

BEGÄRAN OM PLANBESKED

Berörd fastighet/fastigheter

Fastighetsbeteckning Sicklaön 371:2 och Sicklaön 371:3	Fastighetens adress Edinsvägen 64, Gamla landsvägen 121
---	--

Sökanden (betalningsansvarig)

Namn/företag Boeno Sverige AB		Person-/organisationsnummer [REDACTED]
Adress (utdelningsadress, postnummer och postort) [REDACTED]		
Telefon bostaden (även riktnummer)	Telefon arbetet (även riktnummer)	Telefon mobil
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Eventuell kontaktperson [REDACTED]		
E-postadress [REDACTED]		

Begäran avser

Beskriv det huvudsakliga syftet och bifoga karta som visar det område som berörs. Om begäran avser ett byggnadsverk ska ansökan innehålla en beskrivning av dess karaktär och ungefärliga omfattning.

Se bifogade handlingar.

Sökandens underskrift

Ort och datum Stockholm, 2022-12-14	
Namnsteckning [REDACTED]	Namnförtydligande [REDACTED]

Begäran med bilagor skickas till registrator.plan@nacka.se eller Nacka kommun, Planenheten, 131 81 Nacka.

Planbesked ges inom 4 månader från det att en komplett begäran kommit in. För kommunens handläggning av din begäran tas det ut en avgift enligt taxa. Detta gäller även i de fall begäran avslås eller återtas.

På Nacka kommuns hemsida finns allmän information kring detaljplaner, planbesked och taxa. www.nacka.se/planbesked

Dina personuppgifter hanteras i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer om hur personuppgifter hanteras på www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/att-soka-planbesked/

Allmänna frågor kring gällande detaljplaner besvaras av Stadsbyggnadsservice alla vardagar på 08-718 80 00 eller på stadsbyggnad@nacka.se



BOENO

Ansökan om planbesked

Områdesutredning:
Sicklaön 371:2 och Sicklaön 371:3

Nacka kommun

Områdesutredning: Sicklaön 371:2 och 371:3 – ansökan om planbesked

Nacka kommun

Underlag för ansökan om planbesked.

Syfte

Utredningsunderlaget ligger till grund för ansökan om planbesked inom fastigheterna Sicklaön 371:2 och Sicklaön 371:3. Syftet är att genom detaljplan pröva möjligheten att exploatera fastigheterna med nya bostäder och därmed bidra till en fortsatt utveckling av området Ektorp.

Läge och areal

Det aktuella området om cirka 3 700 kvadratmeter ligger i Ektorp och innefattar enbostadsfastigheterna Sicklaön 371:2 och 371:3.

Väster om fastigheterna ligger ett område med parhus och radhus med infarter från Edinsvägen och Gamla landsvägen som går norr respektive söder om fastigheterna. Sydväst om Gamla landsvägen ligger Skuru förskola, Skuru skola, Skuru sporthall och idrottsplaner för fotboll och basket.



Sydost om Gamla landsvägen bedrivs daglig verksamhet i en verksamhetsbyggnad. Intill denna står markanvändningen i begrepp att förändras genom ny detaljplan som beslutades 2021 och nu är under genomförande.

Markägarförhållanden

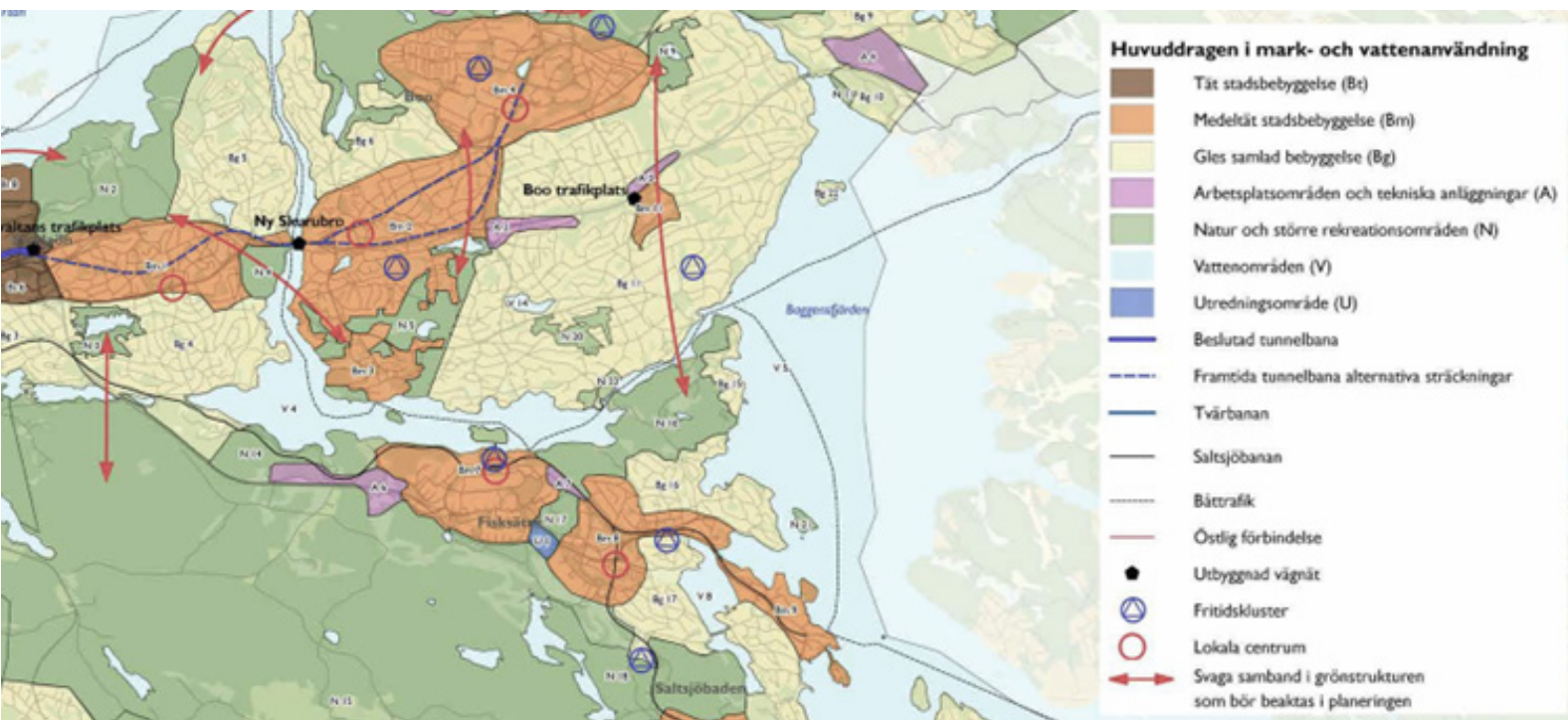
Fastigheterna ägs av privatpersoner.

Mål och tidigare ställningstaganden

I gällande översiktsplan Hållbar framtid i Nacka från 2018 omnämns området Ektorp som medeltät stad, Bm1 i markanvändningskartan, vilket beskrivs som bebyggelse som har alla funktioner som är typiska för en blandad stad: bostäder, skolor, lokaler för kultur och vård, anläggningar för idrott och rekreation, verksamheter, grönområden, parker och nödvändig infrastruktur. Bebyggelsen är huvudsakligen uppförd i 2-6 våningar men högre hus bedöms kunna vara lämpliga i vissa lägen. Inom områden med medeltät stad förekommer betydande inslag av småhusbebyggelse som bör bevaras.

I Skogalund/Ektorp/Saltängen fanns, vid översiktsplanens framtagande, cirka 700 tillkommande bostäder i färdiga planer och pågående planering. Ytterligare ett 100-tal arbetsplatser och viss ytterligare bostadsbebyggelse ansågs vara aktuellt till år 2030. På lång sikt planeras för tunnelbanestation i Ektorp.

Bedömningen är att den tilltänkta exploateringen av Sicklaön 371:2 och 371:3 är förenlig med gällande översiktsplan. Ektorp har utbredd kommunal service och bebyggelsen i anslutning till fastigheten är blandad. Pågående bostadsexploatering söder om fastigheten samt avgränsning åt nordväst i och med Värmdöleden (väg 222) gör det lämpligt att överväga en tätare bebyggelse inom fastigheterna.



Området

Natur

Aktuellt område ligger inom två enbostadsfastigheter och marken nyttjas som tomtmark. Inom fastigheterna saknas värdefulla eller skyddsvärda naturmiljöer. I närliggande ny detaljplan har skyddsvärda träd noterats och bevarats. Eventuellt behöver en utredning över skyddsvärda träd göras inom fastigheterna.

Geotekniska förhållanden

Inom hela kvarteret (och inom stora delar av Ektorp) utgörs det översta marklagret av ett tunt lager jord över berg. Fastigheterna sluttar åt söder mot Gamla landsvägen och har två plåtar med höjdskillnad om upp till tio meter. Sprängning förutsätts för att möjliggöra tillfarter och lämplig byggnation på södra delen av fastigheterna.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inga noterade lämningar inom området.

Dagvatten

Begränsad infiltrationsmöjlighet i och med tunt jordlager följt av berg. Skala på ny exploatering sätter förutsättningar för hur dagvatten ska hanteras inom fastigheterna vilket kommer föregås av utredning.

Buller och olägenheter

Området är utsatt av buller från väg 222 norr och öster om fastigheterna. Bullerskyddsåtgärd kommer behöva utredas.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse i området är blandad och närliggande bebyggelse utgörs av bostäder i form av enbostadshus, par- och radhus samt ett flerbostadshus. Ytterligare flerbostadshus är under uppförande. I närområdet finns även bebyggelse som inrymmer lokaler för skola, daglig verksamhet och idrott.

Öster om fastigheterna ligger villabyggnad inom enbostadsfastighet om 1500 kvadratmeter. Området direkt norr om fastigheterna utgörs av en bevuxen bergsknalle som används för rekreation, inom en fastighet som ägs av Nacka kommun. Området väster om fastigheterna är bebyggda med par- och radhus om 100 till 140 kvadratmeter på tomter om 300 kvadratmeter. Söder om Gamla landsvägen finns förskola, grundskola, idrottshall och idrottsplats. Sydöst om fastigheterna ligger ett område för daglig verksamhet i tvåvåningsbyggnader, områdets markanvändning avses att ändras. En ny detaljplan antogs under 2021 som är under genomförande. Ny bebyggelse sker i form av flerbostadshus på två platser med 50 respektive 70 lägenheter i tre till sju våningar.

Service och omsorg

I Ektorp finns utbredd kommunal service. Förskola, skola och sporthallar samt idrottsplaner ligger inom 200 meter från fastigheterna. Centrumhandel, matvarubutik, sjukhus och vårdboende finns inom 600 meter. Från Ektorp centrum finns goda förbindelser till övriga kommundelar samt övriga Stockholm genom kollektivtrafik. På längre sikt finns ambitioner om att tunnelbana ska passera området.

Lek och rekreation

Områden utgörs av medeltät stadsbebyggelse. Förslaget tar inget område som tidigare varit tillgängligt för allmänheten i anspråk utan det finns snarare möjlighet att skapa ytterligare allmänna platser och stråk för allmänheten i och med den föreslagna exploateringen. Tillgång till rekreation och lek finns genom idrottshall och idrottsplaner i närområdet samt i Skuruparken och det mindre skogsområdet norr om fastigheterna.

Vägar och trafik

Vägstruktur

Förutsättningar för att ansluta till befintlig lokalgata finns dels från Edinsvägen, som är en återvändsgata, dels från Gamla landsvägen.

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykelkoppling finns i direkt anslutning till området.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Edinsvägen, Skuru skola och Skurustugan som trafikeras med bussar som går längs Värmdövägen och Ektorpsvägen.



Parkering

Parkering för både boende och besökare föreslås ske inom kvartersmark

Utvecklingsförslag

Området föreslås exploateras med flerbostadshus samt par och/eller radhus. Förslaget innebär bebyggelse i upp till sju våningar. Flerbostadshus planeras på södra delen av markområdet och bebyggelsen kan möta skalan på blandad bebyggelse längs med och vidare söder om Gamla landsvägen.

Inom Sicklaön 371:2 och 371:3 finns två befintliga friliggande enbostadshus som i samband med planläggning kan rivras för att möjliggöra tätare kvartersbebyggelse och fler bostäder.

Placering av byggnader, tomtstorlek, byggnadshöjd och detaljerad utformning utreds i samband med planläggning som utgår från förslag i ansökan om planbesked. Hänsyn ska tas till omgivning och tillgänglighet inom fastigheterna.

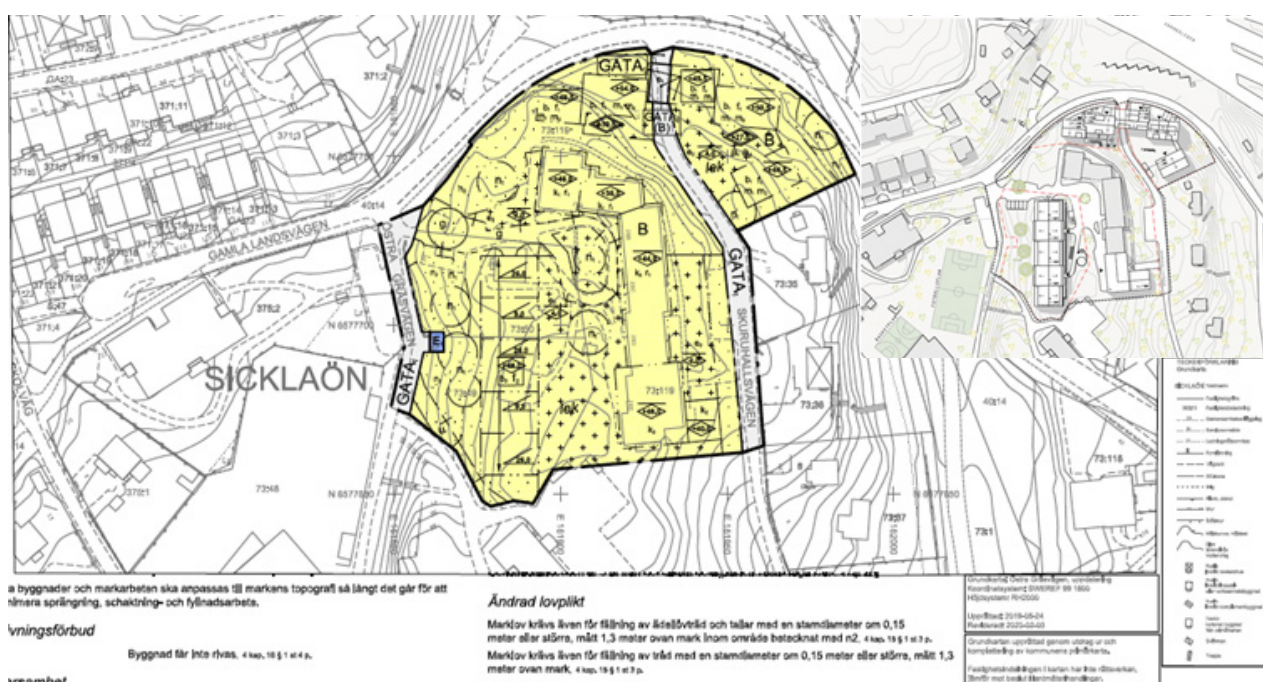
Teknisk försörjning

Bostäderna är tänkta att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Söder om fastigheterna, på andra sidan Gamla landsvägen sker utveckling av bostäder genom förtätning och byggnation av flerbostadshus. Två enbostadsfastigheter och en kommunalt ägd fastighet med bebyggelse anpassad till daglig verksamhet som tidigare inte varit detaljplanerade ingår i ny detaljplan som antogs i maj 2021.

Ny detaljplan möjliggör omkring 130 nya lägenheter, varav 50 lägenheter inom den västra delen och 70 lägenheter inom den norra delen av planområdet. Antal våningar varierar mellan 3 och 7 plan inom planområdet och innebär att karaktären i området förändras till en något tätare stadsstruktur.

Nedan ses illustrationsbilder från planbeskrivning av ny bebyggelse med flerbostadshus beläget söder om fastigheterna Sicklaön 371:2 och 371:3. I norra delen av planen ses segmenterat flerbostadshus på kommunens fastighet (72 meter långt, och 5-7 våningar). I västra delen av planen ses ett flerbostadshus inom privatägda fastigheter (65 meter långt, och 3-5 våningar).



Ny detaljplan med bestämmelser som möjliggör flerbostadshus i västra och norra delen av planområdet. Illustrationsplan ses i höger hörn.



Illustration över bebyggelse på andra sidan Gamla landsvägen. Bilder hämtade från planbeskrivning DP656.

Ansökan om planbesked

Vision:
Sicklaön 371:2 och Sicklaön 371:3

Nacka kommun

Utvecklingsförslag Vision



Vision: Sicklaön 371:2 och 371:3 – ansökan om planbesked

Inom området Ektorp som utgörs av blandad medeltät stadsbebyggelse finns förutsättningar för att genomföra ett utvecklingsprojekt där ytterligare bostäder möjliggörs. Boeno är intresserade av att driva process och pröva möjligheten att genom planläggning utveckla två enbostadsfastigheter. Syftet med förslaget är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund

Boeno har ingått i samarbetsavtal med privata fastighetsägare för att driva ett projekt om fastighetsutveckling genom ny planläggning av de två enbostadsfastigheterna Nacka Sicklaön 371:2 och Nacka Sicklaön 371:3.

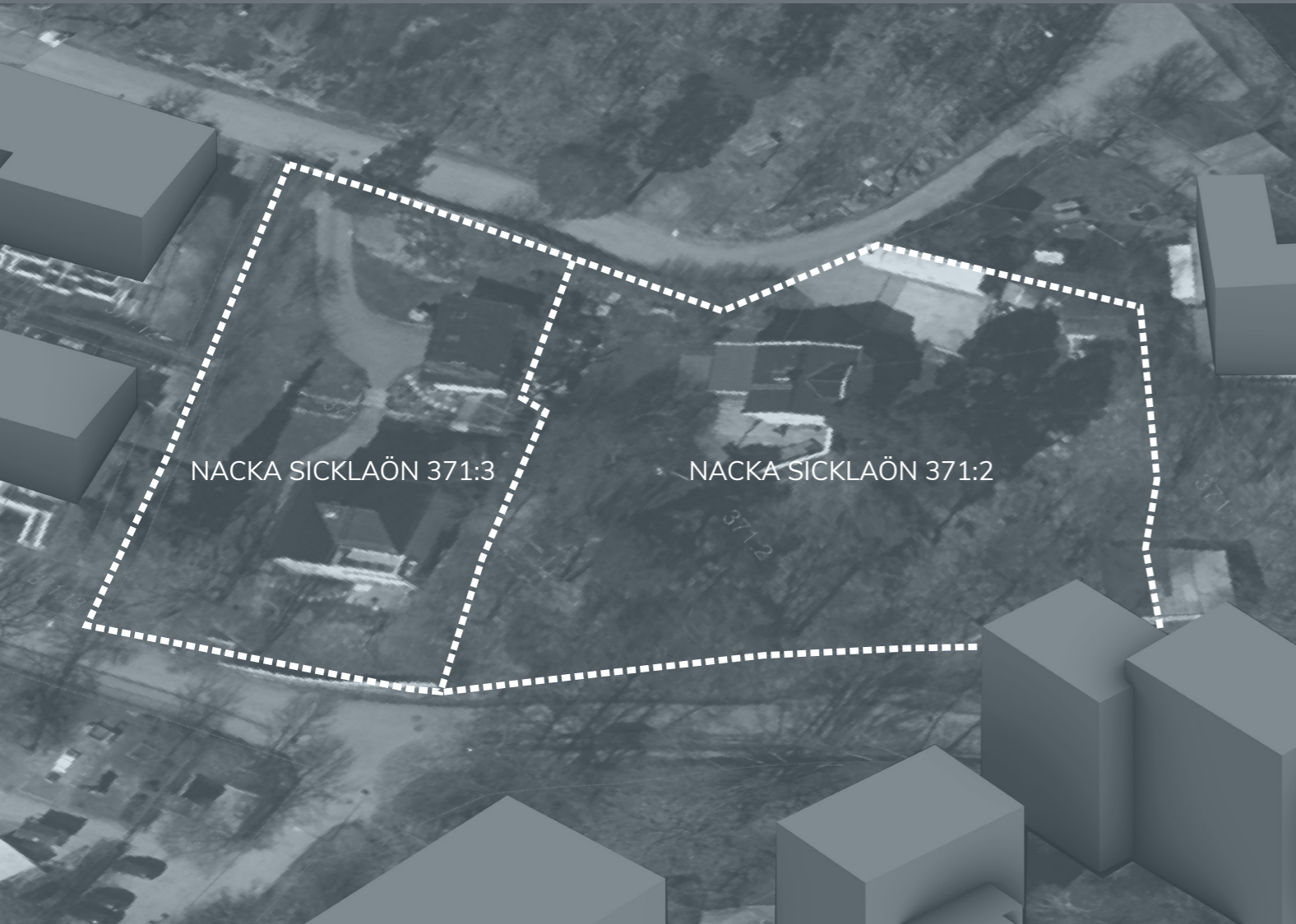
Ektorp

Området Ektorp i Nacka utgörs av blandad medeltät stadsbebyggelse som avgränsas av Värmdöleden åt norr och åt öst, Värmdövägen åt söder medan Nacka Sjukhusområde avgränsar bebyggelsen åt väster. I Ektorp finns service i form av förskola, grundskola, idrottsplats, idrottshall och handel vid Ektorps centrum.

Bebyggelsen i området är varierande och utgörs av bostäder i form av friliggande villor, par- och radhus samt flerbostadshus men även verksamhetslokaler som inrymmer handel och viss annan verksamhet. Markanvändningen regleras i detaljplaner från främst 1980-talet.

Pågående utveckling

Centrumområdet utvecklas med ett nytt planprogram som är i samrådsfas och ett område beläget mellan Gamla landsvägen och Skuru skola har nyligen planlagts för en tätare bostadsutveckling med flerbostadshus.



Aktuellt område

B

Aktuellt område utgörs av två fastigheter bebyggda med varsitt enbostadshus. Väster om fastigheterna ligger ett radhus- och parhusområde i ett till två plan på terrasserade tomter. Öster om fastigheterna ligger en bebyggd enbostadsfastighet. Söder om fastigheterna ligger en förskola samt lekplats och längs med Gamla landsvägen pågår byggnation av flerbostadshus. Vidare söderut finns idrottsplaner för fotboll och basket i anslutning till Skuru sporthall och Skuru skola.

Bebyggelsen och dess funktioner är blandad och har karaktär av medeltät stad med nära till ett varierat utbud av kommunal service vilket ger förutsättningar att pröva förändra markanvändningen inom fastigheterna Sicklaön 371:2 och Sicklaön 371:3.

Vision

Förslaget utgår från att befintliga bostadsbyggnader rivs för att möjliggöra en mångsidig bebyggelsemiljö genom att låta olika boendeformer mötas och skapa en passage mellan dessa. Storlek och skala på ny bebyggelse ska harmonisera med omgivningen.



Skurubron

Skurusundet

Område: Ektorp

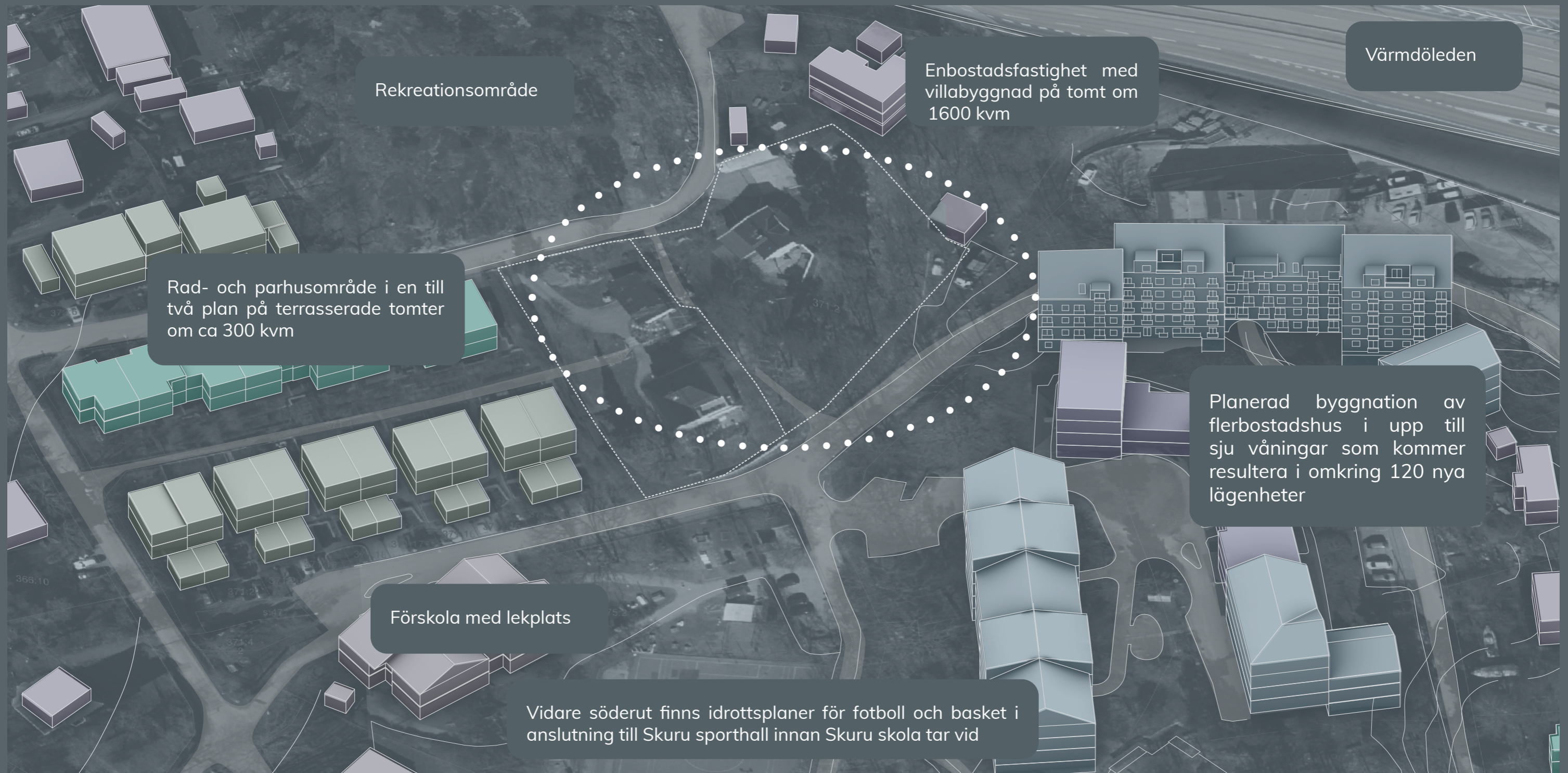
Fastigheter: Sicklaön 371:2 och 371:3

Storlek: 3700 kvadratmeter

Ägarbild: Privata markägare

Kommunikationer





Rekreatjonsområde

Rad- och parhusområde i en till två plan på terrasserade tomter om ca 300 kvm

Förskola med lekplats

Vidare söderut finns idrottsplaner för fotboll och basket i anslutning till Skuru sporthall innan Skuru skola tar vid

Enbostadsfastighet med villabyggnad på tomt om 1600 kvm

Värmdöleden

Planerad byggnation av flerbostadshus i upp till sju våningar som kommer resultera i omkring 120 nya lägenheter

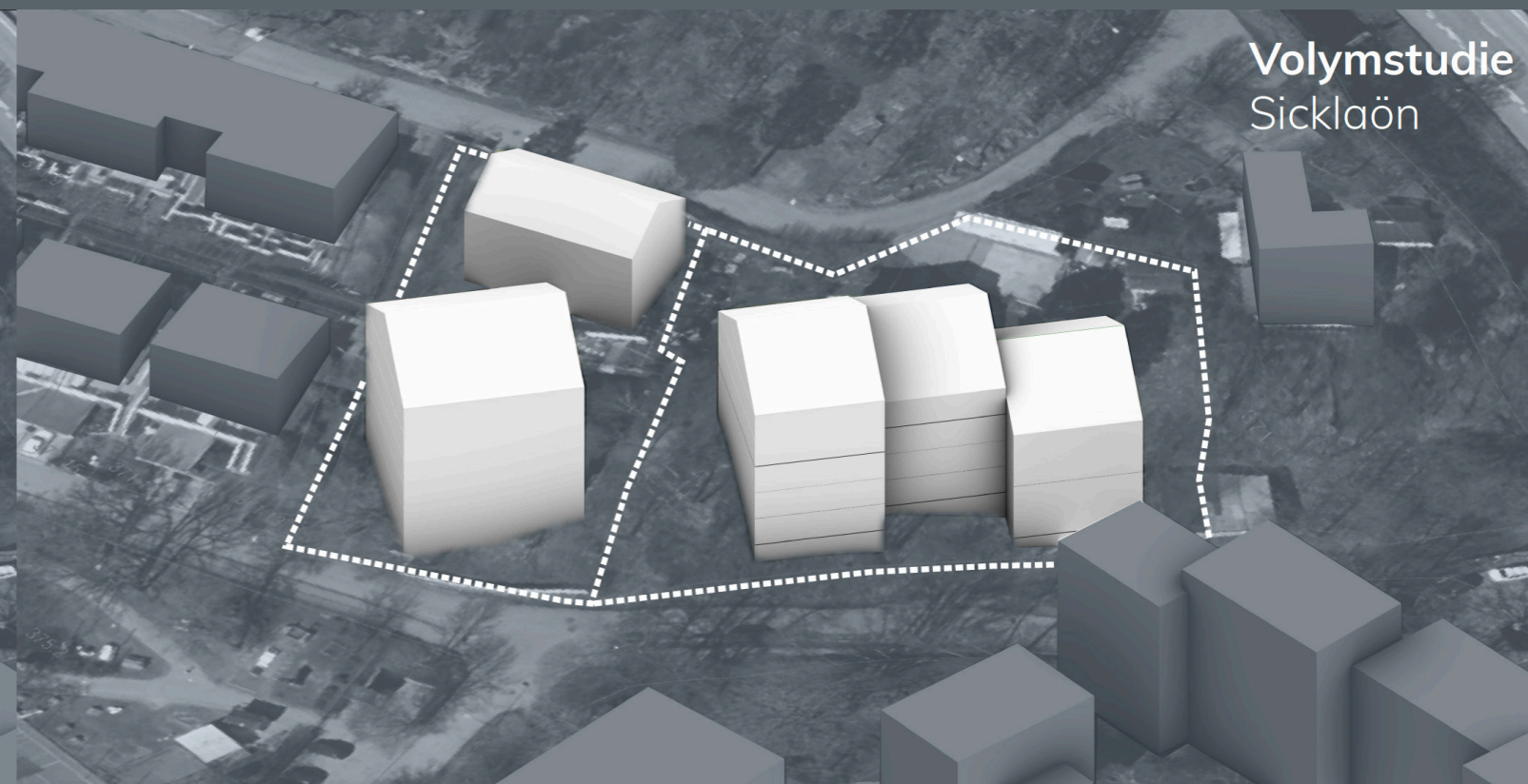
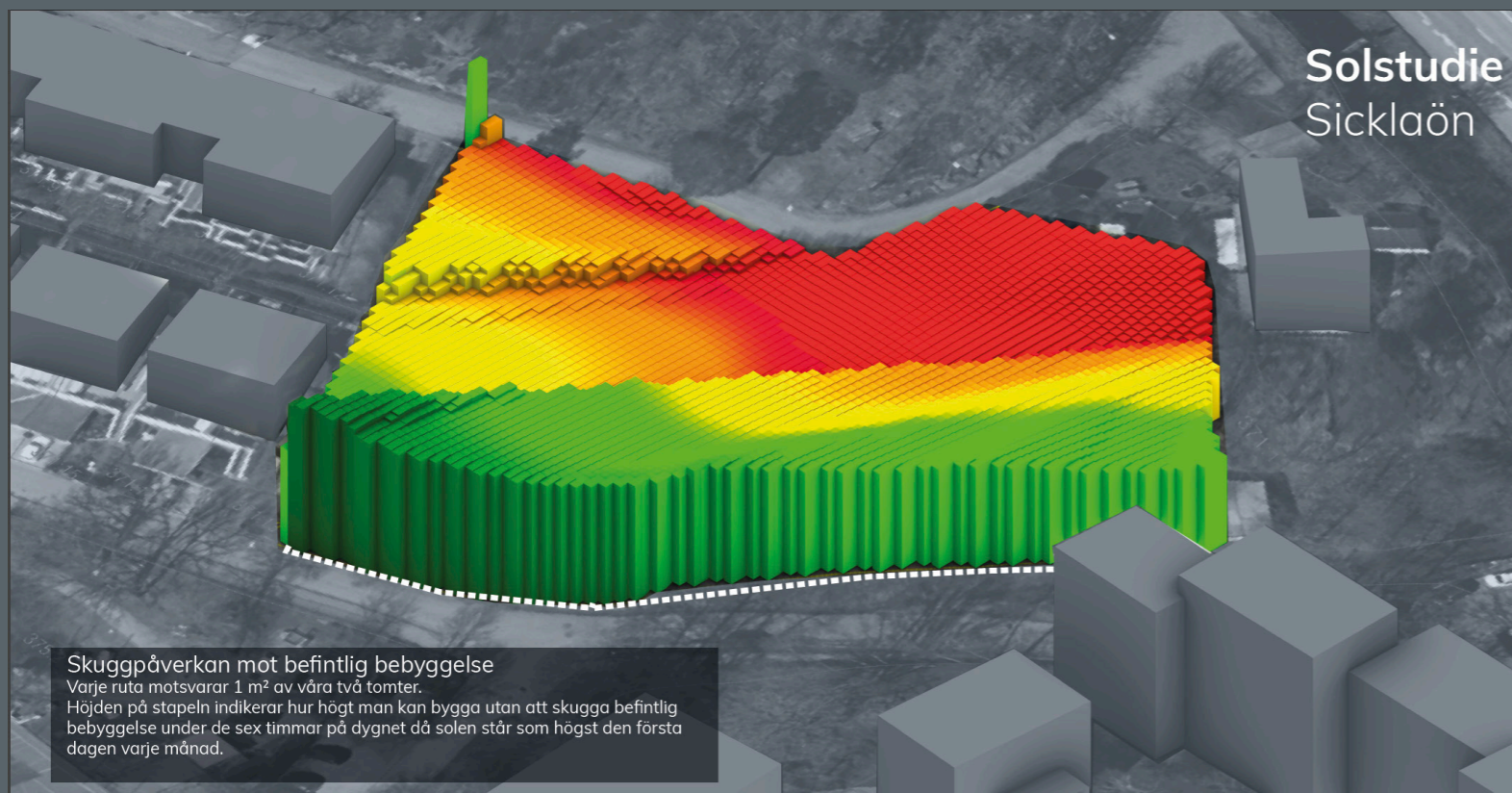
Förutsättningar - Volym och infrastruktur

Utgångspunkt för förslaget har varit att bibehålla skalan i de befintliga och planerade gaturummen samtidigt som ny bebyggelse inte ska påverka förhållanden för närliggande bostäder.

En solstudie av platsen visar att södra delen av fastigheterna lämpar sig för en relativt hög bebyggelse (i upp till sju våningar) medan den nordöstra delen bör hållas fri från bebyggelse för att undvika skuggning av intilliggande enbostadsfastighet.

En volymstudie av området bekräftar att flervåningshus längs södra delen av fastigheterna går att åstadkomma, även utan att förändra skalan i gaturummet längs Edinsvägen. Genom att låta byggnader mot Edinsvägen förhålla sig till omgivande parhus i storlek och uppföra högre byggnader längs den lägre belägna Gamla landsvägen upplevs variationerna av byggnadshöjder inte så markanta.

Tillfartsväg till fastigheterna finns i befintligt vägnät och är möjlig att åstadkomma dels från Edinsvägen, dels genom ny planering av fastigheterna från Gamla landsvägen.

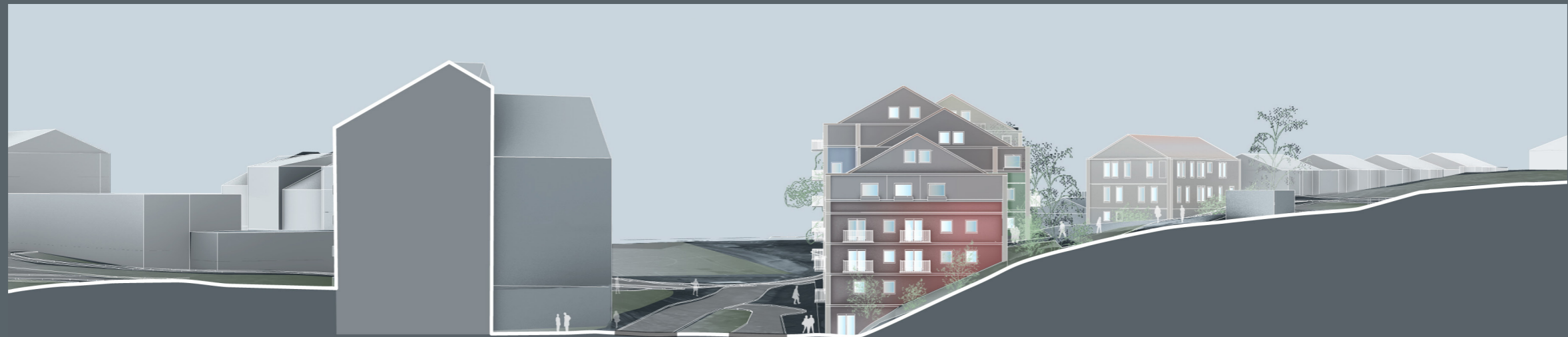




Förslaget utgår från att södra delen av fastigheterna bebyggs och resulterar i ett möte mellan två parallella gaturum av olika karaktär och skala. Genom ny bebyggelse kan fastigheterna möta den planerade förtätningen som pågår i kvarteret och samtidigt bidra till att öka rörelsen i området. Förslaget innebär att man tillgängliggör fastigheterna och riktar fokus mot södra delen och Gamla landsvägen.

Större flerbostadshus ansluts till Gamla landsvägen som kantas av bebyggelse i flera plan med bostäder och verksamheter. Samtidigt kan känslan i gaturummet längs Edinsvägen bevaras och fortsatt vara en återvändsgata med bebyggelse i en till två plan. Nivåskillnaderna mellan de två gaturummen suddar ut gränsen mellan de olika skalorna. Genom en grön passage mellan de tillkommande huskropparna möjliggörs rörelse mellan de två gaturummen med olika täthet i stadsstrukturer.

Vision



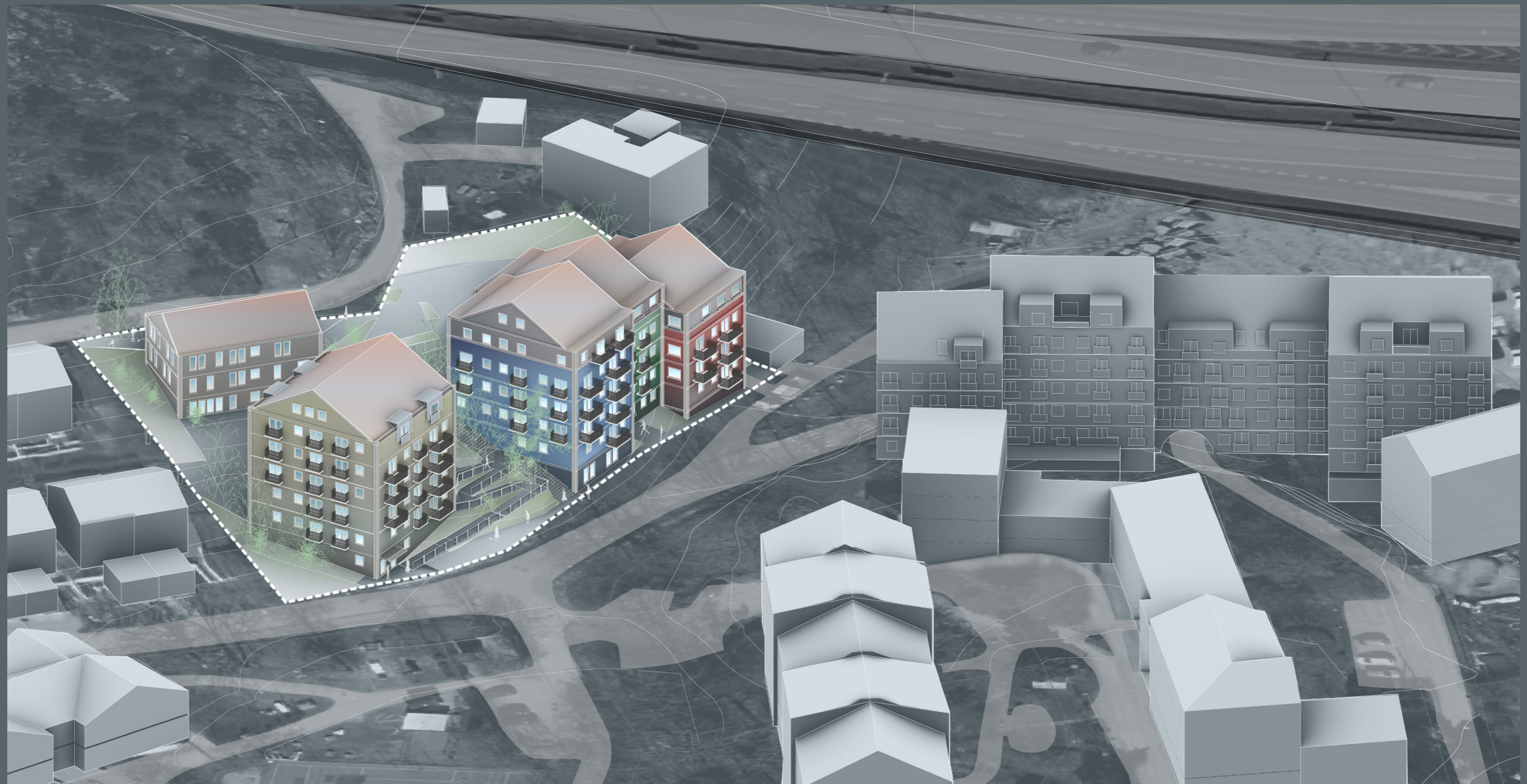
A-A



B-B

Sektioner
skala 1:500

Vision



Axonometri
skala 1:500

