

2015-07-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/20-214
Projekt 9254

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Trädgårdsvägen-Eknäs, projekt 9254

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att komplettera bebyggelsen på Trädgårdsvägen med ytterligare ett flerbostadshus, cirka 20-25 lägenheter. De omkringliggande husen är i 3-5 våningar byggda under 1950- talets senare hälft. Bebyggelsen i planområdet formar sig kring gårdar med lekplatser och bilparkering mot gatan. En kuperad grönyta finns i mitten av området. I planarbetet är det viktigt att studera kommande byggnads placering, volym och gestaltning samt sikt- och ljusförhållanden för närliggande grannar samt att utreda trafikbullerfrågan. Hänsyn ska tas och dialog ska föras med befintliga boende och verksamma i närområdet. Projektet förutsätter att exploatören förvärvar kommunal mark. I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området som medeltät stadsbebyggelse.

Ärendet

Ett positivt planbesked lämnades den 28 augusti 2013, § 215 där miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade pröva åtgärden i en planprocess.

Planområdet är beläget i Eknäs och avgränsas av gatorna Skymningsvägen i söder och Sockenvägen i öster, området omfattar befintlig gårdsmiljö samt trafik- och parkeringsytor. Fastigheten Eknäs 1:225 är uppdelad i två delar på varsin sida av Trädgårdsvägen.



De omkringliggande husen är i 3- 5 våningar och byggdes på 1950- talets senare hälft. Några lokaler i huset närmast Sockenvägen har konverterats till bostäder. Framför punkthuset i söder finns en mindre torgyta som aktiveras av lokaler i bottenvåningen. Inom planområdet finns en Ekbacke med träd med höga naturvärden. Längs Sockenvägen finns busshållplats med bussar till Slussen och Orminge centrum.

Fastighetsägaren Diligentia föreslår ett nytt bostadshus i korsningen mellan Sockenvägen och Trädgårdsvägen. Med hänsyn till att fastigheten inte är planlagd sedan tidigare behöver planområdet omfatta både ytan för bostadshus med gård liksom parkeringsplatsen söder om Trädgårdsvägen.

Projektets övergripande syfte är att

- komplettera området med fler bostäder i nya flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner
- ny bebyggelse och parkering placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljö och naturvärden med hänsyn till de boende och verksamma

Projektet omfattar, utöver exploatörens egen mark, en liten del kommunalägd mark. Inga av de berörda områdena är tillräckligt stora för att var för sig kunna rymma ny bebyggelse. Genom att överföra en minde del kommunal mark till Eknäs 1:225 blir detta möjligt. Avsikten är att markanvisa detta markområde direkt till exploatören.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanarbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanarbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvarteretsmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 3, 2017
Laga kraft	kvartal 4, 2017
Genomförande	2017-2019



Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw
Projektledare, plan

Översikt Trädgårdsvägen-Eknäs, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	Tillstyrkan
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

