrt med kollektivtrafik. Busshållplatser finns på Värmdövägen och Ektorpsvägen i nära anslutning till planområdet. Från Ektorp till Slussen tar det cirka 20 minuter med buss.

Gång- och cykelväg finns längs Värmdövägen och gångbanor längs Ektorpsvägen. Dessutom finns det en gångbroförbindelse mellan planområdet och Ektorps centrum över Ektorpsvägen. Väster om planområdet leder en gångväg upp mot sjukhuset.

3. Planförslaget

Nya byggnader

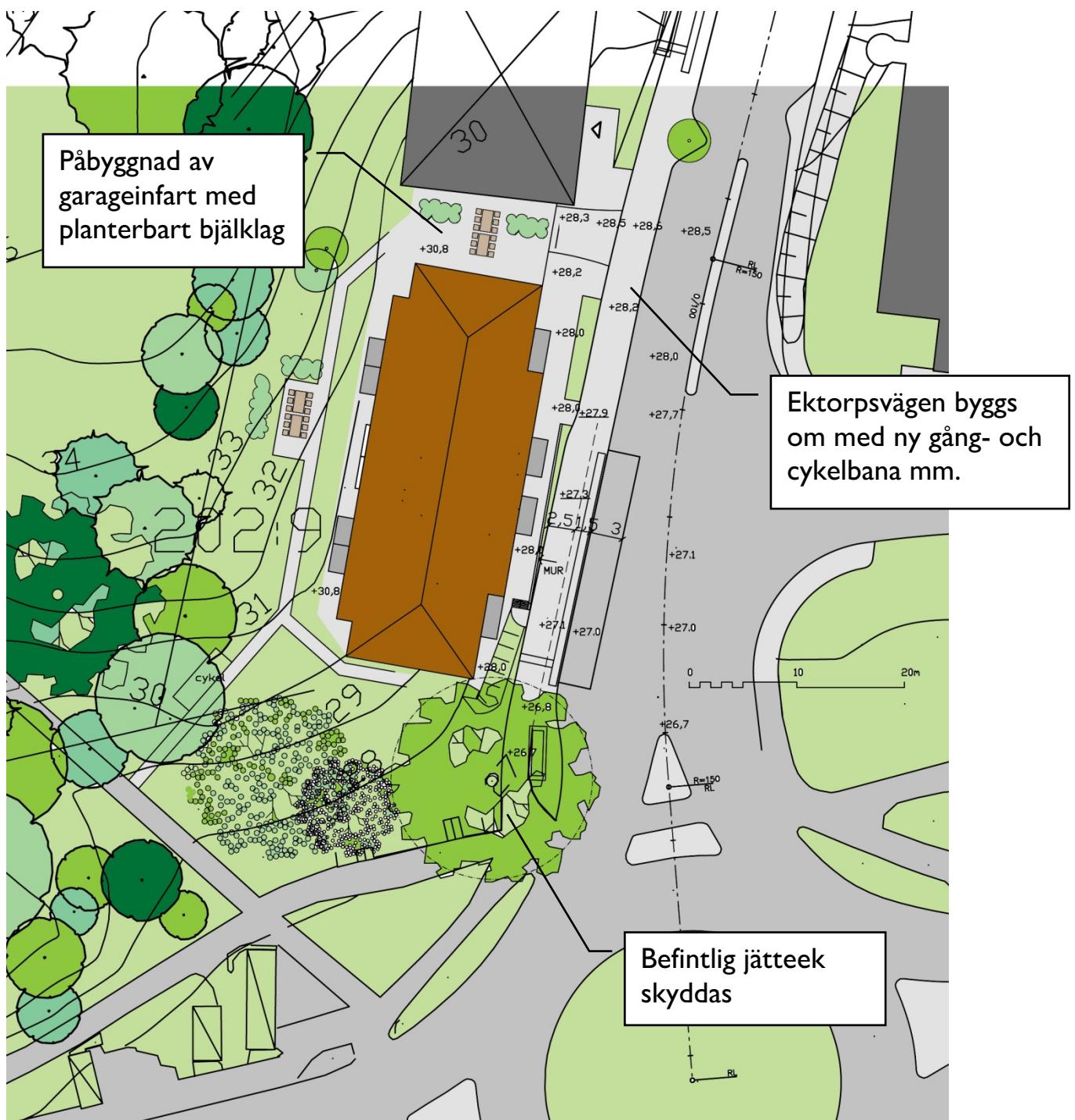
Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar. Det ska anpassas till höjdskillnader på tomtten genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Den del av den nedre våningen som vändar sig mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler, garage ordnas i husets nedre plan.

Byggnadens placering och form skapar ett tydligare gaturum mot Ektorpsvägen och Ektorps centrum.

Fasad

Den nya byggnaden föreslås utformas med ljusa putsade fasader och vertikala ljusslitsar i glas till trapphusen. Inslag av träpartier i räcken och delar av fasadpartier ger ett varmt samlat intryck värdigt infarten till området.

På plankartan regleras att betongelement som fasadmaterial får inte utföras.



Planillustration (Berlin Arkitekter)



Illustrationerna visar det nya flerbostadshuset sett från Ektorpsvägen (Berlin Arkitekter).
Den nya och den befintliga byggnaden byggs ihop med ett plan över föreslagen garageinfart.
På ovansidan skapas en uteplats.

Soprum



Föreslaget flerbostadshus sett från söder (Berlin Arkitekter).

Mark och växtlighet

Jätteeken ska sparas. Ekens krona och stam är inmätta och syns i plankartan. Planbestämmelser har införts på allmän plats och kvartersmark för att skydda eken. Planbestämmelserna är kombinerade med prickmark på kvartersmarken vilket innebär att marken inte får bebyggas. Trädet har ett värde för landskapsbilden, för biologisk mångfald och för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns.

Marklov krävs för fällning och beskärning av grenar samt ingrepp i rotzonen, t.ex. beskärning av rötter eller grävarbeten. Det enda skälet till att marklov för trädfällning får ges är om eken utgör ett riskträd. Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör en säkerhetsrisk. Vid ansökan om marklov för att fälla trädet görs en bedömning av trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normkal livsländ för aktuellt trädslag. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

Marklov för beskärning får ges om grenarna utgör en säkerhetsrisk eller om beskärning bedöms krävas för att uppnå en god vitalitet för trädet i övrigt. Bedömningar och beskärningar ska utföras av certifierad arborist. Det kan finnas skäl att ge marklov för ingrepp i rotzonen. T.ex. för att kunna uppföra de planerade byggnaderna eller bygga ut och underhålla ledningar. Åtgärder i rotzonen ska ske med så kallad rotvänlig schakt, t.ex. handgrävning eller vacuumsschakt samt beskärningsteknik och skydd av rötter enligt gängse standard. Avskärande diken eller andra schakter som kan påverka vattentillgången får inte genomföras.

I övrigt kommer befintlig vegetation inom kvartersmark till största delen att tas bort och ersättas med nyplantering på bostadsgården och på det planterbara bjälklaget ovanpå garaget. Ytterligare två ekar är inmätta och markerade på plankartan inom parkmark, vilka ska bevaras.

Lek och utevistelse

En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ordnas inom kvartersmarken. Den regleras på plankartan med bestämmelsen lek.

Buller

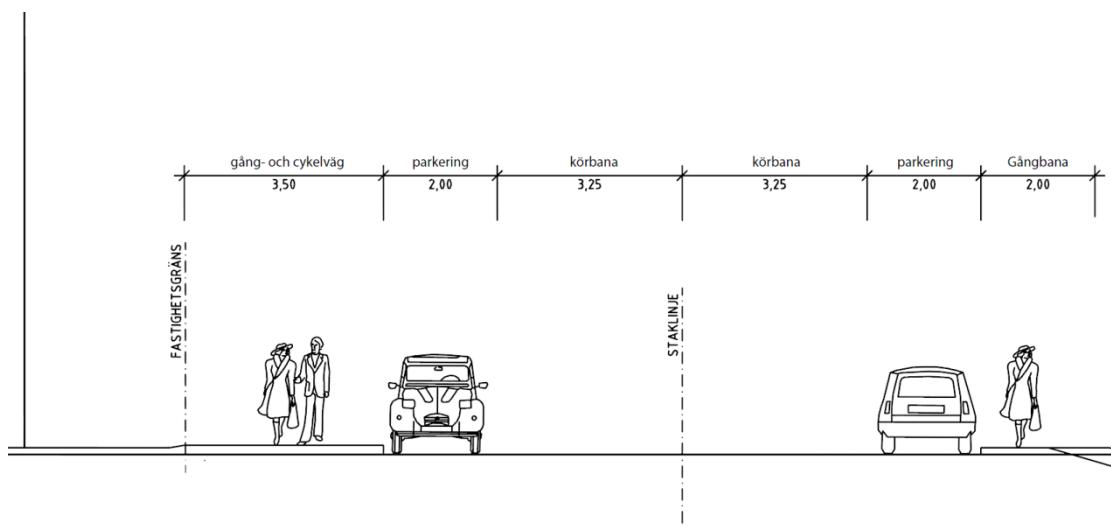
En bullerutredning har tagits fram då området är bullerutsatt främst från Ektorpsvägen (dygnsekvivalenta nivåer på upp mot 64 dBA ekvivalent) men även delvis från Värmdövägen.

Genom genomtänkta planlösningar med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst, (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå), kan avstegsfall B erhållas.

Gemensam eller enskild uteplats med bullerdämpad sida om högst 70 dBA maximal ljudnivå kan erhållas för samtliga lägenheter.

Gator och trafik

Ett nytt förslag på gatuutformning har tagits fram för att göra det möjligt att placera föreslagen byggnad i linje med befintlig byggnad i norr. Den nya gatuutformning möjliggör även för att sophanteringen sker från gatan, samt att linjeföringen på gatan rätas ut.



Principsektion som visar ny utformning av Ektorpsvägen.

En ny in-/utfart till bostadsgaraget föreslås norr om den nya byggnaden.

Parkering

För tillkommande bebyggelse gäller att 0,8 parkeringsplatser per bostad ska uppföras. Detta föreslås lösas genom att två våningar parkeringsgarage byggs under det nya flerbostadshuset. Infart till garaget sker mellan den nya byggnaden och befintlig byggnad i norr. En påbyggnad av infarten föreslås så att de båda byggnaderna byggs samman i bottenvåningarna.

Teknisk försörjning

För uppvärmningen kommer flerbostadshuset att anslutas till befintligt fjärrvärmennätet. Eventuellt kommer en ny anslutningspunkt upprättas. Flerbostadshuset ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Avfallshantering

Avfallshantering sker via soprum i byggnadens bottenplan, alternativt med underjordisk behållare på kvartersmarken framför byggnaden. Utrymme inom gatumarken finns för uppställning av sopbilen under tömning. Förutsättningar för källsortering ska finnas. Även under byggtiden ska källsortering av bygg- och rivningsmaterial ske.

Hållbarhet

Som nämnts ovan har fyra målområden för hållbart byggande valts ut inom ramen för detta planarbete. Nedan beskrivs de hållbarhetsmål som valts ut samt de åtgärder som är aktuella för projektet:

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*
Det planerade flerbostadshuset uppförs i anslutning till Ektorps centrum som är ett av de lokala centrum som översiktsplanen pekar ut som en viktig plats för förtäring. Planområdets placering i anslutning till centrumet ger goda förutsättningar för en fungerande verksamhet i byggnadens bottenplan. Detta säkerställs i planen genom en bestämmelse på plankartan. Delar av de planerade bostäderna kommer att utgöras av hyresrätter.
- *Effektiv mark och resursanvändning*
Den nya bebyggelsen bidrar till förtäring i ett redan välexploaterat område. Det skapar förutsättning för att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas på ett effektivt sätt. En ombyggnad av Ektorpsvägen förbi området innebär bättre utnyttjande av utrymmet mellan bebyggelsen. Besöksparkering, uppställning av sopbil, busshållplats etc. sker inom gatumarken.
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*
Flerbostadshuset föreslås i direkt anslutning till befintligt parkområde. Den befintliga stora eken närmast Ektorpsrondellen bevaras, samt övriga inmätta ekar enligt inventeringen av naturvärdesträd. Hårdgjorda ytor minimeras genom att gatuutrymmet minskas och parkeringens bjälklag görs planterbart.
- *Hållbart resande*
Eftersom bebyggelsen föreslås intill Ektorps centrum finns det goda underlag för ett ökat användande av kollektivtrafiken i området. Det finns flertalet busslinjer som passerar nära planområdet. För att öka cykelanvändandet ska möjlighet ges för cirka två cykelplatser per bostad.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Landskap

Den rumsbildande jätteeken kommer att vara kvar och kommer i ännu större utsträckning att upplevas som ett solitärträd och en symbol för Ektorp. Den nya byggnadens höjd, placering och utformning samspelear med centrumet och befintliga hus i kvarteret.

Placeringen intill vägen utan förgårdsmark med lokaler i bottenvåningen bidrar till en stadslik och sammanhållen bebyggelsemiljö som också kan utgöra en länk mellan centrumet och verksamheterna söder om Värmdövägen.

Rekreation

Området bedöms inte användas som lekområde eller för rekreation. Området kommer att bli kvartersmark vilket innebär att det inte längre är tillgängligt för allmänheten.

Intilliggande parkområde är inte allmän plats utan kvartersmark avsedd för allmänt ändamål, vilket gör att det inte är säkrat som rekreations- eller lekområde även om det kan nyttjas på så sätt idag.

Trafik

Planen innebär en ökning med cirka 40-50 nya bostäder i Ektorps centrum. Detta innebär en marginell ökning av antalet trafikrörelser på Ektorpsvägen. Med fler bostäder ökar underlaget för en utökad kollektivtrafik.

Trygghet och säkerhet

Det är positivt att det blir fler bostäder inom ett område som i övrigt domineras av handel och kontorslokaler. Det kan upplevas som en trygghet att fler människor rör sig inom området även efter stängningstid. Öde och folktomma ytor kan känna otrygga, framförallt under dygnets mörka timmar.

Buller

Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 i rapport 2007:23. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen endast godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegsfall B avser högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på bullerdämpad sida. Den nya byggnaden ligger enligt översiktplanen inom ett område med medeltät stadsbebyggelse och i direkt anslutning till bra kollektivtrafikförbindelser.

En bullerutredning har tagits fram (Bullerutredning, Sicklaön 202:9 Nacka, Structor, 2014-04-02) då området är bullerutsatt främst från Ektorpsvägen (dygnsekvivalenta nivåer på upp mot 64 dBA ekvivalent) men även delvis från Värmdövägen.

Den föreslagna byggnadens mest utsatta fasad får en ekvivalent ljudnivå upp mot 65 dBA. Åtta lägenheter per plan planeras, 4 lägenheter med 2 rum och kök samt 4 lägenheter med 1 rum och kök. Med föreslagen planlösning erhåller samtliga lägenheter en bullerdämpad sida mot väst och därmed uppfylls avstegsfall B.

Natur

Inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas. Naturvärdesträden utanför planområdet kommer inte att påverkas.

Området utgör ett uppskattat inslag av natur för dem som färdas utmed Värmdövägen och Ektorpsvägen och ger bland annat möjlighet att följa årstidernas växlingar, men det finns naturmark med motsvarande kvaliteter i närheten. Det är dock värtyt att notera att de ytorna inte är skyddade som allmän plats i detaljplan.

Det är positivt att jätteeken inte påverkas av detaljplanen. En byggnation så nära trädet kan dock innebära en risk för skador på rotssystem, stam eller grenar vilket kan påverka trädets vitalitet. Det är därför av största vikt att det skyddas under utbyggnadstiden och senare.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids.

Dygnsmedelhalten NO₂ ligger mellan 30-36 µg/m³. Undre utvärderingströskeln ligger vid halter mellan 36-48 µg/m³. Dygnsmedelhalten för PM10 ligger mellan 20-25 µg/m³. Undre utvärderingströskeln ligger vid halter mellan 25-35 µg/m³.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för 2010 för Nacka kommun, kommer gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom området.

Dagvatten/miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet avrinner mot Skurusundets ytvattenförekomst som är klassat som ett övergångsvatten. Skurusundets kemiska ytvattenstatus (exklusive kvicksilver) är klassad som *god*. Miljökvalitetsnormen (MKN) för Skurusundet är en god kemisk ytvattenstatus 2015.

Den ekologiska ytvattenstatusen är klassad som *måttlig*. Orsaken är övergödning och det kommer att kräva flera åtgärder under en längre tid innan Skurusundet uppnår god ekologisk status. Det är därför tekniskt omöjligt att normen uppnås till 2015.

Kvalitetskravet för den ekologiska statusen är att den ska uppfylla god ekologisk status med tidsfrist till 2021.

Detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. En dagvattenutredning har tagits fram med utgångspunkten att området inte får släppa ifrån sig mer dagvatten efter nybyggnationen är vad som sker idag. Den totala fördröjningsvolymen har dimensionerats utifrån ett 10-årsregn samt med en klimatfaktor på 1,2. För att flöden inte ska öka får inte utflödet från området bli större än 12 liter/sekund. I dagvattenutredningen redovisas ett antal olika lösningar för att uppnå detta. Det alternativ som bedömts som rimligast inom området är att dagvattenkassetter med en total fördröjningsvolym om 16 m^3 placeras i ett område under mark framför byggnaden, men inom kvartersmark.

Detta säkerställs på plankartan med följande bestämmelse: Dagvattenanläggning för fördröjning ska ordnas inom fastigheten.



Bilden visar hur dagvattenflödena kan tas om hand inom området för att säkerställa att området inte lämnar ifrån sig mer vatten än vad som sker idag efter exploatering.

Därutöver föreslås även ett avskärande avvattningsstråk på byggnadens gärdssida, för att avleda vatten från fasaden och för att tillföra vatten till jätteeken.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Den nya bebyggelsen placeras i ett sedan tidigare exploaterat område. Infrastruktur i form av vägar, vatten och avloppsnät och möjlighet att ansluta till fjärrvärme finns. Närheten till befintlig service och kommunikationer kan utnyttjas på ett effektivt sätt.

Flerbostadshuset föreslås i direkt anslutning till befintlig park. De träd som finns där ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Det är viktigt att säkra att kvarvarande träd och grönytor i anslutning till den nya bebyggelsen förblir grönytor. Dessa kan därmed fungera som ekosystemtjänster genom trädens förmåga att renna av luft, att ge skugga sommartid, suga upp regnvatten och minska dagvattenavrinning etc. De kan också fungera som insynsskydd från gångvägen på husets västra sida. Slutligen har de även ett värde för invånarnas möjlighet till rekreation, samt mentala och fysiska hälsa, liksom det estetiska värdet att ha en grönya eller träd utanför fönstret.

Kulturmiljö

Den stora eken söder om planområdet ska bevaras. Några övriga kulturvärden bedöms inte påverkas av den tillkomna bebyggelsen. Kända fornlämningar saknas inom området.

Konsekvenser för fastighetsägare

Ett mindre markområde tillhörande fastigheten Sicklaön 40:14 som idag utgör kommunal gatu- och parkmark föreslås överföras till fastigheten Sicklaön 202:9. För att genomföra marköverföringen behöver fastighetsägarna ansöka om lantmäteriförrättning då planen vunnit laga kraft.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men ska även vara en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras, vilka tillstånd som behövs och vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel. Tidplanen utgör ett förslag medan genomförandetiden är den tid som berörda garanteras att de rättigheter som detaljplanen medger gäller under utsatt tid. Under detta avsnitt om genomförandet beskrivs även vilka förändringar planförslaget innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt för framför allt kommunen och de huvudmän som är involverade.

Förslag till tidplan

Plansamråd	3:e kvartalet 2013
Granskning	maj-juni 2014
Kommunfullmäktiges antagande	hösten 2014
Laga kraft	3 veckor efter antagande såvida planen inte överklagas.

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a kvartalet 2015 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.



Garanterad tid då planen gäller(genomförandetid)

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande under viss tid. Denna garantitid, då inga ändringar får ske, kallas för genomförandetid. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter dock planen att gälla till dess att den ändras.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till fastigheten (nedan benämnd exploateren) ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel. Nacka kommun genom tekniska nämnden ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av för det allmänna elnätet.

Mark-, exploaterings-, avtalsfrågor och övriga genomförandefrågor handläggs av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploateren. Avtalet reglerar kostnaden för detaljplanearbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateren upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar för utbyggnaden. I avtalet för ”Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektors centrum” regleras marköverlåtelse med köpeskilling, eventuella gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, skydd av mark och vegetation, utbyggnad av allmänna anläggningar, upplagsplatser, tidplan för utbyggnad, samordning av exploaterens och kommunens arbeten och exploaterens säkerhet för fullgörande av exploaterens åtagande. Avtalet ger även en anvisning om fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

För att kunna genomföra planen ska exploateren ansöka om lantmäteriförrättning för marköverföring. Exploateren måste ansöka om nybyggnadskarta, bygglov, och marklov.

Om det inom kvartersmarken kommer att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter ska det inrättas gemensamhetsanläggningar. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för kommunikation och VA-ledningar. Exploateren ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt



anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en samfällighetsförening.

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Planbeskrivningen förtydligar detaljplanens intentioner. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningen under ”Planförslag” och omfattningsbeskrivningen och att de verkligen kommer att genomföras.

Trafikanläggningar

Ektorpsvägen kommer att justeras i dess utformning och anläggning av ny bussficka med placering ungefär som den befintliga. En infart till parkeringsgarage kommer att byggas. I exploateringsavtalet regleras vad som bekostas av vem.

Parkering

Parkeringsgarage i två våningar kommer att byggas under flerbostadshuset. In- och utfart sker från Ektorpsvägen.

Dagvattenhantering

I exploateringsavtalet regleras att exploatören ska ordna fördröjning av dagvatten med den kapacitet som krävs enligt dagvattenutredningen.

Uppvärmning/el

Fastigheten ansluts till befintlig fjärrvärme som finns i området. Ny anslutningspunkt och eventuell framdragning av nya ledningar ska bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

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.

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.

6. Medverkande tjänstemän och övriga

Planhandlingarna är framtagna av tjänstemän på miljö- och stadsbyggnadskontoret samt från teknik. Projektledare är Björn Bandmann på mark- och exploateringsenheten och delprojektledare/planarkitekt är Jenny Nagenius på planenheten. En miljöredovisning, som ligger till grund för avsnittet *Konsekvenser* i planbeskrivningen, har tagits fram av Birgitta Held Paulie på miljöenheten och Anna Ek på parkenheten.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt