

## **Detaljplan för studentbostäder i Ektorps inom fastigheten Sicklaön 40:14 m.fl., vid Ektorpsvägen/Värmdöleden**

KFKS 2012/685

### **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden antar förslag till yttrande baserat på underlag från enheterna Trafik, Väg, Va & Avfall samt Park & Natur.

### **Bakgrund**

Tekniska nämnden har från Nacka kommuns Miljö- och Stadsbyggnadsnämnd erhållit ett remissbrev för yttrande över förslag till detaljplan.

### **Ärendet**

I maj 2012 fick planenheten uppdraget av kommunstyrelsen att skicka ut en inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun. Efter avslutad tävling bedömdes att ByggVesta AB inkommit med det bästa förslaget. Därefter gavs ett uppdrag att påbörja ett planarbete som grundade sig på det vinnande förslaget.

Syftet med projektet är att skapa förutsättningar att bygga nya studentbostäder och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Ektorps. Planområdet omfattar av fastigheten Sicklaön 40:14 m.fl. i Ektorps och gränsar till Ektorpsvägen i öster, Värmdöleden i norr och i söder mot Nacka seniorcenter Ektorps. Projektets viktigaste mål är följande:

- Möjliggöra för cirka 200 nya student- och hyresrätter inom planområdet
- Anpassa bebyggelsen till de befintliga natur- och terrängförhållandena på platsen
- Placera och utforma bebyggelsen utifrån rådande bullerförhållanden
- Bygga miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbara bostäder
- Skapa goda förutsättningar för gång och cykeltrafik samt kollektivtrafik
- Utforma bebyggelsen med en hög arkitektonisk kvalitet samt lägenheter med god boendekvalitet.

Inom planområdet föreslås 4 loftgångshus som är mellan 4 och 6 våningar höga. Totalt rör det sig om cirka 200 bostäder, varav cirka 150 är studentbostäder och 50 lägenheter avses uppföras som mindre hyresrätter. Byggnaderna anpassas efter befintliga terräng- och naturförhållanden samt placeras så att en tyst innergård skapas. Förslaget innebär att en ny gångväg bakom Nacka seniorcenter Ektorps byggs då befintlig gång- och cykelväg genom

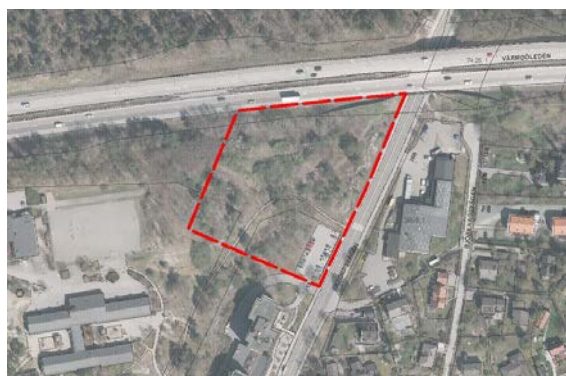
området byggs om till tillfartsgata för boende vid exempelvis inflyttning. Ektorpsvägen föreslås byggas om till stadsgata med kantstensparkering, trädplantering och ny gång- och cykelväg.

Med anledning av områdets närhet till Värmdöleden har en bullerutredning, en riskanalys samt en luftkvalitetsutredning tagits fram. Både buller-, risk- och luftförhållanden bedöms ligga inom acceptabla nivåer för tillkommande bostadsbebyggelse. En miljöteknisk markundersökning har gjorts då det inom delar av området tidigare funnits en handelsträdgård. Markundersökningen visar på föroreningshalter som måste saneras innan någon bostadsbebyggelse kan uppföras.

Kommunen avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta den fastighet som bildas till ByggVesta AB med tomträtt. Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2014 och byggstart kan därefter påbörjas tidigast under första kvartalet 2015.

Planområdet omfattar av del av fastigheterna Sicklaön 40:14, Sicklaön 351:1 och Sicklaön 352:1 i Ektorp. Området avgränsas av Värmdöleden i norr och Ektorpsvägen i öster. Söder om planområdet ligger Nacka Seniorcenter Ektorp och väster om planområdet ligger Ektorp skola.

Området ligger nära Nyckelvikens naturreservat som är beläget norr om Värmdöleden. Planområdets totala area är 1,1 hektar, marken inom planområdet är oexploaterad fränsett en parkeringsplats med cirka 30 platser. Marken ägs av Nacka kommun.



### Trafikanläggningar

För att förbättra för gående, cyklister och besökare, samt för att ersätta de parkeringar som försvinner inom planområdet, föreslås Ektorpsvägen att byggas om i samband med att detaljplanen genomförs.

Exploatören ansvarar för att bebyggelsen uppfyller de tillgänglighetskrav och övriga BBR-krav som finns och kommer därför att bygga en enskild gata där det idag finns en gång- och cykelväg genom planområdet.



### **Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i anslutning till planområdet och kommunen ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt för bebyggelsen som tillåts i detaljplanen.

### **Uppvärmning/el**

Nacka Energi är ansvarig huvudman för elnätet i området.

### **Avfallshantering**

Planområdets avfallshantering sker i anslutning till Ektorpsvägen. Underjordsbehållare i två fraktioner föreslås placeras på kvartersmark i anslutning till Ektorpsvägen. I en av byggnaderna närmast Ektorpsvägen planeras för ett soprum avsett för övrig sopsortering.

### **Ekonomiska frågor**

Kommunen bekostar om- och utbyggnationer inom allmän plats, samt för att upprätta förbindelsepunkt för vatten och avlopp och för ny gångväg. Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Kommunen debiterar också kostnad för VA anslutning när anslutningspunkt finns upprättad i gatan.