

2019-09-16

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2019/802
KFKS 2019/513
Projekt 9103
Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Stadsbyggnadsprojekt för centrumutveckling, bostäder, handel och kontor samt detaljplan, Ektorps centrum, östra Sicklaön

Startpromemoria projektnummer 9103

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt *Ektorps centrum* med projektnummer 9103.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 68 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att utveckla Ektorps centrum som ett lokalt centrum med en tätare bebyggelse och med ett ökat inslag av bostäder, handel och kontor i enlighet med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi om lokala centrum. Utveckling av Ektorps centrum har diskuterats sedan 2003, och nu är ägaren av centrumfastigheten Sicklaön 354:1, Fastighets AB Balder, intresserad av en omstart. Exploateringsgrad och bebyggelsestruktur kommer att utredas och definieras i ett ramavtal när det finns en gemensam inriktning mellan parterna kring exploateringsgrad, bebyggelsestruktur och volymutformning. Angränsande kommunal gatu- och parkmark kan prövas ingå i projektet liksom industri- och handelsfastigheten, Sicklaön 73:116, nordöst om centrumfastigheten.

Ärendet

Utveckling av Ektorps centrum är ett projekt som har diskuterats i många år. År 2003 godkändes en startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet. Ett detaljplaneprogram togs fram och antogs av kommunfullmäktige 2008, därefter påbörjades arbetet med en ny detaljplan. 2010 valde exploitören av ekonomiska skäl att inte teckna exploateringsavtal med kommunen och därför antogs inte detaljplanen. Projektet återupptogs under 2015 och



2016 på initiativ av fastighetsägaren Fastighets AB Balder (Balder) men avstannade efter att kommunen och Balder inte kunde enas om den övergripande volymutformningen.

Balder har under 2019 visat intresse för att återuppta projektet. Plan- och bygglagen har reviderats två gånger och en ny trafikbullerförordning har trätt i kraft sedan den första startpromemorian godkändes, varför beslut om ny startpromemoria föreslås.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att utveckla Ektorp centrum som ett lokalt centrum med en tätare bebyggelse och med ett ökat inslag av bostäder, handel och kontor i enlighet med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi om lokala centrum. En blandning av bostäder, handel och arbetsplatser ska eftersträvas för att skapa ett levande kommundelscentrum. Det ger förutsättningar för att bibehålla och utveckla befintligt serviceutbud.

Exploateringsgrad och bebyggelsestruktur kommer att utredas och definieras i ett ramavtal när det finns en gemensam inriktning mellan parterna kring exploateringsgrad, bebyggelsestruktur och volymutformning. Detta bör ske tidigt i planprocessen, innan samrådet.

Tidigt i planprocessen behöver det även avgöras om angränsande kommunal gatu- och parkmark ska prövas ingå i projektet likaså om industri- och handelsfastigheten, Sicklaön 73:116, nordöst om centrumfastigheten är lämplig att inkludera.

Tidplan

Samråd	Q1 2021
Granskning	Q4 2021
Antagande	Q1 2022
Projektering	2022
Utbyggnad	2023-2026

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren Balder. Detaljplaneavtalet omfattar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploitören. Ramavtal och senare exploateringsavtal ska upprättas med exploitören för att reglera ansvar och kostnader i projektet. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Kommunen äger även mark som kan komma att ingå i planområdet. I det fall byggrätter tillskapas på kommunal mark ska kommunen stå för en del av kostnaderna.



Konsekvenser för barn

Ektorp centrum är idag inte en plats som är väl anpassad för barns lek. Parkeringsytor och hårdgjorda ytor är dominerande inslag i centrummiljön. En centrumutveckling bör kunna tillskapa lekytor och en mer genomtänkt torgmiljö. Centrummiljön bör medvetet kunna planeras med hänsyn till barnets perspektiv avseende tillgänglighet, säkerhet och trygghet. En centrumutveckling bör därför innebära positiva konsekvenser för barn. Om delar av parkmarken öster om Ektorp centrum tas i anspråk kan ytor för lek i natur minska. Däremot kan kvarvarande parkmark göras mer tillgänglig och tryggare samt utvecklas med lekplatser knutna till bostadsmiljöerna.

Bilaga

Bilaga 1 Startpromemoria

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Gustaf Davidsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Ektorps centrum, kommunala beslut och detaljplanområdets preliminära avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Ramavtal		KS/KF	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU/KS Planchef/ Expl.chef	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef/MSN	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

