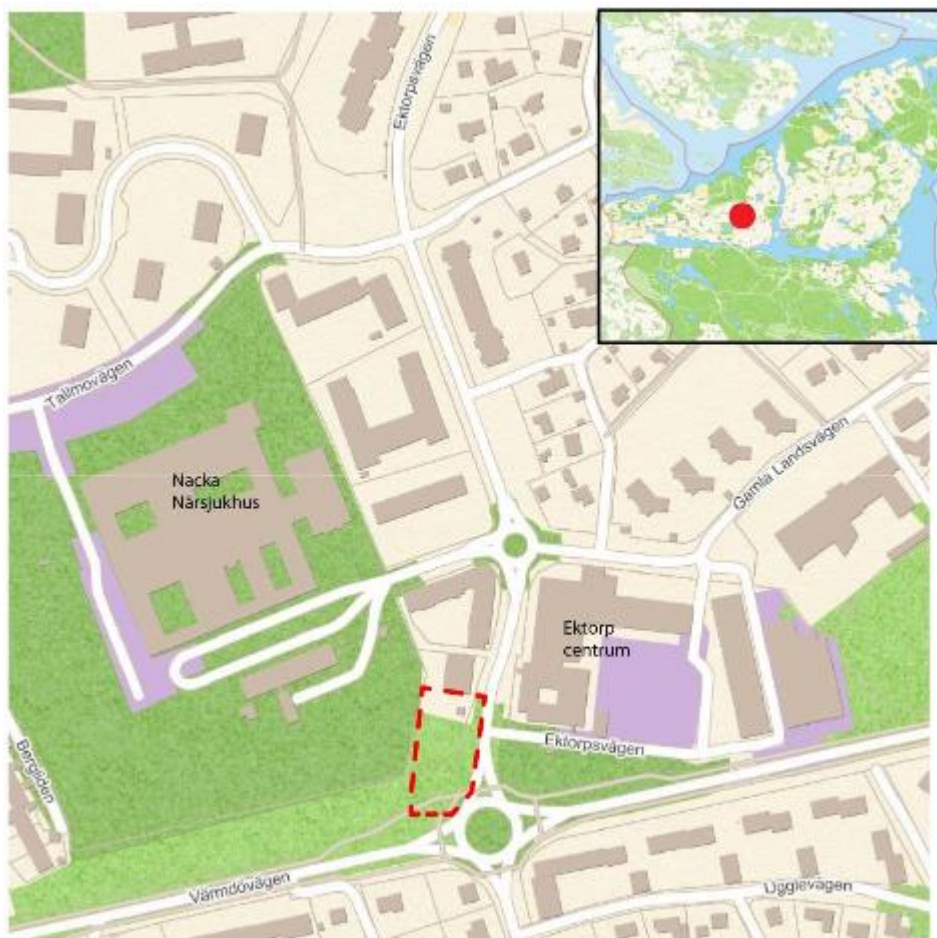


## Slutrapport Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektorp C

Projektavslut för Stadsbyggnadsprojekt 9221 Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektorp C inom fastigheten Sicklaön 202:9, vid Ektorpsvägen, i kommundelen Ektorp, Nacka kommun



*Kartan visar projektområdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.*

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrund och syfte .....</b>	<b>3</b>
2.1	Område och avgränsningar .....	3
2.2	Syfte.....	4
2.3	Mål.....	5
2.3.1	Projekt mål.....	5
2.3.2	Hållbart byggande.....	5
<b>3</b>	<b>Resultat.....</b>	<b>5</b>
3.1	Uppfyllelse av mål.....	5
3.2	Produkt .....	7
3.3	Tidplan .....	7
3.4	Ekonomi .....	7
3.4.1	Budget.....	7
3.4.2	Utfall .....	8
3.4.3	Driftkostnader för allmänna anläggningar .....	8
<b>4</b>	<b>Slutsatser och förslag på förbättringar .....</b>	<b>8</b>
4.1	Uppföljning mot tidigare identifierade risker .....	8
<b>5</b>	<b>Bilagor.....</b>	<b>9</b>

## I Sammanfattning

Projektets syfte var att bebygga fastigheten Sicklaön 202:9 samt en liten del av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14 med ett nytt flerbostadshus som skulle innehålla 40–50 nya lägenheter. I botten av bostadshuset skulle det beredas möjlighet för lokaler och under mark skulle ett underjordiskt garage byggas. Målet med projektet var att den tillkommande bebyggelsen skulle anpassas till befintlig stadsmiljö och naturvärden i området, men även utgöra en god boendemiljö ur bullersynpunkt. En viktig del av projektet var att den gamla ”skvallereken” skulle bevaras. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2015-03-23 och vann sedan laga kraft 2015-07-01.

Projektet resulterade i ett bostadshus med 67 lägenheter, lokaler i bottenvåningen samt ett underjordiskt parkeringsgarage. Bebyggelsen anpassades till rådande naturvärden inom planområdet då den gamla ”skvallereken” bevarades. Detaljplanens syfte och mål har uppnåtts.

Projektets netto blev 0,7 miljoner kronor.

## 2 Bakgrund och syfte

### 2.1 Område och avgränsningar

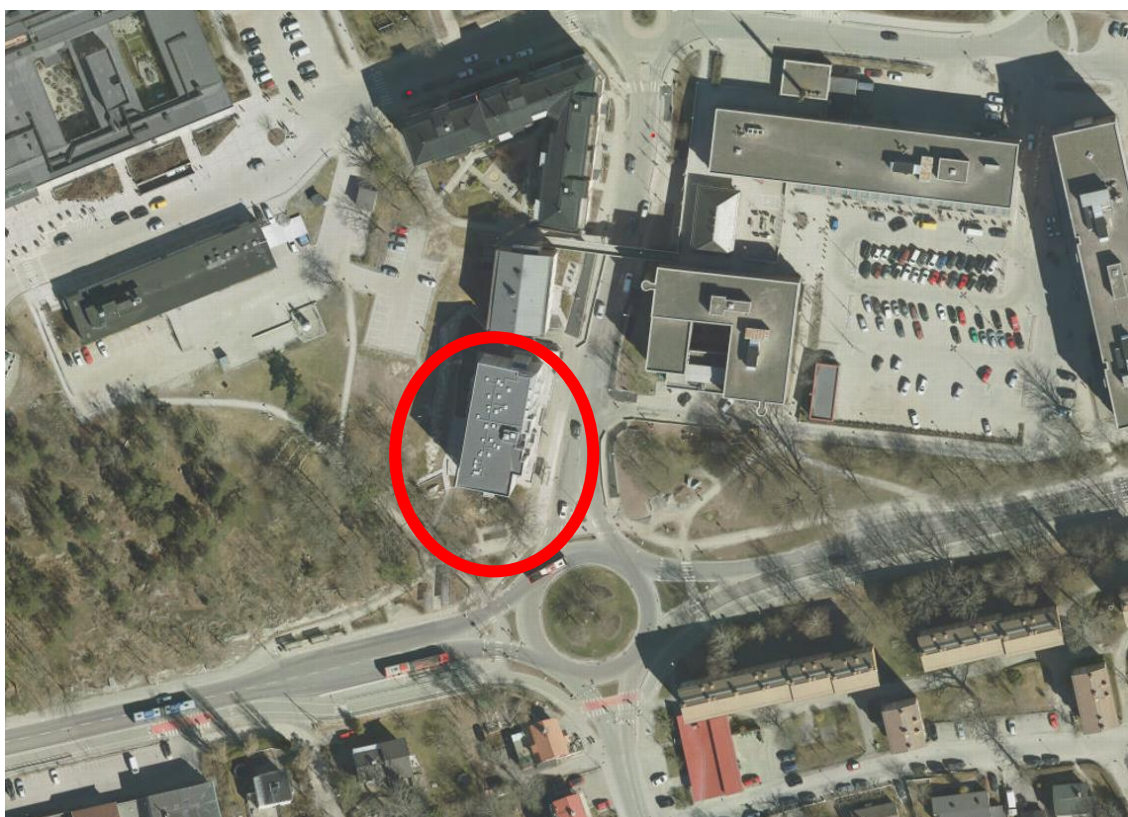
Syftet med planläggningen var att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av Sicklaön 40:14, vilka tillsammans utgör planområdet. Planområdet är beläget i centrala Ektorps i anslutning till Ektorpsrondellen och angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området. I enlighet med Nacka kommuns översiktsplan och dess fyra stadsbyggnadsstrategier är Ektorps centrum ett av Nackas lokala centrum som ska utvecklas.

Initialt ägdes Sicklaön 202:9 av Sickla förvaltning AB medan Sicklaön 40:14 var kommunägd. För att projektet skulle vara möjligt överfördes 223 m<sup>2</sup> genom fastighetsreglering från Sicklaön 40:14 till Sicklaön 202:9.

Innan den nuvarande detaljplanen vann laga kraft gällde DP418 från 2007 och SPL48 från 1967 i området. DP418 angav att marken skulle nyttjas för bostadsändamål, men att den största delen av marken var prickmark och därmed inte fick bebyggas. Den mindre del av planområdet som berördes av SPL48 angav markanvändningen som parkmark. Rådande detaljplan i området vann laga kraft 2015-07-01 och möjliggör uppförandet av ett nytt flerbostadshus med ca 40–50 nya lägenheter intill Ektorpsvägen. Planen möjliggör även för lokaler i bottenvåningen samt ett underjordiskt parkeringsgarage. Eftersom tomten är väldigt kuperad föreslogs att flerbostadshuset skulle bestå av 6 våningar mot gården och 7 mot gatan, där den nedre våningen delvis ligger i suterräng och

därmed anpassas till höjdskillnaderna. En mindre del på baksidan av flerbostadshuset är fortfarande prickmark och får därmed ej bebyggas.

De utmaningar som finns i området är dels den så kallade ”skvallereken” som är belägen i den södra delen av planområdet och ansågs ha ett naturvärde som skulle bevaras. Eftersom planområdet även ligger i direkt anslutning till Ektorpsvägen och Värmdövägen är området bullerutsatt. Mot Ektorpsvägen blir den dygnsekvivalenta ljudnivån upp mot 64 dBA. Med genomtänkt planlösning med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst (om högst 55 dBA ekvivalent vid fasad), uppnås länsstyrelsens riktlinjer.



*Ortofoto som visar projektområdet.*

## 2.2 Syfte

- Att bebygga fastigheten Sicklaön 202:9 samt en liten del av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14 med ett nytt bostadshus.
- Att bostadshuset skall vara anpassat i höjd till befintlig bebyggelse och innehålla 40–50 nya lägenheter.
- Att inom ramen för planarbetet pröva möjligheten att bygga på befintligt bostadshus inom fastigheten med en till två våningar.

## 2.3 Mål

### 2.3.1 Projektmål

- Att uppnå en god boendemiljö ur bullersynpunkt för tillkommande bebyggelse samt för bakomliggande parkmiljö.
- Att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig stadsmiljö.
- Att anpassa tillkommande bebyggelse till de naturvärden som finns i området.
- Att skapa en mer stadsmässig miljö utmed Ektorpsvägen.

### 2.3.2 Hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram 12 hållbarhetsmål som ska agera som riktlinjer för hållbart byggande i kommunens stadsbyggnadsprojekt. Syftet med dessa mål är att öka hållbarheten inom stadsbyggnad och underlätta uppföljningen. Eftersom planområdet är beläget i Ektorpsvägen, och därmed är ett av flera delprojekt i ett större stadsbyggnadsprojekt, är hållbart byggande extra viktigt. Fyra hållbarhetsmål har därav valts ut och prioriterats i detta planprojekt:

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

I utbyggnads-PM har ett ytterligare mål satts upp, nämligen att uppnå bättre resultat än Boverkets byggregler inom tre olika områden: energi, innemiljö och materialkemikalier. Detta föreslogs kunna uppnås genom att certifiera byggnaden.

## 3 Resultat

### 3.1 Uppfyllelse av mål

Syftet med projektet var att bebygga fastigheten Sicklaön 202:9 samt en liten bit av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14 med ett bostadshus, vilket stämmer med vad exploatören föreslagit i samband med start-PM. Förslaget har dock modifierats med avseende på byggnadens höjd, tjocklek och anpassning till stadsmiljö. Exploatören, som äger befintligt flerbostadshus valde att inte bygga på befintligt bostadshus då detta skulle leda till höga kostnader.

De mål som sattes upp vid projektets start anses ha uppfyllts. God bullermiljö har uppfyllts genom att samtliga lägenheter är anpassade, och har en så kallad tyst sida, till de lågfrekventa ljud som orsakas av tung trafik. Huset agerar även som en bullerskärm åt befintliga grönområden bakom byggnaden. De aktuella naturvärdena i området är främst den gamla ”skvallereken” som bevarats bredvid bostadshuset. Vidare har bostadshuset även anpassats till befintlig stadsmiljö, där det ljusa teglet och höjden på byggnaden smälter in i området. Lokaler i

bottenvåningen leder dessutom till en mer stadsmässig miljö utmed Ektorpsvägen.

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Mål 1</i>	<i>Ja</i>	<i>Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser</i>
<i>Mål 2</i>	<i>Ja</i>	<i>effektiv mark- och resursanvändning</i>
<i>Mål 3</i>	<i>Ja</i>	<i>nära till grön- och vattenområden av god kvalitet</i>
<i>Mål 4</i>	<i>Ja</i>	<i>hållbart resande</i>

De fyra hållbarhetsmål som prioriterades i projektet anses också ha uppfyllts. Det första målet var att ”*Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*”. Flerbostadshuset ligger i anslutning till Ektorp centrum och möjliggör, genom rådande detaljplan, att lokaler finns i bottenvåningen. Vidare har flerbostadshuset en blandning av upplåtelseformer – hyres- och bostadsrätter. Det andra målet var ”*effektiv mark- och resursanvändning*”. Den nya bebyggelsen leder till förtätning i ett redan exploaterat område. Effektivitet uppnås genom tex parkering under mark, men även där ombyggnationen av vägen gör att området kan nyttjas på ett mer effektivt sätt. De två sista målen var ”*nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*” samt ”*hållbart resande*”. Flerbostadshuset är beläget i direkt anslutning till ett grönområde, där den gamla ”skvallereken” även bevaras. Vidare har boende god möjlighet att nyttja kollektivtrafik i Ektorp C.

I utbyggnads-PM nämndes ett ytterligare hållbarhetsmål, nämligen att uppnå bättre resultat än Boverkets byggregler inom tre olika områden: energi, inomhusmiljö och materialkemi. Detta föreslogs kunna uppnås genom att certifiera byggnaden, vilket dock inte ansågs vara möjligt då fastighetsägaren ägde den mark som skulle bebyggas. Detta ledde till att detta mål bortprioriterades.

Den detaljplan som gäller i området, DP 569, vann laga kraft 2015-07-01. Utöver detaljplanen har även ett exploateringsavtal tecknats mellan kommun och exploatör LC Ektorp fastigheter AB där avtalet vann laga kraft 2015-08-24. Två genomförandeavtal har även tecknats. Det första genomförandeavtalet tecknades mellan kommun och AB Stokab för att reglera anslutning av fiberkablar till fastigheten, medan det andra tecknades mellan kommun och Nacka Energi AB för att reglera flytt av NEABs ledningar i samband med kommunens ombyggnad av GC-vägen längs Ektorpsvägen.

De allmänna anläggningar som var aktuella för utbyggnad i projektet var ombyggnad av lokalgata, ny GC-väg, ny busshållplats samt flytt av ledningar. Exploatören bekostade utbyggnaden av lokalgata, GC-väg, ny busshållplats samt utbyggnaden av bostadshuset. De ledningar som behövde flyttas i samband med utbyggnaden av GC-vägen finansierades också av exploatören.

## 3.2 Produkt

- Antal nya bostäder 67 stycken
  1. Bostadsrätter 70 %
  2. Hyresrätter 30 %
- Yta verksamheter, 100 kvm BTA
- 125 meter och 1250 kvm renoverade gator

## 3.3 Tidplan

*Om aktivitet inte är relevant i projektet, skriv "Ej relevant" under År och kvartal.*

	Tidplan start-pm (år och kvartal)	Utfall (år och kvartal)
Start-PM antagande	-----	2012, Q4
Antagen detaljplan	2014, Q4	2015, Q1
Byggstart allmänna anläggningar	2015, Q2-3	2015, Q4
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	-----	2016, Q1
Start inflyttning	-----	2018, Q2
Godkänd slutbesiktning	2015, Q4	2019, Q2
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2017, Q4	2018, Q3
Projektavslut	2017, Q4	2023, Q1

- 31 månader mellan start-PM och planantagande.
- 3 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 49 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 45 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 123 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

## 3.4 Ekonomi

### 3.4.1 Budget

Budget mkr	Intäkter	Utgifter	Netto
Enligt utbyggnads-PM 2015-11-24	7,0	-6,2	0,8

### 3.4.2 Utfall

Verksamhet	Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0,7	0	0,7
Gata/Park	6,0	-6,0	0
Planarbete	3,8	-3,8	0
	<b>10,5</b>	<b>-9,8</b>	<b>0,7</b>

- Planläggningskostnad per ny bostad 56 700 kronor
- Kostnader för allmänna anläggningar (gata) per ny bostad 89 500 kronor

### 3.4.3 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Inga ytterligare drift och underhållskostnader tillkommer för upprustning av gata och trottoar

## 4 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektet resulterade i ett nytt bostadshus med 67 nya lägenheter och ett underjordiskt parkeringsgarage. Projektet hade som mål att bostadshuset som byggdes skulle anpassas till befintlig stads- och naturmiljö, vilket uppfyllts genom lokaler i bottenvåningen samt att ”skvallereken” i planområdet behölls.

Planprocessen tog 34 månader och utbyggnaden 41 månader. Projektets netto blev + 0,7 miljoner kronor.

#### Feedback till kommande projekt:

Utbyggnaden av allmänna anläggningar delades upp i två etapper, så att exploatören kunde påbörja entreprenaden för flerbostadshuset efter etapp ett. Husbyggnationen drog ut på tiden och etapp två av allmänna anläggningar fick vänta med sin entreprenad tills flerbostadshuset var klart, vilket innebar en tidsförskjutning av hela projektet.

Trots att man i exploateringsavtalet hade avtalat om att vite utgår om inte minst 40% av lägenheterna utgör hyresrätter hade kommunen ändå inte möjlighet att utkräva vitet. Dels med anledning av att avtalet överlätits till bostadsrättsföreningen men även på grund av otydlig formulering avseende vite kontra tilläggsköpeskilling samt hur vitets storlek ska beräknas. Det finns även en otydlighet då man angivit att vitet utgår om hyresrätter omvandlas till bostadsrätter snarare än att enbart bostadsrätter uppförs från första början. Detta var något bostadsrättsföreningen påpekade då de bestred kommunens krav om att vite skulle erläggas.

### 4.1 Uppföljning mot tidigare identifierade risker



En av de risker som identifierades i start-PM var att planområdet är bullerutsatt på grund av dess närhet till både Värmdövägen och Ektorpsvägen. I samband med detaljplanen togs därmed en bullerutredning fram där den dygnsekvivalenta ljudnivån mot Ektorpsvägen mättes till upp mot 64 dBA. Med genomtänkt planlösning med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst (om högst 55 dBA ekvivalent vid fasad), uppnås länsstyrelsen riktlinjer.

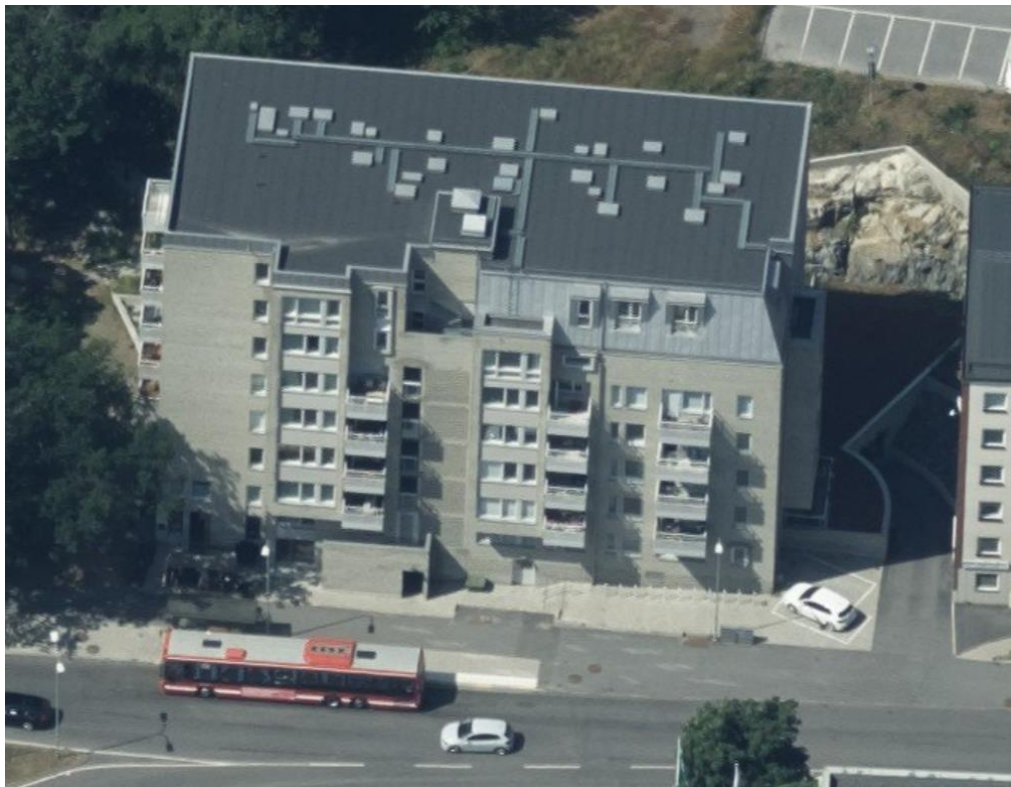
Den andra risken som identifierades var att det fanns en risk att planområdet innehöll värdefulla träd/natur. En trädinventering gjordes i samband med detaljplanen som visade att det inte fanns några naturvärdesträd inom området, men att ”skvallereken” söder om planområdet bedömdes ha naturvärdesklass 1. Det beslutades därmed att eken skulle bevaras.

I projektplanen hittas nedanstående risk:

<b>Risk</b>	<b>Konsekvens (1–5)</b>	<b>Sannolikhet (1–5)</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Opinion bildas mot ny bebyggelse</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>Möte med de boende och sakägare i området för att framför argument.</b>

## **5 Bilagor**

*Ev. bilagor till slutrapporten redovisas här.*



## *Öppenhet och mångfald*

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap  
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

