



2015-01-25

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2012/685-214

Projekt 9229

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för studentbostäder i Ektorp inom fastigheten Sicklaön 40:14 m.fl., vid Ektorpsvägen/Värmdöleden, Nacka kommun

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

I maj 2012 fick planenheten uppdraget av kommunstyrelsen att skicka ut en inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun, där ByggVesta AB bedömdes inkomma med det bästa bebyggelseförslaget. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 maj 2013, § 113, att ställa ut detaljplanen för granskning.

Syftet med projektet är att skapa förutsättningar att bygga nya studentbostäder och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Ektorp. Området ligger i anslutning till Ektorpsvägen nära Värmdöleden. Förslaget innebär att 4 nya flerbostadshus byggs i 4-6 våningar bestående av ca 170 studentlägenheter och ca 30 mindre hyresrätter. Ektorpsvägen byggs om till stadsgata och en ny gång- och cykelväg byggs för att koppla samman Ektorpsvägen och Ektorps skola. Med anledning av områdets närhet till Värmdöleden har bland annat en bullerutredning tagits fram som visar att man med genomtänkt placering och utformning av tillkommande bebyggelse kan uppnå acceptabla nivåer enligt gällande riktlinjer.

Kommunen avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta den fastighet som bildas till ByggVesta AB med tomträtt. Byggstart bedöms tidigast kunna ske under andra kvartalet 2015.



Ärendet

I maj 2012 fick planenheten uppdraget av kommunstyrelsen att skicka ut en inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun. Efter avslutad tävling bedömdes att ByggVesta AB inkommit med det bästa förslaget. Därefter gavs ett uppdrag att påbörja ett planarbete som grundade sig på det vinnande förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 maj 2014, § 113, att ställa ut detaljplanen för granskning. Granskningen pågick under perioden 26 maj till och med den 27 juni 2014. Under granskningen inkom 6 yttranden med synpunkter. De ändringar som gjorts i planhandlingarna efter samrådet är främst av mindre redaktionell karaktär.

Syftet med projektet är att skapa förutsättningar att bygga nya studentbostäder och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Ektorp. Planområdet omfattar av fastigheten Sicklaön 40:14 m.fl. i Ektorp och gränsar till Ektorpsvägen i öster, Värmdöleden i norr och i söder mot Nacka seniorcenter Ektorp. Projektets viktigaste mål är följande:

- Möjliggöra för cirka 200 nya student- och hyresrätter inom planområdet
- Anpassa bebyggelsen till de befintliga natur- och terrängförhållandena på platsen
- Placera och utforma bebyggelsen utifrån rådande bullerförhållanden
- Bygga miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbara bostäder
- Skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik
- Utforma bebyggelsen med en hög arkitektonisk kvalitet samt lägenheter med god boendekvalitet.

Inom planområdet föreslås 4 loftgångshus som är mellan 4 och 6 våningar höga. Totalt rör det sig om cirka 200 bostäder, varav cirka 150 är studentbostäder och 50 lägenheter avses uppföras som mindre hyresrätter. Byggnaderna anpassas efter befintliga terräng- och naturförhållanden samt placeras så att en tyst innergård skapas. Förslaget innebär att en ny gångväg utmed uppfarten till Nacka seniorcenter Ektorp och vidare i backen till skolan byggs. Detta då befintlig gång- och cykelväg genom området byggs om till tillfartsgata för boende vid exempelvis inflyttning. Ektorpsvägen föreslås byggas om till stadsgata med kantstensparkering, trädplantering och ny gång- och cykelväg.

Med anledning av områdets närhet till Värmdöleden har en bullerutredning, en riskanalys samt en luftkvalitetsutredning tagits fram. Med genomtänkt placering och utformning av tillkommande bebyggelse bedöms både buller-, risk- och luftförhållanden ligga inom acceptabla nivåer enligt gällande riktlinjer. En miljöteknisk markundersökning har gjorts då det inom delar av området tidigare funnits en handelsträdgård. Markundersökningen visar på föroreningshalter som måste saneras innan någon bostadsbebyggelse kan uppföras.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige första kvartalet 2015 och byggstart kan därefter påbörjas tidigast under andra kvartalet 2015.



Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun avser att upplåta kvartermark inom planområdet till ByggVesta AB genom tomträtt. Kommunen och exploatören har tecknat ett optionsavtal som reglerar kostnader för framtagande av planarbetet och framtida upprättande av tomträttsavtal.

Kommunen bekostar om-, - och utbyggnationer inom allmän plats, samt för att upprätta förbindelsepunkt för vatten och avlopp och för ny gångväg. Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartermark.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Kommunen debiterar också kostnad för VA anslutning när anslutningspunkt finns upprättad i gatan.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta
- Planbeskrivning
- Utlåtande
- Protokoll tillstyrkan msn

Till denna tjänsteskrivelse fogas en karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan. För att hitta alla handlingar som hör till ärendets tidigare skeden – gå in på www.nacka.se/stadsbyggnad och använd därefter kartan eller leta efter ”Studentbostäder i Ektorp” i A-Ö registret.

Planenheten

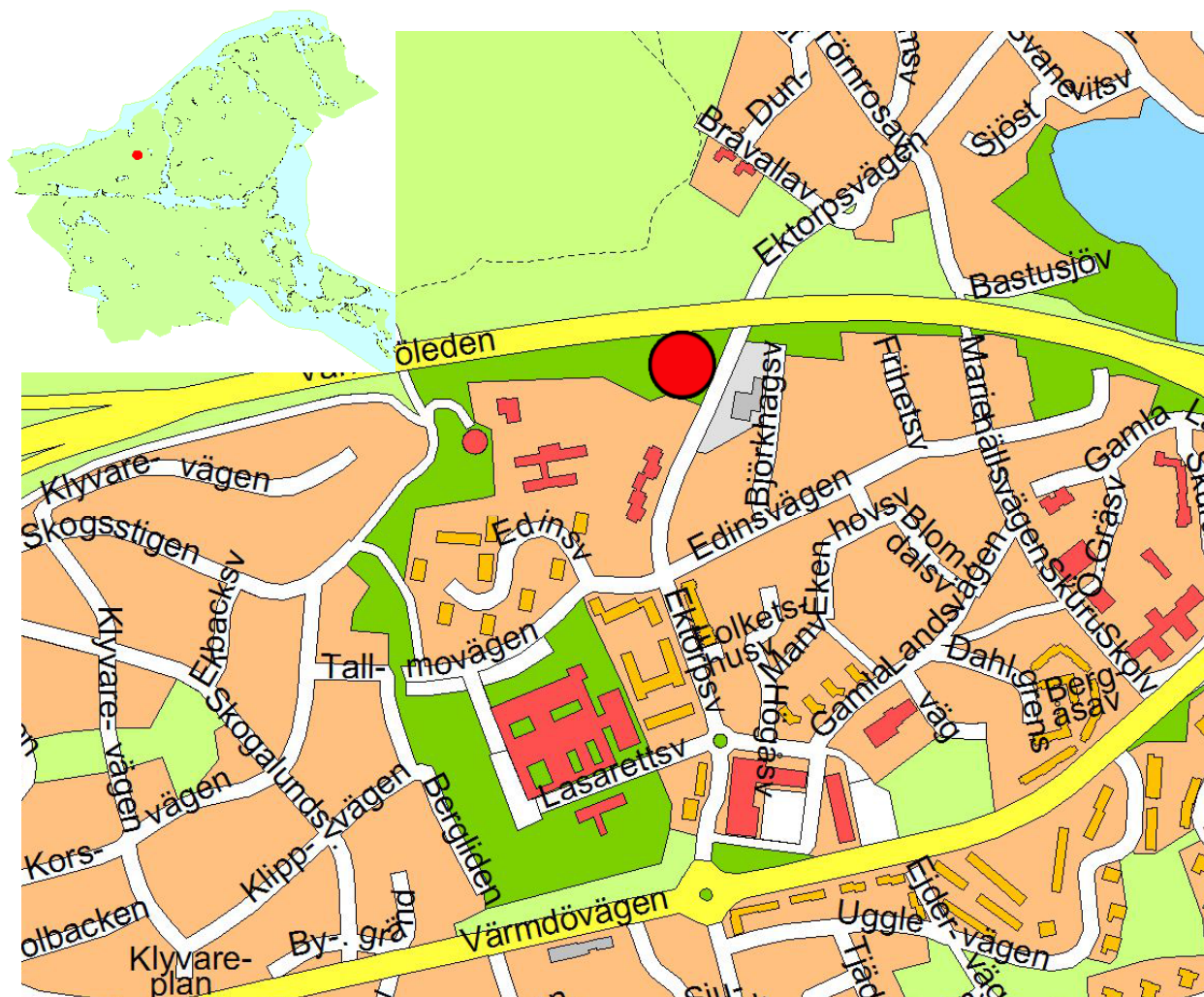
Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt



Bostäder vid Ektorpsrondellen, kommunala beslut och planområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2013-02-13 § 56	MSN	Tillstyrkan
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2013-02-19 § 27	KSSU	Tillstyrkan
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, antagande	2013-03-25 § 71	KS	Antagande
✓	Information inför samråd	2013-09-18 § 249	MSN	
✓	Detaljplan, samråd	2013-09-19	Planchef	Delegationsbeslut Samrådstid 1 oktober – 1 november 2013
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2013-11-05 § 200	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2014-05-14 § 121	MSN	Beslut om granskning Granskningstid 26 maj 2014 till och med den 27 juni 2014
✓	Detaljplan, granskning, yttrande	2014-06-10 § 137	KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2014-11-12, § 294	MSN	Tillstyrkan inför antagande
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KS	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Kartan visar planområdets läge i kommunen