

LAGAKRAFTBEVIS

datum.....*2015-08-20*.....

Detta beslut har vunnit laga kraft

den

2015-07-01 J. Widmark

Flerbostadshus vid Ektorpsrondellen

Detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9 vid Ektorpsvägen/Värmdövägen i Ektorp, Nacka kommun



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

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

Projektets viktigaste mål är följande:

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

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen PBL (2010: 900).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Nacka kommun, september 2014)
- Trafikbullerutredning (Structor, 2014-04-02)
- Dagvattenutredning (Dagvattenutredning för flerbostadshus vid Ektorpsrondellen, Atkins, 2013-12-18)
- Inventering av naturvärdesträd (Pro Natura, 2013)





Akt nr:
0182K-2015/59

AU\$0182K-2015/59

HANDLINGAR

Upprättade år 2015	
Ärende DP 569	
Kommun Nacka	
Län Stockholm	

0182K-2015/59



Enheten för överklaganden
Ulrika Alvinger

DP 569

LAGAKRAFTBEVIS

Datum: 2015-07-22
Detta beslut har vunnit laga kraft
den: 2015-07-01
Länsstyrelsen i Stockholms län

Susanne Mellberg

Klagande - se sändlista

Nacka kommun

Motpart
Nacka kommun
131 81 Nacka

Ink. 2015-07-24

Dnr

Överklagande i fråga om detaljplan för Flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9 vid Ektorpsrondellen på Sicklaön, Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen avvisar överklagandet från Ludmila Sannesten.

Länsstyrelsen avslår överklagandena från Jan-Olov Gezelius och Valentin Murat.

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 23 mars 2015, § 73, att anta detaljplan för Flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9 vid Ektorpsrondellen på Sicklaön i kommunen.

Jan-Olov Gezelius överklagar kommunfullmäktiges beslut och anför bl.a. följande. Det planerade sjuvåningshuset kommer att hamna nära befintligt hus med öppna balkonger. Den gamla "skvaller-eken" kommer sannolikt att dö även om man skyddar stammen under byggtiden. Vidare kommer den lilla parken som gett karaktär till Ektorps att försvinna. Om huset hade placerats 50 - 100 m västerut hade den fina parken kunnat bevaras.

Ludmila Sannesten och Valentin Murat överklagar kommunfullmäktiges beslut och anför bl.a. följande. Den nya byggnaden kommer att hamna mycket nära deras balkong. De kommer även att förlora sin parkeringsplats till följd av förslaget medan de som flyttar in i det nya huset får garage under huset. Hänsyn har inte tagits till den försämring som planförslaget medför för dem. De bör garanteras en parkeringsplats.

Motivering

Klagorätt

Enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) jämfört med 5 kap. 29 § och 13 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får ett beslut att anta en detaljplan normalt endast överklagas av den som beslutet angår, nämligen sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt organisationer av

Datum
2015-05-26

Beteckning
4031-14186-2015

hyresgäster, om de senast före utgången av granskningstiden skriftligen har lämnat synpunkter i ärendet som inte blivit tillgodosedda. Samrådsperioden för aktuell detaljplan pågick mellan den 1 oktober – den 1 november 2013 och granskningsperioden var den 26 maj – den 27 juni 2014. Ludmila Sannesten har såvitt framkommit inte kommit in med skriftliga synpunkter under planprocessen. Hennes överklagande ska därför avvisas, dvs. inte tas upp till prövning.

Länsstyrelsen tar upp ärendet till prövning på talan av Jan-Olov Gezelius och Valentin Murat.

Prövningsram

Enligt 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet. Länsstyrelsen kan således inte med anledning av överklagandena göra ändringar i eller tillägg till planen eller pröva någon annan planutformning än den som kommunen har antagit.

Plan- och bygglagen bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Således föreskrivs i 1 kap. 2 § PBL att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. En konsekvens av detta är att den statliga kontroll som prövningen innefattar vid ett överklagande i många fall stannar vid en prövning av om ett överklagat kommunalt beslut att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen.

Vid en överprövning av kommunens beslut att anta en ändring av en detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller i de fall då kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet. Länsstyrelsens prövning i ett ärende avseende en överklagad detaljplan avser därför i allt väsentligt frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende, dvs. frågor som rör de klagandes enskilda intressen.

Detaljplanen bestämmer den tillkommande bebyggelsens omfattning och utformning i stora drag. Den arkitektoniska anpassningen av nämnda bebyggelse till befintlig bebyggelse bestäms närmare i samband med bygglovgivning och provas därför inte i det aktuella detaljplaneärendet.

Datum
2015-05-26Beteckning
4031-14186-2015*Planförfarandet, underlaget*

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har löpt ut och något formellt hinder för kommunen att ändra dessa planer föreligger inte.

I kommunens planbeskrivning som hör till detaljplaneförslaget anges bl.a. följande. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus i sju våningar med ca 40 – 50 lägenheter inom planområdet, beläget nära Ektorpsrondellen i centrala Ektorp. Några av de viktigaste målen med projektet är att uppnå en god boendemiljö ur bullersynpunkt för tillkommande bebyggelse och för bakomliggande parkmiljö. Bebyggelsen ska anpassas till befintlig stadsmiljö, omkringliggande bebyggelse och de naturvärden som finns i området. Nedre våningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler. Garage ordnas i husets nedre plan. Jätteeken söder om bebyggelsen intill rondellen utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorp. Eken bedöms enligt genomförd trädinventering ha naturvärdesklass 1 och ska bevaras. Planbestämmelser har införts för att skydda eken.

Länsstyrelsen finner att den utredning som har tagits fram i planprocessen är tillräcklig för att bedöma konsekvenserna av detaljplanens genomförande för omgivningen. Länsstyrelsen finner inte heller i övrigt att det framkommit att planhandlingarna eller handläggningen i kommunen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter som innebär att kommunens planbeslut inte tillkommit i laga ordning. Den omständigheten att klagandena inte har fått gehör för sina synpunkter utgör inte skäl till annat ställningstagande. Skäl att upphäva kommunens antagandebeslut på denna grund föreligger därför inte.

Olägenheter, intresseavvägning

Enligt 11 kap.10 § PBL ska Länsstyrelsen pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, bl.a. om ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses, om det kan befaras att beslutet innebär att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs eller en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Den 8 april 2015 beslutade Länsstyrelsen att inte överpröva antagandebeslutet av detaljplanen. Länsstyrelsen har således bedömt att exploateringen enligt detaljplanen går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av markområdet enligt bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken och med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa samt till behovet av skydd mot olyckshändelser. Länsstyrelsen finner inte skäl att frånga tidigare ställningstagande vad gäller dessa frågor.

När det gäller bostadsförsörjningen är det i första hand kommunen som ansvarar för denna och som därmed vid detaljplanläggningen ska beakta såväl behovet av mark för bostäder som mark för andra ändamål, t.ex. rekreation. Eftersom det är

Datum
2015-05-26

Beteckning
4031-14186-2015

en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten måste som utgångspunkt stor betydelse fästas vid de lämplighetsavvägningar som kommunen gör. Vad som är en riktig avvägning mellan motstående intressen har inte något givet svar utan är en bedömning som måste göras i varje enskilt fall.

Klagandena har anfört att detaljplanen medför olägenheter för dem eftersom föreslagen byggnation kommer att hamna nära befintligt hus med balkonger och då de kommer att förlora sin parkeringsplats till följd av förslaget. Vidare har anförts att gamla eken riskerar att dö och att den lilla parken på platsen kommer att försvinna. Enligt Länsstyrelsens mening är de olägenheter som detaljplanen kan medföra för klagandena inte så betydande att planen av det skälet inte kan godtas.

Sammanfattningsvis finner Länsstyrelsen att det som klagandena har anfört, vid en vägning mellan deras enskilda intressen och de intressen som planen syftar till att tillgodose, inte utgör tillräckliga skäl för att upphäva antagandebeslutet. Vidare finner Länsstyrelsen att kommunen i rimlig utsträckning har beaktat kraven i 4 kap. 36 § PBL samt att det inte heller i övrigt har framkommit någon omständighet som utgör skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen. Överklagandena ska därför avslås.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, enligt bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats av länsassessor Ulla Jarnås. Föredragande har varit länsassessor Ulrika Alvinger.



Ulla Jarnås



Ulrika Alvinger

Sändlista

1. Jan-Olov Gezelius, Ektorpsvägen 5A, 131 45 Nacka
2. Valentin Murat, Ektorpsvägen 3, 131 45 Nacka
3. Ludmila Sannesten, Ektorpsvägen 3, 131 45 Nacka



Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **Mark- och miljödomstolen**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas till **Länsstyrelsen** och inte till Mark- och miljödomstolen.

Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.



INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

23 mars 2015

45 (89)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

§ 73

2015 -04- 0 2
DNR: 40411-11390-2015
4022-19101-2014

KFKS 2012/491-214

DP 569

Detaljplan för nytt flerbostadshus vid Ektorpsrondellen på Sicklaön

Beslut

Kommunfullmäktige antar planförslaget.

Kopians likhet med originalet betygas

Sten Widenmark

Ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

Planområdet ligger i centrala Ektorp 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 kan 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 kvartersmarken. Ombyggnad av Ektorpsvägen med bland annat en ny gång- och cykelbana ingår.

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

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 2 mars 2015 § 51

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 255

Planenhetens tjänsteskrivelse den 24 oktober 2014

Planbeskrivning

Detaljplanekarta

Utlåtande

Miljöredovisning

LAGAKRAFTBEVIS

datum..... 2015-08-20

Detta beslut har vunnit laga kraft

2015-07-01

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut: 2015-04-08

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL (2010:900) att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte ska ske.

Kerstin Åstrand
Sten Widenmark

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan handlar om att utveckla och stärka Nackas olika lokala centrum med omnejd. Ektorps centrum är ett av dessa centrum.

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

En trädinventering har gjorts med syfte att peka på värdefulla trädindivider inom området och i närområdet. Inventeringen visar på att det inte finns några så kallade naturvärdesträd inom området men att jätteeken som växer strax söder om planområdet intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorp. En uppskattning på plats är att den är cirka 200 år gammal.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar mot gatan och 6 våningar mot gården. Byggnaden 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.

Jätteeken söder om den nya byggnaden ska bevaras. Ekens krona är inmätt och den nya byggnaden placeras så att den inte ska påverka trädet. En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ska ordnas inom kvartersmarken. En ombyggnad av Ektorpsvägen med en ny gång- och cykelbana föreslås. Det gör det möjligt att ordna infart till garaget och underlättar fastighetens sophantering.

Området är delvis bullerutsatt. Mot Ektorpsvägen blir den dygnsekvivalenta ljudnivån upp mot 64 dBA. Med genomtänkt planlösning med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst (om högst 55 dBA ekvivalent vid fasad), uppnås länsstyrelsen riktlinjer enligt avstegsfall B.

Målområden för hållbart byggande:

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.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande fyra målområden av de 12 hållbarhetsmålen valts ut för att prioriteras och följas upp under planarbetet:

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*
- *Effektiv mark- och resursanvändning*
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*
- *Hållbart resande*

Under rubriken Planförslaget finns de olika hållbarhetsmålen beskrivna och hur planförslaget förhåller sig till uppfyllandet av dessa.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet innefattar fastigheten Sicklaön 202:9 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. Fastigheten ägs av Sickla förvaltning AB.



Flygfoto som visar ungefärligt läge för planområdet.

Översiktlig planering

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan föreslår en utveckling av Nackas olika lokala centrum och deras omnejd. 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. Flerbostadshusen pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla enligt kommunens kulturmiljöprogram (2011).

Andra projekt/beslut som berör planen

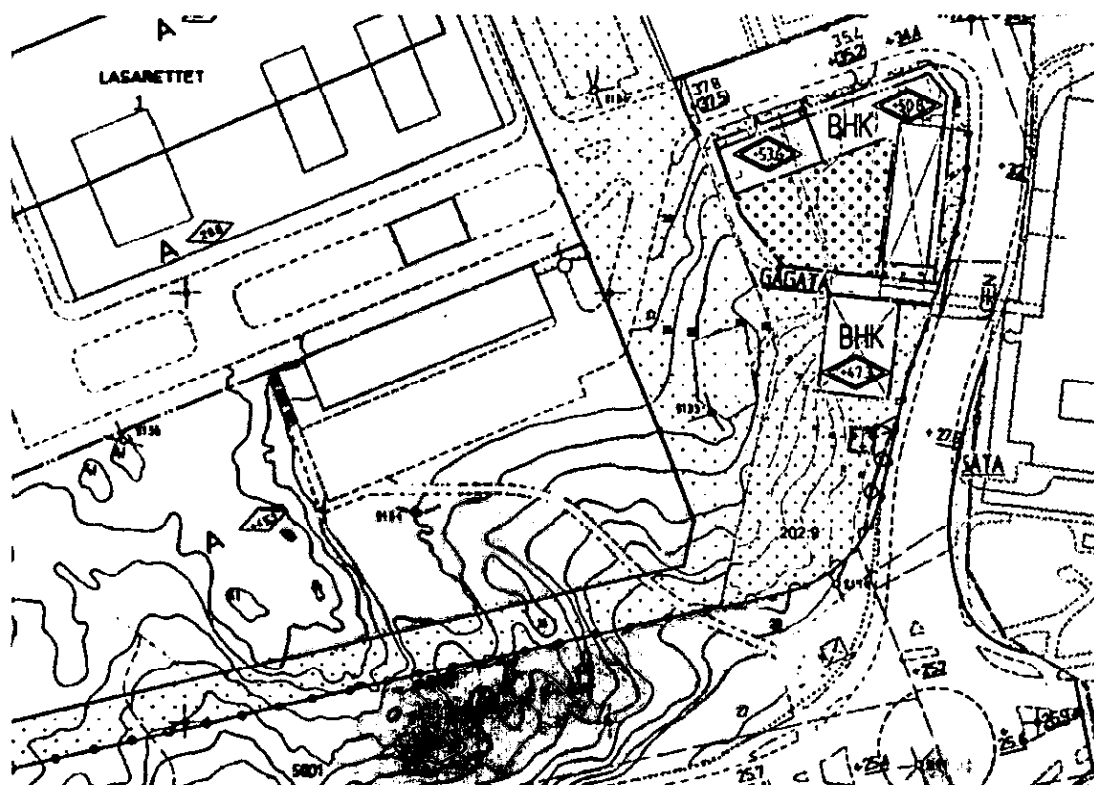
I Ektorps centrum som ligger i direkt anslutning till planområdet planeras det för nya bostäder, handel och service. Syftet är att stärka den lokala handeln på östra Sicklaön men samtidigt inte konkurrera med större handelsområden. Vidare är syftet att skapa en bättre

trafiklösning och att säkerställa ett område öster om Ektorp centrum som allmän plats – naturmark

Detaljplaner

Planområdet omfattas av DP418 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. Genomförandetiden gäller till och med juni 2014.

För den del av planområdet som omfattas av SPL48 anges markanvändningen parkmark.



Den gula delen visar detaljplan DP418 och anger bostadsändamål. Söder om DP 418 gäller SPL 48 som är kommunal parkmark.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Området påverkas inte av något riksintresse.

För miljö kvalitetsnormer gällande luft så bedöms värdena för NO₂, PM10 och Bensen inte överskridas inom planområdet.

Området idag

Området utgör den sydöstra delen av ett cirka 1 hektar stort park- och naturmarksområde som ligger i sluttningen söder om Nacka sjukhus. Planområdet sluttar mot söder och i öster

finns en brant slänt mot Ektorpsvägen. Inom området finns ett befintligt flerbostadshus i 6 våningar som är uppfört under 1950-talet. Närliggande byggnader är Nacka närsjukhus, ett relativt nytt bostadshus norr om planområdet samt Ektorp centrum på motsatt sida Ektorpsvägen.

Service

Det finns flera förskolor i närområdet och till Ektorpskolan är det cirka 500 meter och till Skuru skola cirka 750 meter. I Ektorps centrum finns det matvaruhandel, fackhandelsbutiker och restauranger. Nacka närsjukhus är en viktig intilliggande serviceenhet i området.

Naturvärden och friytor

Området är bevuxet med lövträd, varav ett antal mindre ekar. Ekarna minner om att dalsänkan söder om planområdet under lång tid var odlingsmarker under Duvnäs gård. Gamla landsvägen till Värmdö slingrade sig ursprungligen vid foten av ekbacken.

Ortnamnet Ektorp härrör från ett torp som låg i närheten, vars namn vittnar om att ekar var en realitet när torpet anlades vid 1800-talets mitt.

En trädinventering har gjorts med syfte att peka på värdefulla trädindivider inom området och i närområdet. Uppdraget utfördes under mars 2013 och har varit helt inriktad på trädbärande värden, hos de enskilda träden och deras eventuella värdskap för andra arter.

Inventeringen visar på att det inte finns några så kallade naturvärdesträd inom området men att jätteecken som växer intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorp. Eken utgjorde ett vägmärke redan för resenärer som färdades

på den gamla landsvägen under tidigare sekler och kallades i folkmun skvallereken då den blev en populär samlings- och affischeringsplats. Med en vid och flergrenig krona är den iögonfallande. Dess omfång i brösthöjd är drygt 3,5 meter. En uppskattning på plats är att den är cirka 200 år gammal. Rondelleken utgör ett värdefullt inslag i stadsbilden och är sannolikt betydelsefull även för andra ekberoende arter även om inga arter kunde påträffas under vintern. Eken är solitärt växande och igenväxande sly saknas varför inga åtgärder för dess välfinnande behövs. Utöver dess biologiska värde har den även estetiska och kulturhistoriska.



Den stora eken närmast rondellen har även kallats för "Skvallereken" (bilden är tagen på 1950-talet).

Övriga naturvärdesträd, som bedöms vara värdesträd för vedinsekter, har håligheter som lockar fåglar eller kan vara eventuella efterträdare till rondelleken växer utanför planområdet intill gångvägen upp mot sjukhuset och på gräsytan norr om planområdet.

Naturvärdesträden har mätts in och finns med på grundkartan.

Gator och trafik

Intilliggande gator är Värmdövägen, Ektorpsvägen och Lasarettsvägen. Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Busshållplatser finns på Värmdövägen och Ektorpsvägen i nära anslutning till planområdet. Från Ektorp till Slussen tar det cirka 20 minuter med buss.

Gång- och cykelväg finns längs Värmdövägen och gångbanor längs Ektorpsvägen. Dessutom finns det en gångbroförbindelse mellan planområdet och Ektorps centrum över Ektorpsvägen. Väster om planområdet leder en gångväg upp mot sjukhuset.

3. Planförslaget

Byggnaden

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få 7 våningar mot gatan och 6 våningar mot gårdssidan. Det 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.

Byggnadens placering och form skapar ett tydligare gaturum mot Ektorpsvägen och Ektorps centrum. Mellan den nya byggnaden och befintlig byggnad hålls ett avstånd om ca 10 meter. De understa våningarna på byggnaderna byggs samman för att inrymma infart till garage och soprum. Taket på sammanbyggnaden nyttjas som uteplats för boende i ny och befintlig byggnad.

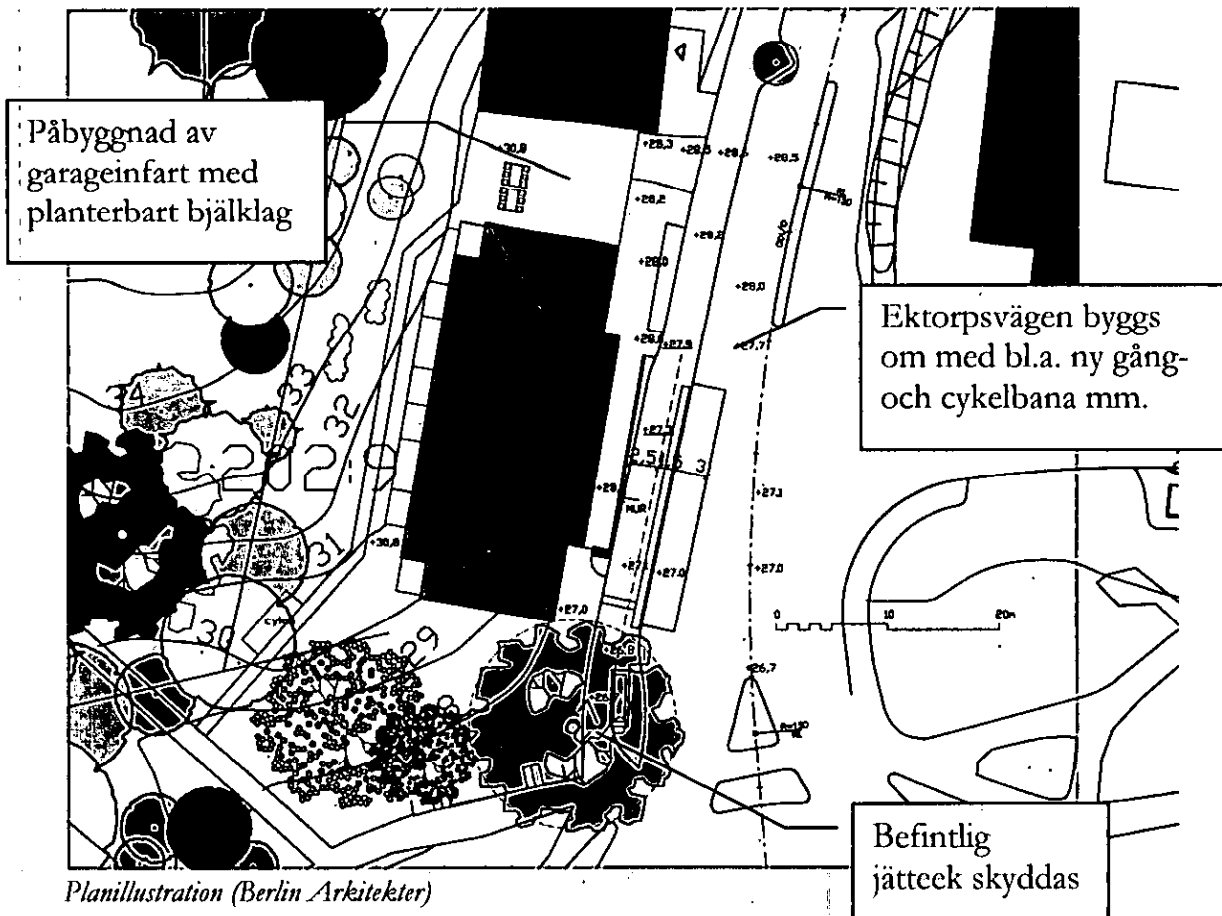
Fasad

Den nya byggnaden föreslås utformas med ljusa putsade fasader och vertikala ljusslitsar i glas till trapphusen. Inslag av träpartier i räcken och delar av fasadpartier ger ett varmt samlat intryck värdigt infarten till området.

På plankartan regleras att betongelement som fasadmateriäl får inte utföras.

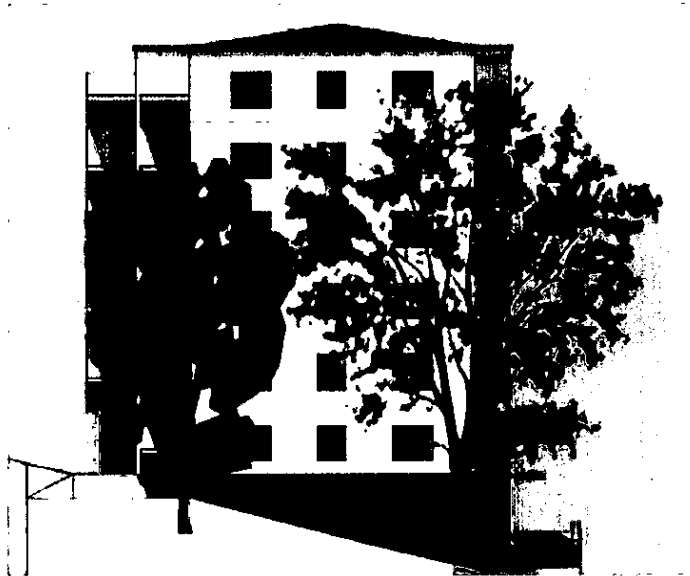


DP 569



Illustrationerna visar det nya flerbostadshuset sett från Ektorpsvägen (Berlin Arkitekter). Den nya och den befintliga byggnaden byggs ihop över föreslagen garageinfart, en ny uteplats skapas ovanpå sammanbyggnaden.

Soprum



Föreslaget flerbostadshus sett från söder (Berlin Arkitekter).

Mark och växtlighet

Jätteeken ska sparas. Ekens krona och stam är inmätta och syns i plankartan. Planbestämmelser har införts på allmän plats och kvartersmark för att skydda eken. Planbestämmelserna är kombinerade med prickmark på kvartersmarken vilket innebär att marken inte får bebyggas. Trädet har ett värde för landskapsbilden, för biologisk mångfald och för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns.

Marklov krävs för fällning och beskärning av grenar samt ingrepp i rotzonen, t.ex. beskärning av rötter eller grävarbeten. Det enda skälet till att marklov för trädfällning får ges är om eken utgör ett riskträd. Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör en säkerhetsrisk. Vid ansökan om marklov för att fälla trädet görs en bedömning av trädets värde och eventuella skaderisker. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning. Bedömningar och beskärningar ska utföras av certifierad arborist. Det kan finnas skäl att ge marklov för ingrepp i rotzonen. T.ex. för att kunna uppföra de planerade byggnaderna eller bygga ut och underhålla ledningar. Åtgärder i rotzonen ska ske med så kallad rotvänlig schakt, t.ex. handgrävning eller vacuumschakt samt beskärningsteknik och skydd av rötter enligt gängse standard. Avskärande diken eller andra schakter som kan påverka vattentillgången får inte genomföras.

I övrigt kommer befintlig vegetation inom kvartersmark till största delen att tas bort och ersättas med nyplantering på bostadsgården och på det planterbara bjälklaget ovanpå garaget. Ytterligare två ekar är inmätta och markerade på plankartan inom parkmark, vilka ska bevaras.



Lek och utevistelse

En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ordnas inom kvartersmarken. Den regleras på plankartan med bestämmelsen lek.

Buller

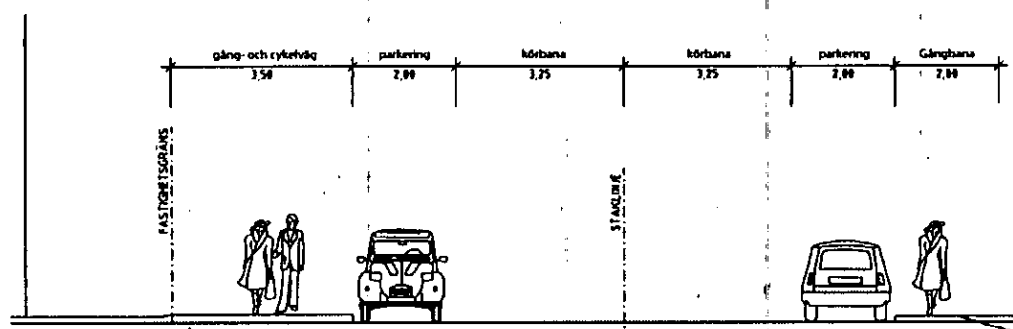
En bullerutredning har tagits fram då området är bullerutsatt främst från Ektorpsvägen (dygnsekvivalenta nivåer på upp mot 64 dBA ekvivalent) men även delvis från Värmdövägen.

Genom genomtänkta planlösningar med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst, (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå), kan avstegsfall B erhållas.

Gemensam eller enskild uteplats med bullerdämpad sida om högst 70 dBA maximal ljudnivå kan erhållas för samtliga lägenheter.

Gator och trafik

Ett nytt förslag på gatuutformning har tagits fram för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum samt för att göra det möjligt att placera föreslagen byggnad i linje med befintlig byggnad i norr. Den nya gatuutformning möjliggör även för att sophanteringen sker från gatan, samt att linjeföringen på gatan rätas ut.



Principsektion som visar ny utformning av Ektorpsvägen.

En ny in-/utfart till bostadsgaraget föreslås norr om den nya byggnaden.

Parkering

För tillkommande bebyggelse gäller att 0,8 parkeringsplatser per bostad ska uppföras. Detta föreslås lösas genom att två våningar parkeringsgarage byggs under det nya flerbostadshuset. Infart till garaget sker mellan den nya byggnaden och befintlig byggnad i norr. En påbyggnad av infarten föreslås så att de båda byggnaderna byggs samman i bottenvåningarna.

Teknisk försörjning

För uppvärmningen kommer flerbostadshuset att anslutas till befintligt fjärrvärmenätet. Eventuellt kommer en ny anslutningspunkt upprättas. Flerbostadshuset ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Avfallshantering

Avfallshantering sker via soprum i byggnadens bottenplan, alternativt med underjordisk behållare på kvarteretsmarken framför byggnaden. Utrymme inom gatumarken finns för uppställning av sopbilen under tömning. Förutsättningar för källsortering ska finnas. Även under byggtiden ska källsortering av bygg- och rivningsmaterial ske.

Hållbarhet

Som nämnts ovan har fyra målområden för hållbart byggande valts ut inom ramen för detta planarbete. Nedan beskrivs de hållbarhetsmål som valts ut samt de åtgärder som är aktuella för projektet:

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*
Det planerade flerbostadshuset uppförs i anslutning till Ektorps centrum som är ett av de lokala centrum som översiktsplanen pekar ut som en viktig plats för förtätning. Planområdets placering i anslutning till centrumet ger goda förutsättningar för en fungerande verksamhet i byggnadens bottenplan. Detta säkerställs i planen genom en bestämmelse på plankartan. Delar av de planerade bostäderna kommer att utgöras av hyresrätter.
- *Effektiv mark och resursanvändning*
Den nya bebyggelsen bidrar till förtätning i ett redan välexploaterat område. Det skapar förutsättning för att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas på ett effektivt sätt. En ombyggnad av Ektorpsvägen förbi området innebär bättre utnyttjande av utrymmet mellan bebyggelsen. Besöksparkering, uppställning av sopbil, busshållplats etc. sker inom gatumarken.
- *Nära till gröns- och vattenområden av god kvalitet*
Flerbostadshuset föreslås i direkt anslutning till befintligt parkområde. Den befintliga stora eken närmast Ektorpsrondellen bevaras, samt övriga inmätta ekar enligt inventeringen av naturvärdesträd. Hårdgjorda ytor minimeras genom att gatuutrymmet minskas och parkeringens bjälklag görs planterbart.
- *Hållbart resande*
Eftersom bebyggelsen föreslås intill Ektorps centrum finns det goda underlag för ett ökat användande av kollektivtrafiken i området. Det finns flertalet busslinjer som passerar nära planområdet. För att öka cykelanvändandet ska möjlighet ges för cirka två cykelplatser per bostad.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Landskap

Den rumsbildande jätteeken kommer att vara kvar och kommer i ännu större utsträckning att upplevas som ett solitärträd och en symbol för Ektorp. Den nya byggnadens höjd, placering och utformning samspelar med centrumet och befintliga hus i kvarteret. Placeringen intill vägen utan förgårdsmark med lokaler i bottenvåningen bidrar till en stadslig och sammanhållen bebyggelsemiljö som också kan utgöra en länk mellan centrumet och verksamheterna söder om Värmdövägen.

Rekreation

Området bedöms inte användas som lekområde eller för rekreation. Området kommer att bli kvartersmark vilket innebär att det inte längre är tillgängligt för allmänheten.

Intilliggande parkområde är inte allmän plats utan kvartersmark avsedd för allmänt ändamål, vilket gör att det inte är säkrat som rekreations- eller lekområde även om det kan nyttjas på så sätt idag.

Trafik

Planen innebär en ökning med cirka 40-50 nya bostäder i Ektorps centrum. Detta innebär en marginell ökning av antalet trafikrörelser på Ektorpsvägen. Med fler bostäder ökar underlaget för en utökad kollektivtrafik.

Trygghet och säkerhet

Det är positivt att det blir fler bostäder inom ett område som i övrigt domineras av handel och kontorslokaler. Det kan upplevas som en trygghet att fler människor rör sig inom området även efter stängningstid. Öde och folktomma ytor kan kännas otrygga, framförallt under dygnets mörka timmar.

Buller

Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 i rapport 2007:23. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen endast godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegsfall B avser högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på bullerdämpad sida. Den nya byggnaden ligger enligt översiktplanen inom ett område med medeltät stadsbebyggelse och i direkt anslutning till bra kollektivtrafikförbindelser.

En bullerutredning har tagits fram (Bullerutredning, Sicklaön 202:9 Nacka, Structor, 2014-

04-02) då området är bullerutsatt främst från Ektorpsvägen (dygnsekvivalenta nivåer på upp mot 64 dBA ekvivalent) men även delvis från Värmdövägen.

Den föreslagna byggnadens mest utsatta fasad får en ekvivalent ljudnivå upp mot 65 dBA. Med föreslagen planlösning erhåller samtliga lägenheter en bullerdämpad sida mot väst och därmed uppfylls avstegsfall B enligt länsstyrelsens riktlinjer.

Natur

Inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas. Naturvärdesträden utanför planområdet kommer inte att påverkas.

Området utgör ett uppskattat inslag av natur för dem som färdas utmed Värmdövägen och Ektorpsvägen och ger bland annat möjlighet att följa årstidernas växlingar, men det finns naturmark med motsvarande kvaliteter i närheten. Det är dock värt att notera att de ytor inte är skyddade som allmän plats i detaljplan.

Det är positivt att jätteeken inte påverkas av detaljplanen. En byggnation så nära trädet kan dock innebära en risk för skador på rotsystem, stam eller grenar vilket kan påverka trädets vitalitet. Det är därför av största vikt att det skyddas under utbyggnadstiden och senare.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Dygnsmedelhalten NO^2 ligger mellan 30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Undre utvärderingströskeln ligger vid halter mellan 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dygnsmedelhalten för PM10 ligger mellan 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Undre utvärderingströskeln ligger vid halter mellan 25-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för 2010 för Nacka kommun, kommer gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom området.

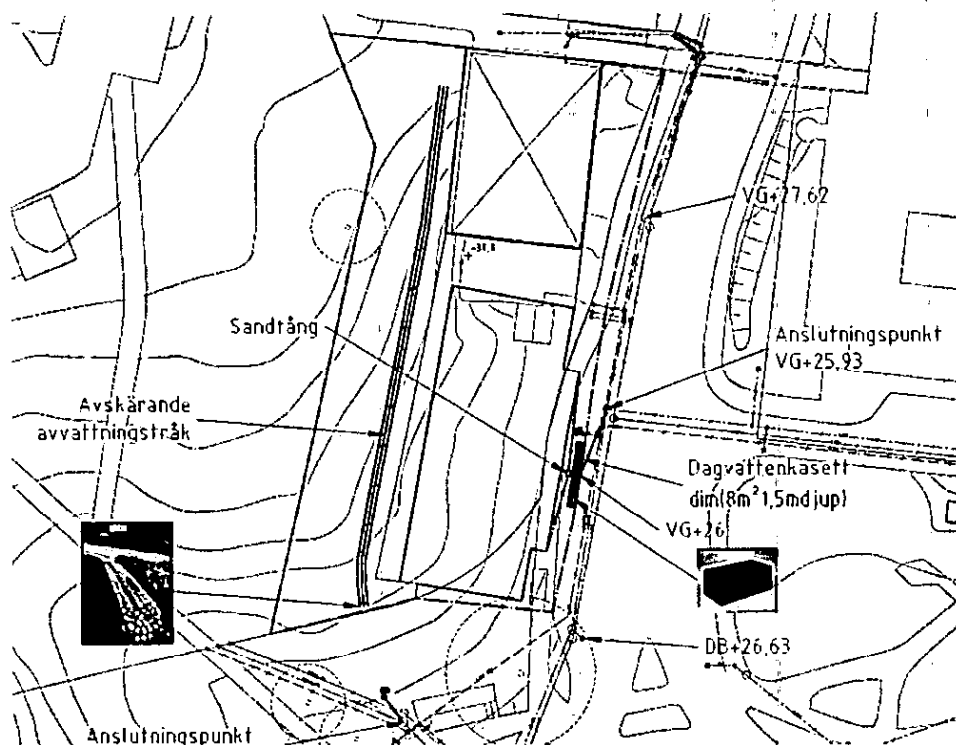
Dagvatten/miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet avrinner mot Skurusundets ytvattenförekomst som är klassat som ett övergångsvatten. Skurusundets kemiska ytvattenstatus (exklusive kvicksilver) är klassad som *god*. Miljökvalitetsnormen (MKN) för Skurusundet är en god kemisk ytvattenstatus 2015.

Den ekologiska ytvattenstatusen är klassad som *måttlig*. Orsaken är övergödning och det kommer att kräva flera åtgärder under en längre tid innan Skurusundet uppnår god ekologisk status. Det är därför tekniskt omöjligt att normen uppnås till 2015. Kvalitetskravet för den ekologiska statusen är att den ska uppfylla god ekologisk status med tidsfrist till 2021.

Detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. En dagvattenutredning har tagits fram med utgångspunkten att området inte får släppa ifrån sig mer dagvatten efter nybyggnationen än vad som sker idag. Den totala fördröjningsvolymen har dimensionerats utifrån ett 10-årsregn samt med en klimatkoefficient på 1,2. För att flöden inte ska öka får inte utflödet från området bli större än 12 liter/sekund. I dagvattenutredningen redovisas ett antal olika lösningar för att uppnå detta. Det alternativ som bedömts som rimligast inom området är att dagvattenkassetter med en total fördröjningsvolym om 16 m³ placeras i ett område under mark framför byggnaden, men inom kvarteretsmark.

Detta säkerställs på plankartan med följande bestämmelse: Dagvattenanläggning för fördröjning ska ordnas inom fastigheten.



Bilden visar hur dagvattenflödena kan tas om hand inom området för att säkerställa att området inte lämnar ifrån sig mer vatten än vad som sker idag efter exploatering.

Därutöver föreslås även ett avskärande avvattningsstråk på byggnadens gårdssida, för att avleda vatten från fasaden och för att tillföra vatten till jättecken.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Den nya bebyggelsen placeras i ett sedan tidigare exploaterat område. Infrastruktur i form av vägar, vatten och avloppsnät och möjlighet att ansluta till fjärrvärme finns. Närheten till befintlig service och kommunikationer kan utnyttjas på ett effektivt sätt.

Flerbostadshuset föreslås i direkt anslutning till befintlig park. De träd som finns där ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Det är viktigt att säkra att kvarvarande träd och grönytor i anslutning till den nya bebyggelsen förblir grönytor. Dessa kan därmed fungera som ekosystemtjänster genom trädens förmåga att rena av luft, att ge skugga sommartid, suga upp regnvatten och minska dagvattenavrinning etc. De kan också fungera som insynsskydd från gångvägen på husets västra sida. Slutligen har de även ett värde för invånarnas möjlighet till rekreation, samt mentala och fysiska hälsa, liksom det estetiska värdet att ha en grönyta eller träd utanför fönstret.

Kulturmiljö

Den stora eken söder om planområdet ska bevaras. Några övriga kulturvärden bedöms inte påverkas av den tillkomna bebyggelsen. Kända fornlämningar saknas inom området.

Konsekvenser för fastighetsägare

Ett mindre markområde tillhörande fastigheten Sicklaön 40:14 som idag utgör kommunal gatu- och parkmark föreslås överföras till fastigheten Sicklaön 202:9. För att genomföra marköverföringen behöver fastighetsägarna ansöka om lantmäteriförrättning då planen vunnit laga kraft.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men ska även vara en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras, vilka tillstånd som behövs och vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel. Tidplanen utgör ett förslag medan genomförandetiden är den tid som berörda garanteras att de rättigheter som detaljplanen medger gäller under utsatt tid. Under detta avsnitt om genomförandet beskrivs även vilka förändringar planförslaget innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt för framför allt kommunen och de huvudmän som är involverade.

Förslag till tidplan

Plansamråd	3:e kvartalet 2013
Granskning	maj-juni 2014
Kommunfullmäktiges antagande	vintern 2014
Laga kraft	3 veckor efter antagande om planen inte överklagas.

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a kvartalet 2015 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Garanterad tid då planen gäller(genomförandetid)

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande under viss tid. Denna garantitid, då inga ändringar får ske, kallas



för genomförandetid. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter dock planen att gälla till dess att den ändras.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till fastigheten (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel. Nacka kommun genom tekniska nämnden ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av för det allmänna elnätet.

Mark-, exploaterings-, avtalsfrågor och övriga genomförandefrågor handläggs av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar kostnaden för detaljplanearbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar för utbyggnaden. I avtalet för "Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektorps centrum" regleras marköverlåtelse med köpeskilling, eventuella gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, skydd av mark och vegetation, utbyggnad av allmänna anläggningar, upplagsplatser, tidplan för utbyggnad, samordning av exploatörens och kommunens arbeten och exploatörens säkerhet för fullgörande av exploatörens åtagande. Avtalet ger även en anvisning om fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

För att kunna genomföra planen ska exploatören ansöka om lantmäteriförrättning för marköverföring. Exploatören måste ansöka om nybyggnadskarta, bygglov, och marklov.

Om det inom kvartersmarken kommer att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter ska det inrättas gemensamhetsanläggningar. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för kommunikation och VA-ledningar. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Ansökan om lantmäteriförrättning görs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka

tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Planbeskrivningen förtydligar detaljplanens intentioner. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningen under "Planförslag" och omfattningsbeskrivningen och att de verkligen kommer att genomföras.

Trafikanläggningar

Ektorpsvägen kommer att justeras i dess utformning och anläggning av ny bussficka med placering ungefär som den befintliga. En infart till parkeringsgarage kommer att byggas. I exploateringsavtalet regleras vad som bekostas av vem.

Dagvattenhantering

I exploateringsavtalet regleras att exploatören ska ordna fördröjning av dagvatten med den kapacitet som krävs enligt dagvattenutredningen.

Uppvärmning/el

Fastigheten ansluts till befintlig fjärrvärme som finns i området. Ny anslutningspunkt och eventuell framdragning av nya ledningar ska bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

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

Anslutningsavgift för VA debiteras enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning till kommunens ledningsnät. Anslutning av el och tele sker med respektive huvudmän.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms vid lantmäteriförrättning eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.

6. Medverkande tjänstemän och övriga

Planhandlingarna är framtagna av tjänstemän på miljö- och stadsbyggnadskontoret samt från teknik. Projektledare är Björn Bandmann på mark- och exploateringsenheten och delprojektledare/planarkitekt är Jenny Nagenius på planenheten. En miljöredovisning, som ligger till grund för avsnittet *Konsekvenser* i planbeskrivningen, har tagits fram av Birgitta Held Paulie på miljöenheten och Anna Ek på parkenheten.

Planenheten

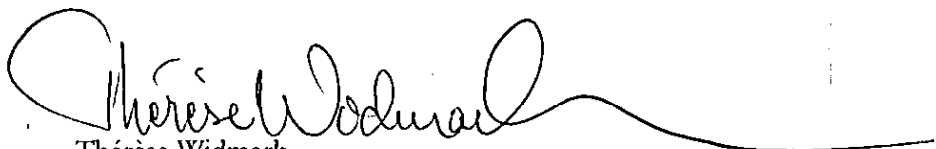


Angela Jonasson
Tf. Planchef



Jenny Nagenius
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-03-23 § 73. Laga kraft 2015-07-01



Thérèse Widmark
Projektkoordinator