

**STARTPROMEMORIA
Trädgårdsvägen-Eknäs**

Dnr KFKS 2015/20-214
Projekt 9254

Trädgårdsvägen-Eknäs

Stadsbyggnadsprojekt för Trädgårdsvägen, Eknäs 1:225, Eknäs i kommundelen Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I 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. Längs Sockenvägen finns busshållplats med bussar till Slussen och Orminge centrum. 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.

2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

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

Projektets mål är att

- komplettera bebyggelsen på Trädgårdsvägen med ytterligare ett flerbostadshus
- utveckla gemensamma ytor och bostadsgård till att bli en ännu större tillgång än idag

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

För aktuellt projekt finns flera utgångspunkter som leder till en hållbar utveckling. I detta projekt har prioriteringen av målområden gjorts i dialog med exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet.

Följande målområden bedöms särskilt viktiga för projektet och ska prioriteras:

- En god ljudmiljö
- En levande kulturmiljö
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Använda och utveckla gröna tjänster

Det planerade flerbostadshuset ligger i direkt anslutning till Sockenvägen vilket kräver särskild hänsyn till byggnadens exteriöra och interiöra utformning så att även uteplatser får en god ljudmiljö. Ur bullersynvinkel kommer sökandes förslag förbättra befintlig boendemiljö. Bebyggelsen på Trädgårdsvägen är sammanhängande med ett enhetligt och tidstypiskt uttryck. Särskild hänsyn ska tas till de kvalitéer som är utmärkande för 50-talets bebyggelse, till exempel terränganpassning och materialhantering. Då få tillgängliga ytor

finns för omhändertagande av dagvatten behöver lokalt omhändertagande planeras särskilt medvetet. Projektet innebär att miljöskapande träd försvinner när marken bebyggs. Som kompensation för detta och för att tillföra grönska för rekreation och trivsel såväl som för produktion ska gröna ytor tillföras.

3 Läge och nuvarande förhållanden

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. Trevåningshusen har en souterrängvåning där det finns garage och lokaler. Flera av husen visar på tidstypisk anpassning till terrängen med förskjutningar mellan trapphusen. Några lokaler i huset närmast Sockenvägen har konverterats till bostäder. Framför punkthuset finns en mindre torgyta som aktiveras av lokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen formar sig kring gårdar med lekplatser och bilparkering mot gatan. Inom planområdet finns en Ekbacke med träd med höga naturvärden. Längs Sockenvägen finns busshållplats med bussar till Slussen och Orminge centrum. Närmaste större kommersiella centrum är Björknäs som ligger cirka 700 meter bort. På andra sidan Sockenvägen finns ett gatukök och en större parkering samt lekplats och en grusplan för bollspel. I norr angränsar området till småhusfastigheter och i söder till kuperad naturmark.

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. I och med förtätning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningar ses över.

3.1 Projektområdets preliminära avgränsning

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 och parkeringsplats söder om Trädgårdsvägen.

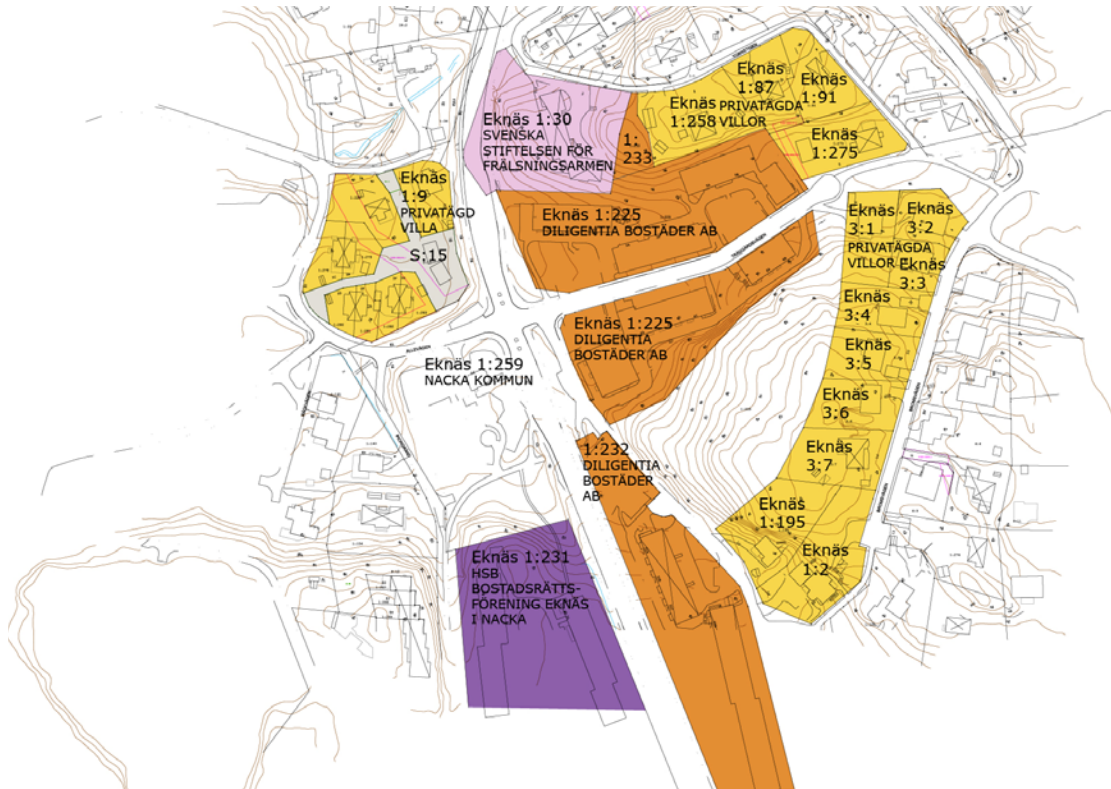


Bild över markägoförhållanden i området.



Detaljplanens preliminära avgränsning.

3.2 Sökandes förslag

Fastighetsägaren föreslår ett nytt bostadshus i korsningen mellan Sockenvägen och Trädgårdsvägen på mark som idag utgörs av gatumark och bostadsgård med miljöskapande kastanjeträd. Det nya tilltänkta huset är ett lamellhus, placerat i anslutning till Sockenvägens gångbana och busshållplats, delvis på mark som idag ägs av Nacka kommun. Det tänkta huset är avsett att uppföras med en lokal i bottenvåningen med souterängvåning mot gården. Med ett föreslaget våningsantal om 5-6 våningar rymms cirka 20 stycken lägenheter. Ny markparkering är föreslagen på andra sidan Trädgårdsvägen mellan punkthuset och Sockenvägen, delvis på mark som idag ägs av Nacka kommun.

3.3 Historik

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

3.4 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.4.1 Översiktsplan 2012

I Nackas översiktsplan från 2012 är aktuellt område benämnt som medeltät stadsbebyggelse med en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter.

3.4.2 Kulturhistoriska intressen

Området är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram, men 1950- talets planerings- och arkitekturideal har gett tydliga avtryck i form av terränganpassad planering, en omsorgsfullt utformad yttre miljö och fasadgestaltning.

3.4.3 Gällande detaljplaner

Området saknar detaljplan och bebyggelsen har uppförts med bygglov.



Kartan visar detaljplaner i närområdet.

4 Om projektet

Området är lämpligt att förtäta med tanke på närheten till service och kollektivtrafik. Avståndet till Björknäs centrum är cirka 700 meter och busshållplats finns i direkt anslutning till området. En byggnad intill Sockenvägen kommer att påverka den nuvarande

bullersituationen för befintlig bebyggelse positivt. Idag har gården bullernivåer mellan 50-60 dB vilket innebär att bullerfrågan behöver utredas vidare i planarbetet för att klara riktlinjer för bullernivåer för tillkommande bebyggelse.

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.

4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte heller innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanarbetet är:

- Placering, volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse med hänsyn till sikt- och ljusförhållanden för närliggande grannar
- Parkeringsutredning samt siktförhållande för trafikanter
- Trafikflöden och trafikbuller
- Inmätning av befintliga träd längs Sockenvägen
- Utformning av maskinellt avfallssystem för minst fraktionerna mat- och restavfall. Idag i området finns bottentömmande behållare, varför även de tillkommande byggnaderna bör förses med samma insamlingssystem.
- Angöringslösning för sophämningsfordon.

4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms medföra vissa mindre åtgärder på kommunal mark, däribland avverkning av träd och anpassning av korsningen Sockenvägen/Trädgårdsvägen. Nuvarande förslag förutsätter en direktanvisning, försäljning och fastighetsreglering av kommunal mark till exploatören.

Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen, se vidare nedan.

5 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 kvartersmark liksom eventuella

nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploitören och kommunen, se vidare nedan.

5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningar och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

5.2 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploitören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

5.3 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medför några kostnader för kommunen. Kommunala intäkter av projektet: VA-avgift samt markförsäljning.

6 Tidplan

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

Genomförande 2017-2019

7 Arbetsätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw
Projektledare, plan

Ulf Crichton
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt
Projektledare, exploatering