

## Ansökan om planändring – Projekt Ektorp, Gamla Landsvägen

Aros Bostadsutveckling AB har dag som ovan tillträtt fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 via bolaget Aros Bostadskapital 8 AB.

Med anledning av detta ber vi att få inkomma med följande **ansökan om detaljplaneändring**. Vår avsikt är att snarast möjligt påbörja ett detaljplanearbete som medför en möjlighet att tillföra ca 45-65 nya lägenheter till området.

Aros har för projektet anlitat arkitekterna DinellJohansson med ansvarig arkitekt Morten Johansson som huvudman.

Bifogat finner ni skisser på två förslag varvid vårt önskade huvudalternativ är Alt. 2 enligt ritningarna. Inför ansökan om planändring har vi även genomfört initiala ljudstudier via ACAD ljudkonsulter, samt konsekvenser för bland annat trafik med anledning av exploateringen.

Vi finner inte att några hinder föreligger för en planstart och har fulla resurser tillgängliga för att påbörja en planprocess snarast möjligt.

Bifogat finner ni även utlåtande från arkitekterna om projektets genomförbarhet, samt utredning om trafikpåverkan från SWECO.

Vi ser hoppfullt fram emot er återkoppling och står till Ert förfogande rörande eventuella frågor.

Med Vänlig Hälsning,



Samir Taha

Partner/VD

### Om Aros Bostad

Aros Bostad är ett partnerägt fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostadsutveckling. Affärsidén är att förvärva, utveckla och/eller konvertera kommersiella fastigheter och byggrätter till bostäder. Detta innefattar i ett vidare perspektiv även att genomföra markutvecklingsprojekt. Aros Bostads geografiska fokus är Mälardalen med särskilt fokus på Storstockholm.

Aros Bostad har sedan tidigare en pågående projektportfölj med Pramerica Real Estate Investors, en del av amerikanska Prudential Inc. noterat på NYSE, samt ett samarbetsbolag med REVCAP ett Brittiskbaserat riskkapitalbolag inom fastighetssektorn, samt ett antal investerarklubbar tillsammans med olika privata svenska fastighetsinvestorer.

Under våren 2014 genomförde Aros Bostad en kapitalanskaffning med finländska Varma, SEB Trygg-Liv, SEB pensionsstiftelse samt ett antal framgångsrika och kapitalstarka entreprenörer som investerare. Genomförd kapitalanskaffning skapar förutsättningar att genomföra utvecklingsprojekt till en investeringsvolym om ca SEK 2 miljarder.

Sedan Aros Bostads grundande 2006 har investeringar skett i 12 projekt med en total area om ca 105 000 kvm och en total investeringsvolym om ca SEK 3,65 miljarder.

# DINELLJOHANSSON

2014-06-27

## Ektorp – gamla landsvägen, AROS Bostad

### Utlåtande arkitekt

#### Bakgrund

Aros bostad har anlitat DinellJohansson för att analysera platsens förutsättningar för ny bebyggelse och göra ett exploateringsförslag som ger högkvalitativ boendemiljö och god inpassning i befintlig situation. DinellJohansson kommer som arkitekter att följa projektet under planskedet och fram till genomförandeskede och uppföljning. Sweco/Henrik Angantyr har genomfört en trafikkonsekventutredning för att klargöra vilken påverkan den nya exploateringen har på befintligt vägnät. En översiktlig bullerutredning har genomförts av ACAD vilken visar att även dessa frågor är hanterbara vid nyexploatering. Aros bostad hoppas att härigenom ha öppnat för möjligheten till att detaljplan upprättas inom snar framtid och att detta inte behöver påverkas av övriga större planprojekt i närområdet (Skurubron, Ektorp centrum m.m.).

#### Befintlig vegetation

Platsen karaktäriseras av ett antal uppvuxna ekar som till största möjligaste mån bör bevaras. Inte bara för att bibehålla platsens karaktär gentemot grannar och förbipasserande utan också för det högkvalitativa inslag de ger i en framtida boendemiljö. I ett detaljplaneskede kommer säkerligen stor vikt att läggas vid ekarna och karaktären på befintlig vegetation. Förslaget till exploatering som vi har tagit fram (dat 2014-03-24) tar därför fasta på att placera nya byggnadskroppar så att majoriteten av ekarna kan bevaras.

#### Byggnadsminnesmärkning

På fastigheterna finns idag två mindre byggnader – gula villan och röda villan. Byggnaderna är inte utan charm, men de har inget fastställt kulturhistoriskt värde. Bevarandefrågan kommer att testas i detaljplaneskede, men ingenting tyder på att de inte skall kunna rivas till förmån för ny bostadsbebyggelse.

#### Konsekvenser trafik (utdrag ur utredning SWECO 140626)

Exploateringen ger upphov till en trafikökning på Gamla Landsvägen och Värmdövägen med 12 fordon per timme, vilket motsvarar ca 115 fordon per dygn. Detta motsvarar en trafikökning på ca 30 % på Gamla Landsvägen och ca 2 % på Värmdövägen. Biltrafiken genererad av exploateringen bedöms inte framöver orsaka framkomlighetsproblem på Gamla Landsvägen eller i korsningen med Värmdövägen. Exploateringen bedöms inte föranleda några fysiska åtgärder på någon av vägarna.

/Morten Johansson, DinellJohansson

---

# RAPPORT

---

VIGGBYHOLMS UTVECKLINGS AB

## **EKTORP - NACKA**

UPPDRAGSNUMMER 2131028000

### **TRAFIKUTREDNING**



2014-06-26

SWECO TRANSPORTSYSTEM AB  
STHLM TRAFIKPLANERING

JOAKIM AX



## Sammanfattning

Viggbys utvecklings AB planerar att bebygga fastigheterna Nacka Sicklarön 73:49, 73:50 och 73:119 med 50 lägenheter enligt "alternativ 2 – lamell". Fastigheterna är belägna i området Ektorp i Nacka kommun med närhet till Skuru skola, Värmdövägen och Skuru trafikplats (Värmdöleden, väg 222).

Syftet med utredningen är att beskriva dagens trafiksituation samt hur stor trafikökning som kan förväntas på grund av exploateringsförslaget på Gamla landsvägen samt i korsningen med Värmdövägen.

En nulägesbeskrivning av trafiksituationen i området utförs baserat på platsbesök samt inventering av trafikflöden på intilliggande vägar. Därefter görs en bedömning av trafikstringstal för de nya exploateringarna. Trafikverkets trafikstringprogram utnyttjas för att räkna fram hur många resor som alstras för respektive trafikslag.

Trafikräkningar har utförts i korsningen Värmdövägen – G:a Landsvägen för för- och eftermiddagens maxtimme under juni 2014. Trafikräkningarna indikerar mycket låga trafikflöden och att inga framkomlighetsproblem föreligger under högttrafik. Maxtimtrafiken på Gamla Landsvägen uppgår till ca 40 fordon per timme och på Värmdövägen till ca 400 fordon per timme.

Den planerade exploateringen av 50 st lägenheter förväntas ge ett tillskott på 12 fordon per timme (115 biltrafikrörelser per dygn) på Gamla landsvägen och Värmdövägen. Detta motsvarar en trafikökning på ca 30 % på Gamla Landsvägen och ca 2 % på Värmdövägen.

Biltrafiken genererad av exploateringen bedöms inte framöver orsaka framkomlighetsproblem på Gamla Landsvägen eller i korsningen med Värmdövägen.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b>	<b>4</b>
1.1	Bakgrund	4
1.2	Syfte	4
1.3	Metod	4
<b>2</b>	<b>NULÄGESBESKRIVNING</b>	<b>5</b>
2.1	Biltrafik	5
2.2	Kollektivtrafik	5
2.3	Gång- och cykeltrafik	5
2.4	Verksamheter	5
<b>3</b>	<b>FRAMTIDA TRAFIK</b>	<b>6</b>
3.1	Trafikalstring	6
3.2	Trafikprognos	6
<b>4</b>	<b>KONSEKVENSANALYS</b>	<b>7</b>

# 1 INLEDNING

## 1.1 BAKGRUND

Viggbyholms utvecklings AB planerar att bebygga fastigheterna Nacka Sicklarön 73:49, 73:50 och 73:119 med 50 lägenheter enligt "alternativ 2 – lamell". Fastigheterna är belägna i området Ektorp i Nacka kommun med närhet till Skuru skola, Värmdövägen och Skuru trafikplats (Värmdöleden, väg 222).

Exploateringsområdets läge framgår av nedanstående karta.



Figur 1. Översikt över närområdet (Google Maps)

## 1.2 SYFTE

Syftet med utredningen är att beskriva dagens trafiksituation samt hur stor trafikökning som kan förväntas på grund av exploateringsförslaget på Gamla landsvägen samt i korsningen med Värmdövägen. Om utredningen kommer fram till exploateringen föranleder åtgärder på intilliggande vägnät, föreslås sådana.

## 1.3 METOD

En nulägesbeskrivning av trafiksituationen i området utförs baserat på platsbesök samt inventering av trafikflöden på intilliggande vägar. Därefter görs en bedömning av

trafikallstringstal för de nya exploateringen. Trafikverkets trafikallstringsprogram utnyttjas för att räkna fram hur många resor som alstras för respektive trafikslag.

Baserat på förväntade framtida trafikflöden presenteras eventuella förslag till åtgärder.

## 2 NULÄGESBESKRIVNING

### 2.1 BILTRAFIK

Gamla landsvägen mellan Värmdövägen och Östra Gräsvägen har en varierande körbanebredd, (ca 6-7 m bred) med en gångbana på ena sidan. Körbanan medger utrymme för fordonsmöten. Väster om Östra Gräsvägen smalnar Gamla landsvägen av och avslutas i en vändplats.

Hastighetsbegränsningen på Gamla landsvägen mellan Värmdövägen – Skuru återvinningsanläggning är 50 km/h, vidare västerut till återvändsgränden är den 30 km/h.

Trafikräkningar har utförts i korsningen Värmdövägen – G:a Landsvägen för för- och eftermiddagens maxtimme under juni 2014. Trafikräkningarna indikerar mycket låga trafikflöden och att inga framkomlighetsproblem föreligger under högttrafik. Dessa redovisas i kapitel 3.

Under helgerna på sommarhalvåret antas dock vissa framkomlighetsproblem förekomma i anslutning till Skuru återvinningscentral.

### 2.2 KOLLEKTIVTRAFIK

Närhet till kollektivtrafik finns i form av busshållplatser i anslutning till korsningen Gamla landsvägen – Värmdövägen, ca 250 m gångväg från exploateringsområdet. Turtätheten på bussarna är hög under högttrafik och restiden till Slussen via Värmdövägen uppgår till ca 20 minuter under morgonen.

### 2.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Längs Gamla landsvägen finns en ca 2 m bred gångbana mellan vändplatsen och Värmdövägen som leder till busshållplatserna. Vidare från Värmdövägen finns gång- och cykelstråk i väst- och östgående riktning.

### 2.4 VERKSAMHETER

I direkt anslutning till den planerade exploateringen ligger ett vårdboende.

På Gamla landsvägen strax väster om infarten till den planerade exploateringen ligger en förskola samt ett bostadsområde med 5 parhus.



### 3 FRAMTIDA TRAFIK

#### 3.1 TRAFIKALSTRING

Inom det studerade området planeras för totalt 50 nya lägenheter enligt "alternativ 2 – lamell". Beräkning av trafikallstring baseras på Trafikverkets Trafikalstringsverktyg<sup>1</sup>. Lägenheter i perifert läge utanför tätort genererar generellt en flertalet bilresor per dag. Ett riktvärde på ca 2 trafikrörelser per hushåll och dygn kan antas.

Färdmedelsfördelning för området antas relativt jämnt uppdelat mellan bil-, kollektiv- och gångtrafik. En förklaring är närheten till busshållplatserna på Värmdövägen och den höga turtätheten under högtrafik. Närheten till Ektorps centrum gör att andelen resor för gående är så pass hög. Följande färdmedelsfördelning har räknats fram med hjälp av programmet:

- Bil: 40 %
- Kollektivtrafik: 29 %
- Cykel: 2 %
- Gående: 29 %

Nytttoresor (t ex hantverkare, varu- och soptransporter mm) är inte medtagna i den framtagna trafikallstringen, detta kan antas generera ett tillskott på ytterligare 15 %, d v s 15 ytterligare trafikrörelser per dygn.

Baserat på ovan antaganden ger detta ett tillskott på **115 biltrafikrörelser per dygn** på Gamla landsvägen.

#### 3.2 TRAFIKPROGNOS

Trafikräkningar utfördes den 9 juni kl 17:30-17:45 och den 13 juni kl 07:30-08:00. I figur 2 anges bedömda trafikflöden idag för dimensionerande timme (förmiddag, kl 07:30-08:30) och dygnstrafik. Kursiverat inom parentes anges uppskattade trafikflöden efter exploatering.

Utifrån trafikräkningar på timnivå antas årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på Gamla landsvägen till ca 400 fordon per dygn och på Värmdövägen till ca 3 500 fordon per dygn. Biltrafikflödet mellan kl 07:30-08:30 antas uppgå till ca 10 % av ÅDT. I övrigt antas ingen trafikökning.

Generellt gäller att trafiken under förmiddagen har en hög riktningsfördelning från exploateringsområdet p.g.a. arbetspendling. Under eftermiddagen är trafiken mer utspridd och jämnare fördelad. Detta ger upphov till olika trafikförhållanden under för- och eftermiddag.

<sup>1</sup> <https://applikation.trafikverket.se/trafikallstring/>





Figur 2. Dagens biltrafik och trafikprognos

#### 4 KONSEKVENSANALYS

Exploateringen ger upphov till en trafikökning på Gamla Landsvägen och Värmdövägen med 12 fordon per timme, vilket motsvarar ca 115 fordon per dygn.

Detta motsvarar en trafikökning på ca 30 % på Gamla Landsvägen och ca 2 % på Värmdövägen.

Biltrafiken genererad av exploateringen bedöms inte framöver orsaka framkomlighetsproblem på Gamla Landsvägen eller i korsningen med Värmdövägen.

Exploateringen bedöms inte föranleda några fysiska åtgärder på någon av vägarna.

# K Ö P E BREV

avseende fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50  
i Nacka kommun mellan

Aros Bostadskapital 8 AB

och

Stockholms Läns Landsting gm Locum



**Säljare:** Stockholms Läns Landsting (org. nr. 232100-0016)  
gm Locum AB  
Box 17201  
104 62 Stockholm  
(nedan benämnd Säljaren)

**Köpare:** Aros Bostadskapital 8 AB (org. nr. 556970-5428)  
Box 3291  
114 09 Stockholm  
(nedan benämnd Köparen)

**Överlåtelseobjekt:** Fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 i Nacka kommun,  
Stockholms län  
  
Överlåtelseobjektet benämns nedan Fastigheterna

**Överlåtelseförklaring:** Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheterna till Köparen på i  
detta köpebrev och i upprättat köpekontrakt angivna villkor.

**Köpeskilling:** Överlåtelsen sker till en köpeskilling om 10 000 000 kr (tiomiljoner  
kronor).

**Köpeskillings  
erläggande:** Eftersom köpeskillingen är betald kvitteras den härmed. Det antecknas  
dock att tilläggsköpeskilling kan komma att utgå på sätt som framgår av  
§§ 1 och 7 i köpekontraktet.

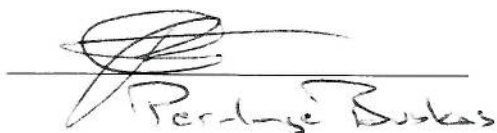
**Övrigt:** Det antecknas vidare att parterna i köpekontraktet har träffat särskild  
överenskommelse rörande fastighetsreglering på sätt som anges i § 8 i  
köpekontraktet.

Detta köpebrev är upprättat i två likalydande exemplar, varav säljare och köpare tagit var sitt.

**Säljarens underskrift**

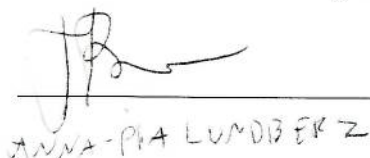
Stockholm den 1 juli 2014

För  
Stockholms läns landsting



Per-Lasse Bockas

Ovanstående namnteckningar bevitnas

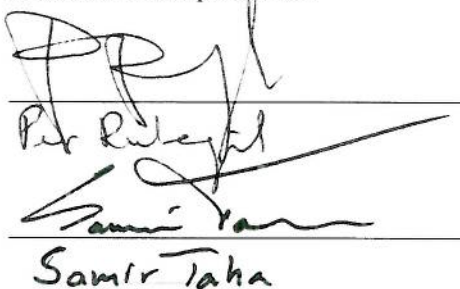


ANNA-PIA LUNDBERG

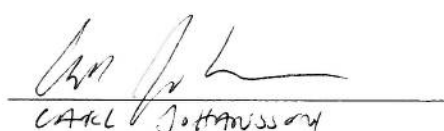
**Köparens underskrift**

Stockholm den 1 juli 2014

För  
Aros Bostadskapital 8 AB



Samir Taha



CARL JOHANSSON



**DINELLJOHANSSON**

FÖR

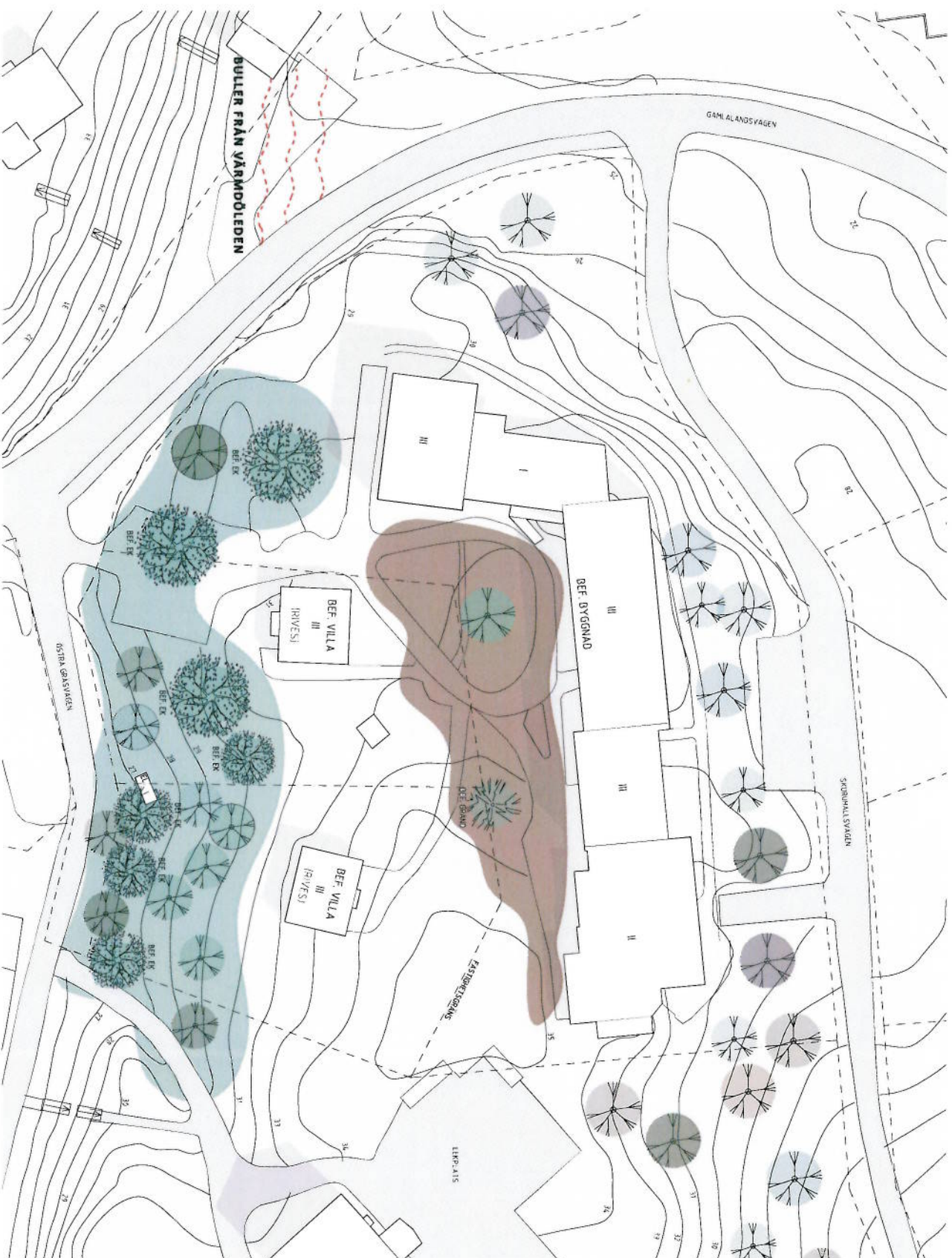
**AROS** bostad™

# Bef. Situation

SKALA A3 1/500



- VÄRDEFULL VEGETATION
- ÖMHÄNDERTAGEN
- GÅRDSMILJÖ



Bef.

Situation

VY FRÅN KORSNINGEN,  
GAMLALANDSVÄGEN - ÖSTRA GRÄSVÄGEN





ALT. 1 PUNKTHUS

SKALA A3 1/500



Projekt sammanfattning

TOTAL ANTAL LGH CA 50 st

TYP	ANTAL	YTA
4a	40 st	CA 95
3a	4 st	CA 85
TOTALT	44 st	

PARKERING P-tal 0,8 d/gh  
35 platser garage

AREOR	BTA	BOA
HUS A	850	650
HUS B	920	710
HUS C	1150	890
HUS D	920	710
HUS E	1150	890
TOTAL	5000	3850

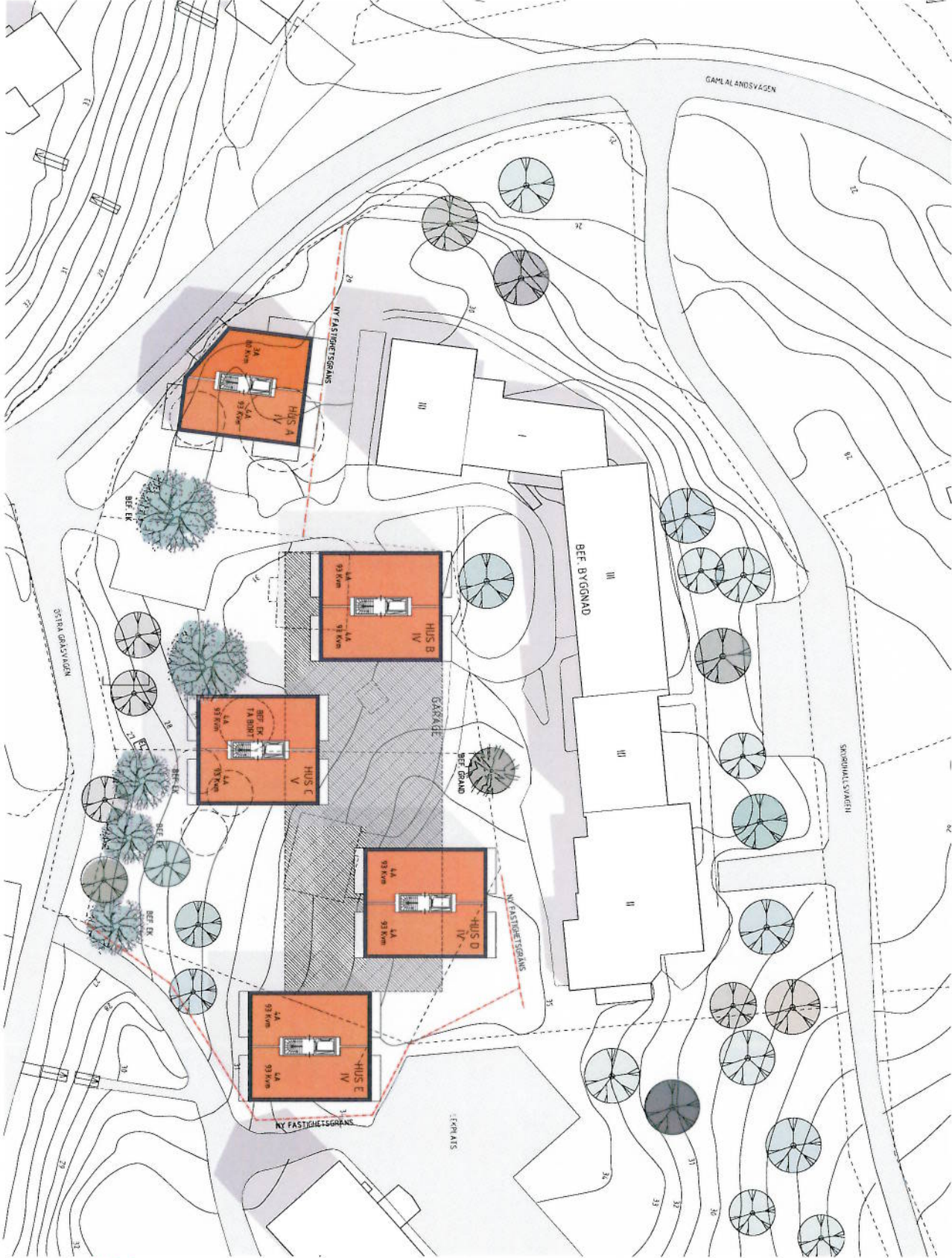
BTA (1jus)

TOTAL CA 5000 KVM

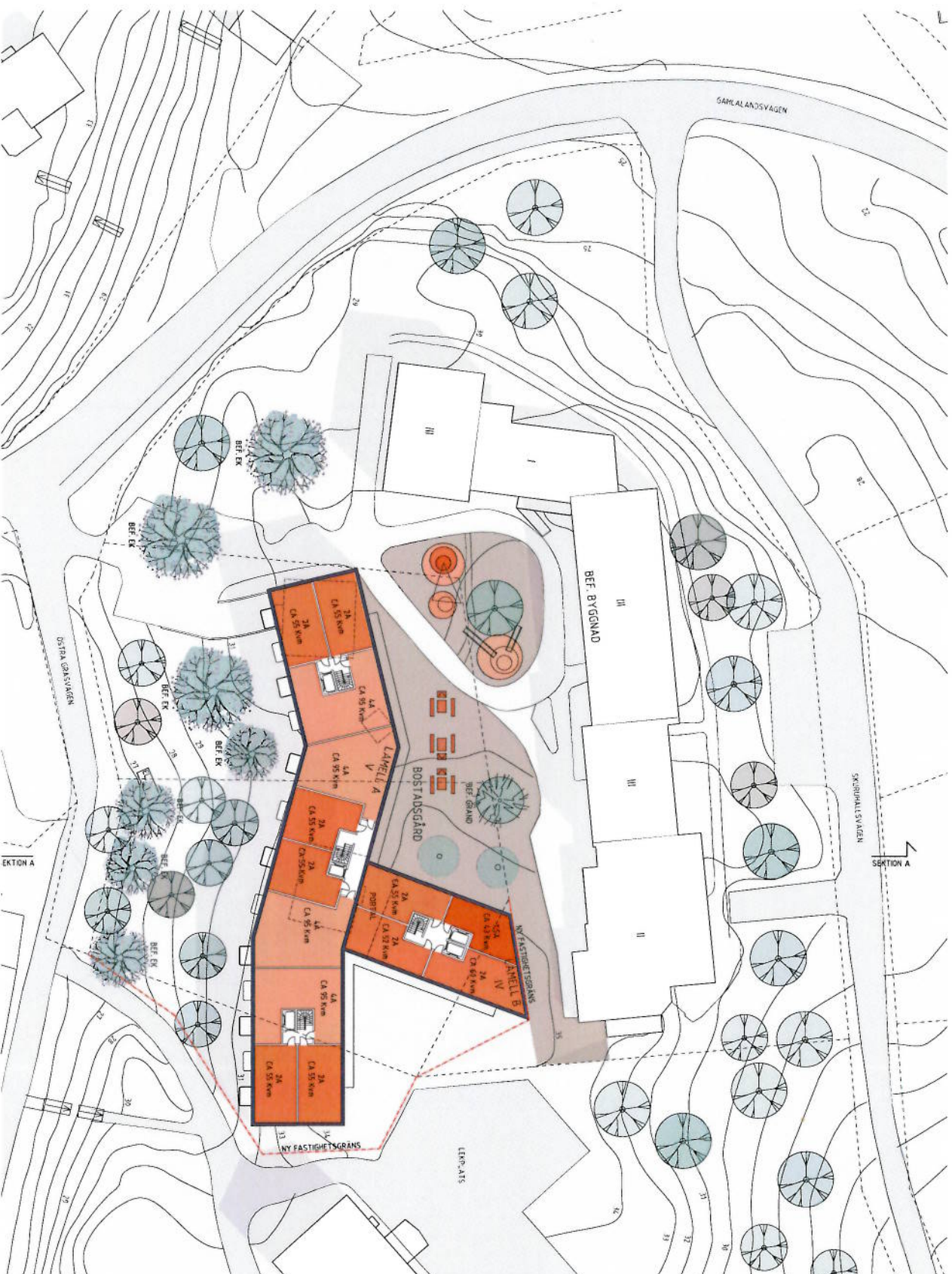
BOA

TOTAL CA 3850 KVM

BTA / BOA 0,77







## ALT. 2 LAMELL

SKALA A3 1/500



### Projekt sammanfattning

TOTAL ANTAL LGH		CA 65 st
TYP	ANTAL	YTA
4a	20 st	CA 95
2a	41 st	CA 55
1,5a	4 st	CA 43
TOTALT	65 st	

PARKERING P-tal 0,8 b/lgh  
52 platser garage

**BTA** (1jus)

TOTAL CA 5420 KvM

**BOA**

TOTAL CA 4270 KvM

**BTA / BOA** 0,78



# ALT. 2 LAMELL Garage

SKALA A3 1/500



PARKERING

P-tal 0,8 p/leh  
52 platser garage

**BTA**  
TOTAL

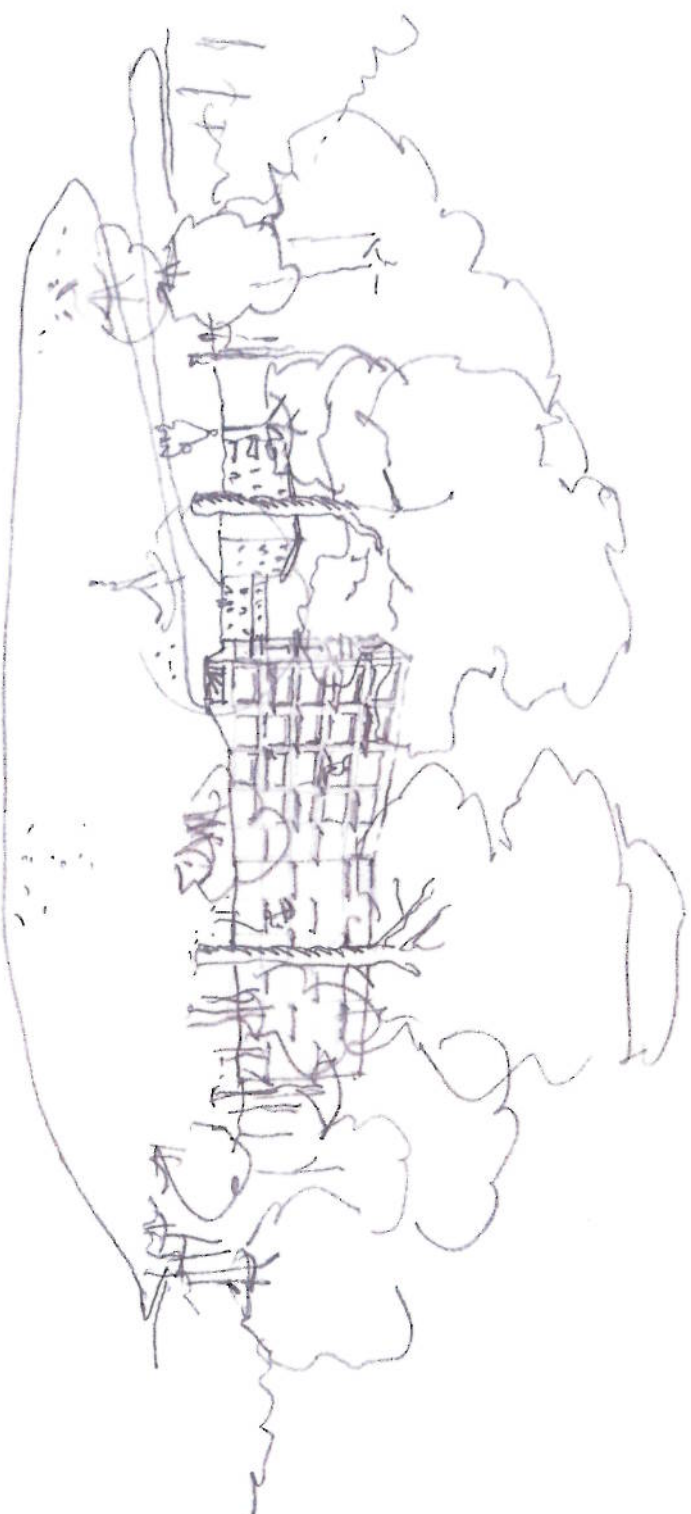
ca 1250





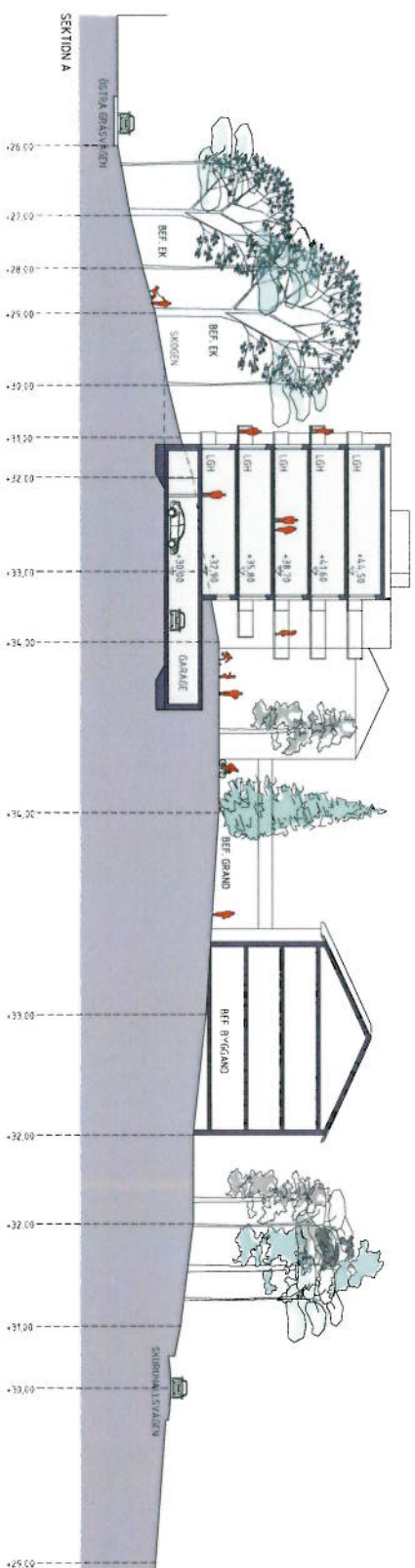
## ALT. 2 LAMELL Handskiss

Vy från Östra Gräsvägen



# ALT. 2 LAMELL Sektion A

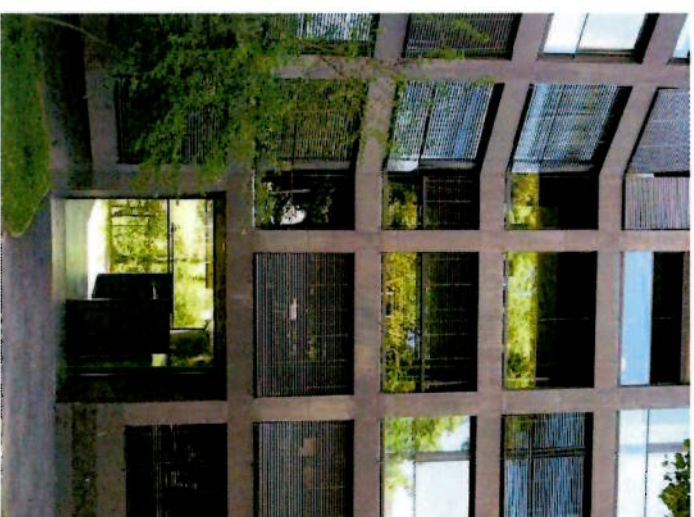
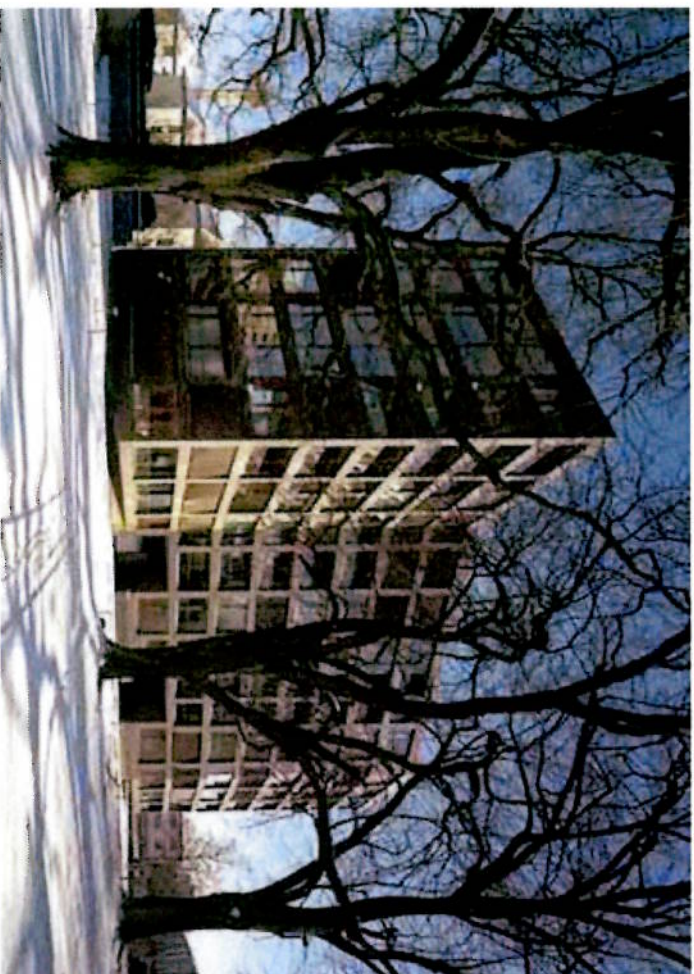
SKALA A3 1/400



SEK. A

## Referenser

Miller & Maranta Ark.  
Wohnhaus Schwarzerpark, BASEL



BOSTADSHUS ANPASSAR SIG TILL BEFINTLIGA UPPVUXNA TRÄD.  
VECKAD BYGGNADSVOLYM BRYTER NED SKALAN OCH DEFINIERAR  
GÅRDSRUM.  
REFERENS EXEMPLET ÄR BETYDLIGT STÖRRE ÄN FÖRESLAGEN BEBYG-  
GELSE.