

STARTPROMEMORIA Fingerörtsvägen-Ekudden

Ingår i NACKA STAD, där
tunnelbaneavtalet gäller
Dnr KFKS 2015/23-214
Projekt 9249

Fingerörtsvägen-Ekudden

Stadsbyggnadsprojekt för Fingerörtsvägen, Sicklaön 143:1, Ekudden på västra Sicklaön,
Nacka kommun



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

***Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.*

I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med projektet är att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med nya bostäder cirka 30-40 lägenheter. Fastigheten är lokaliserad i anslutning till Fingerörtsvägen, i närhet av Järlaleden. Området är planlagt för bostäder och utgörs idag av trafik- och parkeringsytor samt grönytor. Inför kommande planarbete ska utformning och gestaltning av tillkommande bebyggelse studeras vidare samt parkeringslösning för fastigheten. En viktig förutsättning i projektet är den pågående planeringen av tunnelbanans utbyggnad med ett föreslaget stationsläge i Ekudden. I Nacka kommuns översiktsplan 2012 anges Ekuddens framtida utveckling vara mot en mer tät stadsbebyggelse.

2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- komplettera fastigheten Sicklaön 143:1 med flerbostadshus och lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov, i enlighet med översiktplanens intentioner
- utforma den nya bebyggelsen med hänsyn till planerade eventuella stationsentréer till tunnelbanan och till platsens karaktär och befintliga boende

Projektets mål är att

- uppföra ett eller flera flerbostadshus med i huvudsak mindre lägenheter upplåtna som bostadsrätter
- bebyggelsen ska fungera ihop med befintlig bebyggelse, både Järsla sjös småskaliga bebyggelse och punkthusen intill, samt en eventuell ny tunnelbaneentré.

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. I detta projekt har prioriteringen av målområden gjorts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet.

För aktuellt projekt finns flera utgångspunkter som leder till en hållbar utveckling. Exploatörens förslag om byggnation på, delvis hårdgjord yta, är resurseffektivt och likaså är intressentens inriktning om att bygga små bostadsenheter yteffektivt. Det centrala läget samt i direkt anslutning till ett entrétorg gör gestaltningen oerhört viktig. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande mål satts upp:

- Hållbart resande
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö

Det aktuella området kommer att hamna i ett nytt sammanhang i och med utvecklingen av Nacka stad och tunnelbanan varför stadsbyggnadsfrågorna för resande bedöms vara viktiga utmaningar för projektet. En annan utmaning är förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering med de topografiska förhållandena som råder på platsen och den stora delen hårdgjorda ytor. Även att skapa bostäder med god ljudmiljö är en utmaning i detta bullerutsatta läge.

3 Läge och nuvarande förhållanden

Fastigheten på Sicklaön 143:1 är lokaliserad i anslutning till Fingerörtsvägen, i närhet av Järlaleden. Fastighetsägare är bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Bostadsrättsföreningen omfattar även fastigheterna Sicklaön 142:1 och Sicklaön 140:6. Majoriteten av föreningens parkeringsplatser finns på fastigheten Sicklaön 143:1.

Genom avtal mellan tidigare fastighetsägaren Vasakronan och bostadsrättsföreningen gavs Vasakronan möjlighet att återköpa del av fastigheten. Vasakronan har i sin tur tecknat avtal med Besqab som innebär att Besqab driver projektet och övertar byggrätten vid antagen detaljplan.

I direkt anslutning till tomten finns en grön kulle med uppvuxna träd. Nära den föreslagna exploateringen finns även tre stycken registrerade fornlämningar. Planområdet är lokaliserat på en plats där bebyggelse från olika epoker möts, både i fråga om form, storlek samt tid. Två dagis finns i områdets närhet och i väster, cirka 200 meter från området, finns ett stort garage.

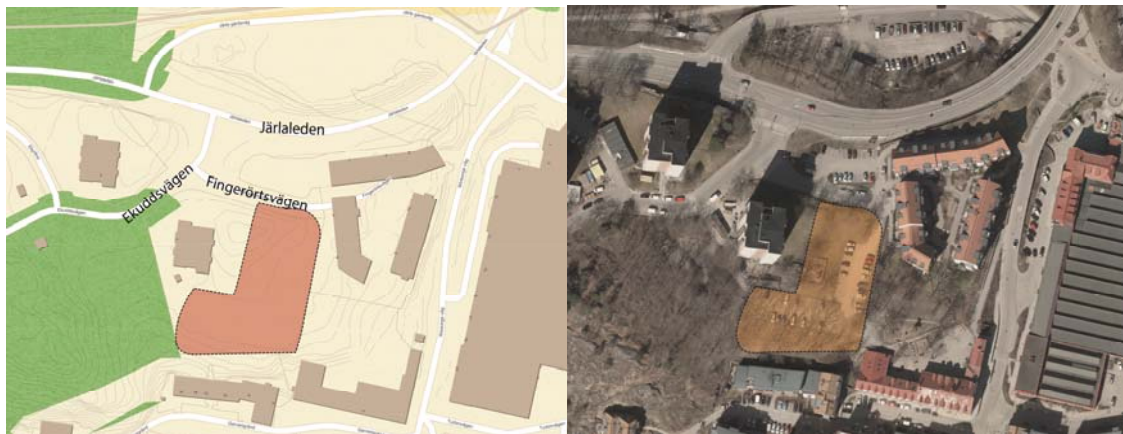
Sicklaön 143:1 ingår i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. För de ledningar som ligger inom u-område ska behov av eventuell flytt av VA-ledningar utredas alternativt ska dessa skyddas med ledningsrätt. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. I och med förtätning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisleddningar ses över.

3.1 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Fastigheten på Sicklaön 143:1 är lokaliserad i anslutning till Fingerörtsvägen, i närhet av Järlaleden.



Bild över markägoförhållanden i området.



Fastighetsgräns för Sicklaön 125:3 och detaljplanens preliminära avgränsning.

3.2 Sökandes förslag

Besqab föreslår upprättande av ett tvådelat flerbostadshus som sammanbinds av en gemensam entrélänk. Sökande föreslår ett lågt parkeringstal med eventuell möjlighet till samutnyttjande av parkeringsplatser. Intilliggande garage ägs av bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden, det innehåller cirka 230 platser och enligt APOCA som förvaltar garaget finns det gott om lediga garageplatser. Sökande önskar att planera för små lägenheter uppförda som bostadsrätter i ett kollektivtrafiknära läge. För att minimera miljöpåverkan planeras ny bebyggelse på befintlig parkeringsplats.

3.3 Fundamenta

Nacka stad har sju fundamenta. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgårds
- Kvarterersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

Fundamenta ska alltid styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad.

3.4 Historik

Ett positivt planbesked för Sicklaön 143:1 beslutades på delegation av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 juni 2011, § 3 där det framgick att en förtätning av kvarteret i fråga är lämplig att pröva. Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande.

3.5 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.5.1 Översiktsplan 2012

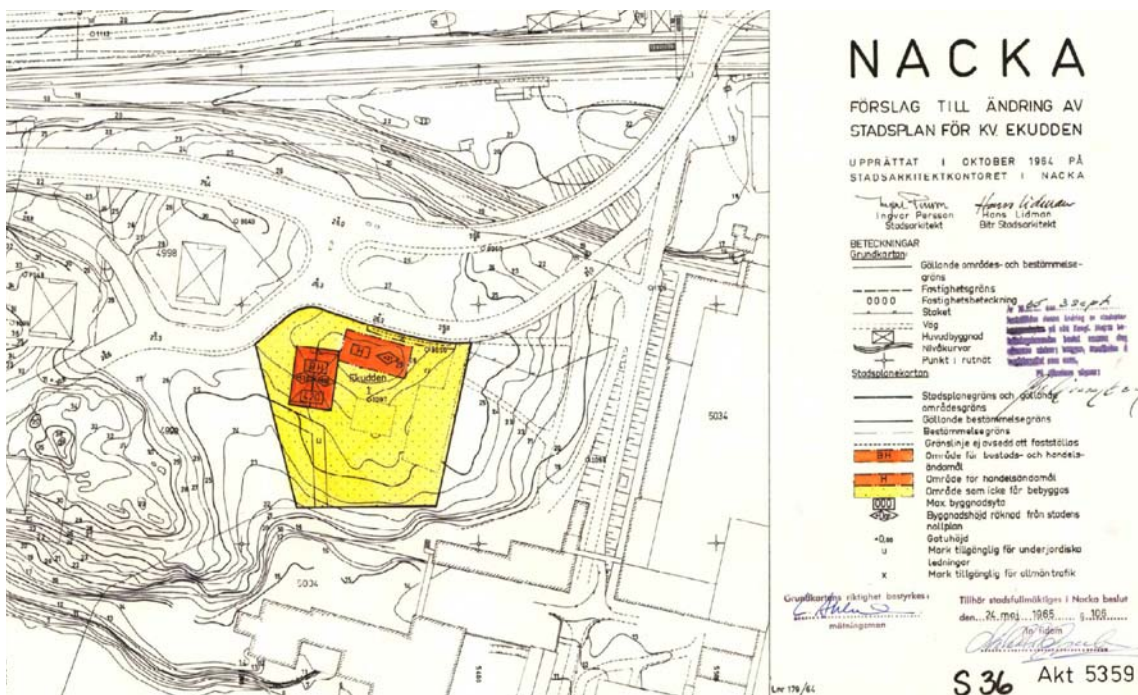
I Nacka kommuns översiktsplan 2012 anges Ekuddens framtida utveckling vara mot en mer tät stadsbebyggelse. Tät bebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor, lokaler för kulturella ändamål med mera. Byggnadsinriktningen är en bebyggelsehöjd på fyra- sex våningar, men högre hus kan vara lämpliga i vissa områden.

3.5.2 Kulturhistoriska intressen

Planområdet är beläget på en plats som ligger i anslutning till flera olika byggnadsstilar. Platsen ger därför viss gestaltningsfrihet. I anslutning till den föreslagana exploateringen finns tre stycken registrerade fornlämningar. Enligt Länsstyrelsen så har en utgrävning redan ägt rum på fastigheten.

3.5.3 Gällande detaljplaner

Fastigheten Sicklaön 143:1 är planlagd för bostäder och handel. Området som ska prövas för ny bebyggelse är prickad mark som inte får byggas (Stadsplan 36, laga kraft 1965). För fastigheten gäller även tomtindelning för kvarteret Ekkudden. Föreslagen bebyggelse förutsätter att både planen och tomtindelningen ändras.



Gällande plan, Stadsplan 36 laga kraft 1965.

4 Om projektet

Nacka kommun anser att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess och att planarbetet bedrivs med standardförfarande. Gestaltningen av platsen är viktig på grund av dess centrala läge samt den planerade tunnelbanan.

Exploatören Besqab har övertagit Vasakronans projekt, se avtal. Nuvarande inriktning med mindre lägenheter kan fungera. Kommunens parkeringspolicy och norm ska gälla. Det är viktigt att påpeka att projektets inriktning kan komma att ändras beroende på planeringen av tunnelbanan, utredning av en eventuell uppgång i Ekudden pågår fortfarande. Var uppgången skulle hamna är inte klarlagt i dagsläget. Den första juni ska kommunen vara överens med förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) om ett förslag på uppgångarnas placering samt arbetstunnlar/etableringsytor. Detta kommer sedan att redovisas på ett samråd om byggskedet i september. Plansamråd för järnvägsplanen kommer att hållas i januari 2016.

Det är viktigt att kommande hus har höga arkitektoniska kvaliteter och gestaltas med stor omsorg, inte bara i förhållande till befintlig bebyggelse utan även med tanke på att planområdet i och med framtida tunnelbana kommer att inneha en väldigt central lokalisering.

Projektet innebär att parkeringsplatser tillhörande nuvarande fastighetsägaren bostadsrättsföreningen Sicklaöarnas tas i anspråk för ny bebyggelse. Ersättning av de parkeringsplatser som föreningen nyttjar bör vid behov lösas inom bostadsrättsföreningens fastigheter.

4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Gestaltning av tillkommande bebyggelse samt planstruktur med hänsyn till rumsbild och kommande tunnelbana
- Parkering och angöring
- Trafikbuller
- Arkeologisk utredning
- Inmätning av vegetation
- Utformning av maskinellt avfallssystem för minst fraktionerna mat- och restavfall. Idag finns i området bottentömmande behållare, varför även de tillkommande byggnaderna bör förses med samma insamlingssystem.

4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Anpassningar på kommunal gatumark för att lösa angöring till såväl den nya

exploateringsfastigheten som den ursprungliga fastigheten Sicklaön 143:1 kan bli nödvändigt. Fastighetsbildningsåtgärd krävs för projektets genomförande.

Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

5 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanarbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanarbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningar och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploatorer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploatorerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlægga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

5.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medför några kostnader för kommunen.

6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 1, 2017
Laga kraft	kvartal 2, 2017

Genomförande	2017-2019
--------------	-----------

7 Arbetssätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw
Projektledare, plan

Ulf Crichton
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt
Projektledare, exploatering