

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektorpsrondellen

Innehåll

Sammanfattning	1
Status på projektet	3
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser.....	3
Uppföljning av planer.....	5
Problem och möjligheter.....	5
Förslag till beslut.....	5

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9, som ägs av LC Ektorps fastigheter samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

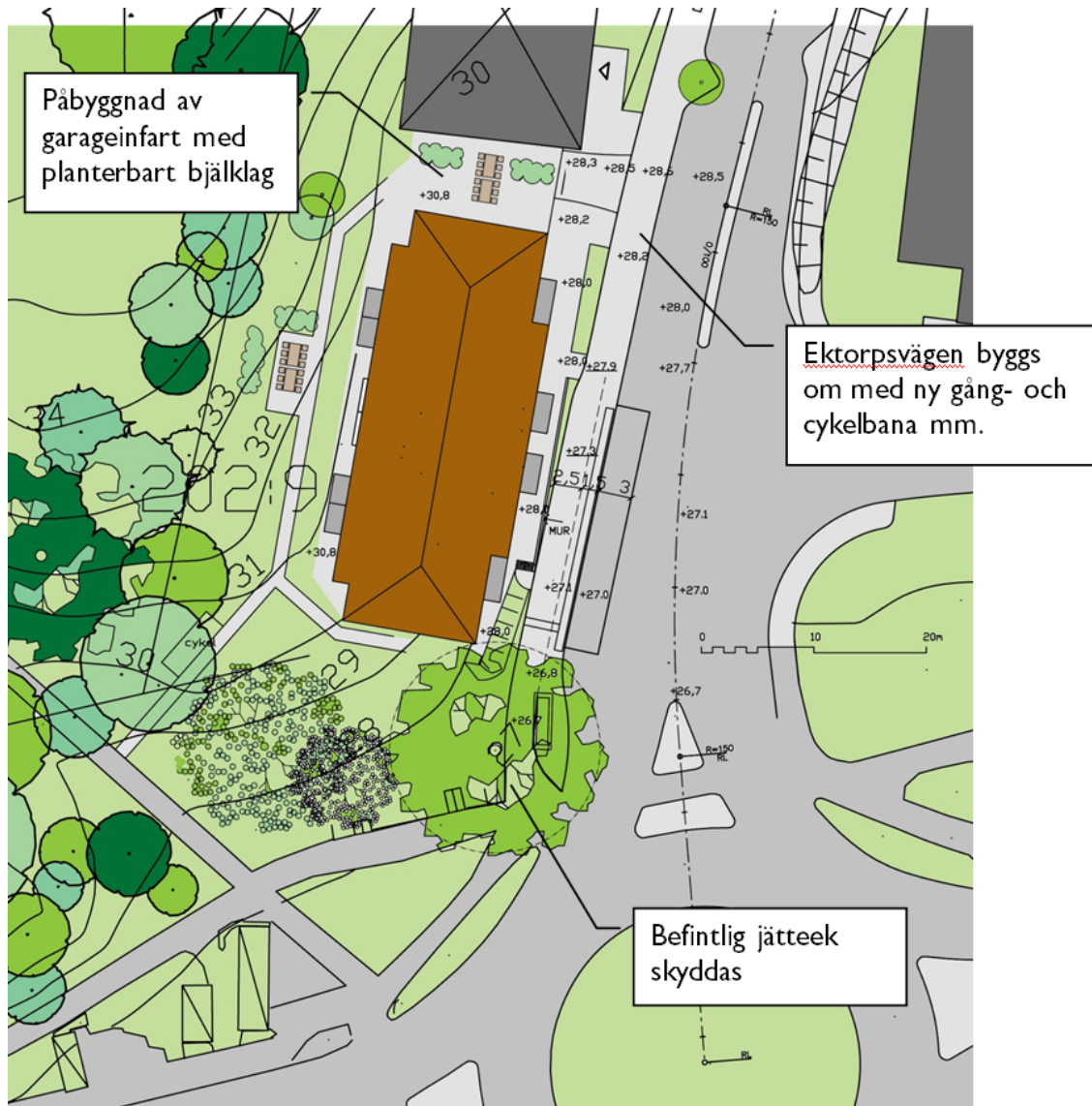
Planområdet ligger i centrala Ektorps nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar och ska anpassas till höjdskillnader på tomten genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden. En jätteek som växer strax söder om planområdet ska bevaras. Ekens krona är inmätt och skyddsåtgärder ska vidtas för eken under byggtiden. En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ska ordnas inom kvarteretsmarken. Ombyggnad av Ektorpsvägen med bland annat en ny gång- och cykelbana föreslås.

Exploatören bekostar allmänna anläggningar som utbyggnaden av lokalgata och gc-väg i anslutning till gatan samt hela utbyggnaden av flerbostadshus och övriga byggnader eller anläggningar på kvarteretsmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom vatten, avlopp, el- och teleledning, teknisk kontroll, fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet.

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2015-03-23 och har vunnit laga kraft.





Status på projektet

Delprojekt 1, Detaljplan

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2015-03-23.

Detaljplanen vann laga kraft 2015-07-01.

Delprojekt 2, Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2015-03-23

Exploateringsavtalet vann laga kraft 2015-08-24.

Delprojekt 3, Projektering

En förprojektering är utförd i samband med detaljplanarbetet. En fullständig projektering kommer att utföras under fjärde kvartalet 2015.



Delprojekt 4, utbyggnad av allmänna anläggningar

Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska ske innan byggnation av flerbostadshuset för att angränsande område ska kunna utnyttja gång- och cykelvägar samt busshållplatsen i området. Enligt beräknad tidplan kan projekteringen av utbyggnaden påbörjas 1:a kvartalet 2016. Kommunen kan då påbörja utbyggnaden av allmänna anläggningar 2:a kvartalet 2016.

De allmänna anläggningarna som ska byggas i projektet:

Ombyggnad av lokalgata

Ny gc-väg

Ny busshållplats

Flytt av ledningar

Delprojekt 5, Rättsligt genomförande

En fastighetsreglering där kommunens mark överförs till LC Ektorps fastigheter pågår. Ett köpebrev upprättas så snart köpeskillingen för köp av kommunens fastighet har kommit kommunen tillhanda.

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Uppföljning gentemot start-PM

Syftet med planarbetet var att pröva möjligheten att bebygga fastigheten Sicklaön 202:9 samt en liten del av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14 med ett nytt bostadshus anpassat i höjd till befintlig bebyggelse och innehållande ca 35-40 nya lägenheten.

Möjligheten att bygga på befintligt bostadshus inom fastigheten med en till två våningar prövades inom ramen för planarbetet.

Projektets viktigaste mål var följande:

- Uppnä en god boendemiljö ur bullersynpunkt för tillkommande bebyggelse samt för bakomliggande parkmiljö
- Anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig stadsmiljö
- Anpassa tillkommande bebyggelse till de naturvärden som finns i området
- Skapa en mer stadsmässig miljö utmed Ektorpsvägen

Syftet med planarbetet för att pröva möjligheterna att bebygga fastigheten Sicklaön 202:9 stämmer med det förslag som exploatören föreslagit i samband med start-PM. Däremot har förslaget modifierats med avseende på husets höjd, tjocklek och anpassning till stadsmiljö. Exploatören återtog förslaget att bygga på befintlig bebyggelse då beräkningar visade att det blev för dyrt. Det aktuella förslaget innebär en god boendemiljö ur bullersynpunkt då samtliga lägenheter har en tyst sida och är anpassat till lågfrekventa ljud som orsakas av buss och annan tung trafik. Bakomliggande parkmiljö får också minskade bullernivåer då huset är en "bullerskärm" mot vägen.



Huset är anpassat till stadsmiljö då det är i liv med det befintliga huset och har lokaler i bottenvåningen.

Eftersom huset är framdraget längre ut mot gatan minskas ingreppet i parkmark. Den gamla ”skvallereken” kommer att sparas.

Uppföljning gentemot senare politiskt fattade beslut i projektet

Kommunfullmäktige antog detaljplanen 2015-03-23. En sakägare överklagade till Länsstyrelsen. Detaljplanen vann laga kraft 2015-07-01.

Exploateringsavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2015-03-23

Exploateringsavtalet vann laga kraft 2015-08-24.

Uppföljning gentemot senaste beslutade budget för projektet, ev ny prognos

Då utbyggnaden betalas av exploitören ligger den beslutade budgeten fast.

Kostnader för respektive part i genomförandeskedet

Det är kommunen som bygger allmänna anläggningar som flytt av gata, flytt av busshållplats och ny GC-väg. Exploatören bekostar alla allmänna anläggningar och eventuell flytt av ledningar samt anläggningskostnader för VA. Vissa administrativa kostnader betalas av kommunen.

Kommunens drift och underhållskostnader

Ingen förändring av drift och underhållskostnader eftersom gatan och gångbanan endast flyttas några meter.

Uppföljning och redovisning av målområden för hållbart byggande

Syftet med hållbart byggande är att värna om människors hälsa och miljö i ett långsiktigt perspektiv.

Målområdet i detta projekt har varit att åstadkomma bättre resultat än Boverkets byggregler vad gäller tre områden som energi, innemiljö och material- kemikalier. För att åstadkomma detta kan t e x en certifiering miljöbyggnad användas. Dessa krav har vi inte krävt då fastighetsägaren äger marken de bygger på, vilket då inte möjliggör särkrav.

Uppföljning av planer

Uppföljning av tidigare beslutad tidplan

Detaljplanen vann laga kraft 2015-07-01. Arbetet med projektering av allmänna anläggningar beräknas påbörjas 1:a kvartalet 2016. Kommunen kan då påbörja utbyggnaden av allmänna anläggningar 2:a kvartalet 2016.



Problem och möjligheter

Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Under utbyggnadstiden kan omkringboende komma att påverkas av utbyggnaden med avseende på sprängningsarbeten, transporter av massor, berg m.m. samt vissa tillfälliga avstängningar av gata för att färdigställa utbyggnaden. Gatan, busshållplatsen samt gång- och cykelväg flyttas permanent.

Analys av risker avseende tid, kostnader och resultat/mål.

I dagsläget finns ingen risk att projektet tidsförskjuts för allmänna anläggningar. Byggnationen kan påbörjas andra kvartalet 2016. Exploatörens risk är att få sålt och uthyrt lägenheter och därmed skulle en tidsförskjutning av husbyggnationen ske.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till utbyggnads PM
- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM.

Christina Gerremo
Biträdande chef
Exploateringsenheten

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringsenheten