

2014-04-15

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2012/491-214
Projekt 9221

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för flerbostadshus vid Ektorpsrondellen inom fastigheten Sicklaön 202:9

Yttrande under granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 32 att inte ha någon erinran mot föreslagen detaljplan för Flerbostadshus vid Ektorpsrondellen, utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen: bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi.

Sammanfattning

Planområdet innefattas av fastigheten Sicklaön 202:9 som ägs av Sickla förvaltning AB, samt en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Planområdet ligger i centrala Ektorp 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.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med ca 40-50 nya lägenheter med ett och två rum och kök utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar. Den del av den nedre våningen som ligger mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler vilket ger möjlighet till arbetsplatser. Infart till garage kommer att byggas vid Ektorpsvägen i husets nedre plan. En ombyggnad av cykelväg längs Ektorpsvägen föreslås och byggnation av anordning för avfallshantering.

Exploatören bekostar administrationskostnader, planarbete och utbyggnad av allmänna anläggningar som i detta fall är en gång- och cykelbana och en flytt av en befintlig busshållplats och eventuella ledningar. Projektet förväntas ge ett positivt netto med 830 tkr.



Ärendet

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet innefattas av fastigheten Sicklaön 202:9 som ägs av Sickla förvaltning AB. samt en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Planområdet ligger i centrala Ektorp i anslutning till Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

Översiktlig planering

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan anger utveckling av Nackas olika lokala centrum och deras omnejd. Ektorp centrum är ett av fem centrum som pekas ut i översiktsplanen. Ett utvecklat centrum skapar underlag för ökad kollektivtrafik och handel. Genom nya bostäder kan kundunderlaget öka och på så sätt gynna det lokala näringslivet. Enligt översiktsplanen är området avsett för medeltät bebyggelse. Direkt sydost om rondellen och Värmdövägen ligger ett område med flerbostadshus i funkisstil från 1940-talet. Flerbostadshuset pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla enligt kommunens kulturmiljöprogram (2011).

Synpunkter och förslag

Bostäder

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med ca 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar. Det ska anpassas till höjdskillnader på tomten genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Den del av den nedre våningen som ligger mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler, garage ordnas i husets nedre plan. Enligt förslaget ska det översta våningsplanet dras in från fasadliv för att anpassas till byggnaderna i närheten.

Arbetsstillfällen

Arbetsstillfällen kan finnas då det ska byggas lokaler i bottenvåningen i flerbostadshuset som är avsedda för affärsverksamhet.

Skolor

I närområdet ligger Skuru skola.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av DP 418 från 2007 samt en liten del av SPL48 från 1967. DP 418 anger bostadsändamål, men då marken är prickad är det ej tillåtet med bebyggelse. För den del av planområdet som omfattas av SPL48 anges markanvändningen parkmark.



Genomförandetiden gäller till och med juni 2014, vilket innebär att man inte kan anta den nya planen förrän hösten 2014.

Genomförandefrågor

Nacka kommun kommer att vara huvudman för allmän platsmark. Detta innebär att kommunen är ansvarig för att gång- och cykelbanor byggs ut till kommunal standard och att park- och naturmark iordningsställs samt driften och underhållet av den allmänna platsmarken. Kommunen kommer även att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. En anslutningspunkt finns upprättad intill fastigheten. Exploatören ansvarar för att el, tele, belysning på kvartersmark och förberedelse för fiber samt ansvarar för att fjärrvärmeledningar ansluts till området. Exploatören finansierar byggnationerna av de allmänna anläggningarna och byggnationerna på kvartersmark.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen.

Ekonomi

Intäkter/inkomster	+1430 tkr
- Inkomster: markförsäljning 0,4 mkr	
- Inkomster: planarbete och utbyggnad 0,6 mkr	
- Intäkter: VA anslutning 0,43 mkr	
- Utgifter: administrativt arbete, planarbete och utbyggnad 0,6 mkr	-600 tkr
Totalt netto	+830 tkr

Mark - och exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Björn Bandmann
Projektledare

Flerbostadshus Ektorpsrondellen



