

Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden, Nacka kommun

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Planområdet är beläget strax söder om Fisksätra centrum. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshus i fyra våningar. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig. Efter utställningen kvarstår synpunkter gällande främst tillgängligheten till området pga. topografin. Detaljplanearbetet har föregåtts av en markanvisningstävling.

Ärendet

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1. Området är beläget på Lännbohöjden vid Fidravägen, nära Fisksätra centrum. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar med ca 84 lägenheter. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

Den mest frekventa synpunkten under utställningen gäller utformning och utbyggnad av gång- och cykelvägar till och från området så att tillgängligheten blir god trots topografin. Tillgänglighetskraven tillgodoses i planförslaget men för att uppnå detta blir vissa sträckor lite längre. De inkomna synpunkterna förs med till genomförandet.



Tekniska nämnden har inkommit med en skrivelse gällande antalet parkeringsplatser som man anser bör utökas något för att klara parkeringstalet. Planförslaget har därmed försetts med två ytterligare parkeringsplatser. En justering har även gjorts av byggrätternas placering gällande två av de två östra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något. Parkmarken i områdets södra del har utökats något (0,5 m) för att få mer plats till gång- och cykelvägen som går upp till bostadsområdet.

Under 2005 fick kommunens fastighetskontor i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploatören. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploatörens önskan och återupptogs i april 2011. Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av program- och detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB.

Ekonomiska konsekvenser

Vid markanvisningen beslutades att för byggrätt upp till 10800 kvm ljus BTA (bruttoarea) ska markpriset vara 2900kr/kvm per BTA. Bruttoarean för byggnaderna är beräknad till 7202 kvm vilket innebär att köpeskillingen ska vara 20,9 mkr. Handpenning är tidigare erlagd med 2 mkr. Resterande ersättning 18,9 mkr ska erläggas på tillträdesdagen.

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för de allmänna anläggningarna. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar. Exploatören erlägger VA-anslutningsavgift enligt gällande taxa som i dagsläget beräknats till 2,2 mkr.

Den i dagsläget beräknade prognosen skiljer sig något från tidigare beräknad budget. Inkomsterna av markförsäljningen beräknas öka med +0.8 mkr, VA-intäkterna med +0,6 mkr, samt intäkter från planarbete med +0,3 mkr. Detta ökar det totala nettot till **+22,8 mkr** mot tidigare beslutat budget på +21,1 mkr.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljöredovisning
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan



- Utlåtande

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

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/lannbohojden/Sidor/default.aspx

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Jones
Planarkitekt

Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 2 li Fisksätra, Saltsjöbaden

Projektledare: Björn Bandmann, exploateringsenheten

Delprojektledare: Emma Färje Jones, planenheten

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplaneavtal med markanvisning	2006-06-19, § 134	KS	
✓	Start-PM, tillstyrkan	2007-11-21, § 370	MSN	
✓	Start-PM, godkännande	2008-02-11 § 31	KS	
✓	Detaljplan, samråd	2011-10-27	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2011-12-06, § 267	KSAU	
✓	Detaljplan, utställning	2013-06-12, § 172	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, utställning	2013-08-13, § 144	KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
	Exploateringsavtal godkännande		KF	
	Detaljplan antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
	Utbyggnads-PM,		KS	
	Upphandling av entreprenör		Explchef	Delegationsbeslut
	Projektavslut		KS	

