

2025-01-14

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2015-00025

Standardförfarande

## Detaljplan för Fasanvägen, fastigheten Sicklaön 238:1 m.fl. på Sicklaön

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Fasanvägen.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Fasanvägen, del av fastigheten 238:1 på Sicklaön har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Saltängen Fasanvägen och omfattar i huvudsak privat mark. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015, § 120. En bestämmelse i plankartan avseende marksanering har preciserats för att bättre stämma överens med rättsläget och detaljplanens syfte.

Detaljplanens syfte är att komplettera området med cirka 50 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark gata och att se över det privata och allmänna parkeringsbehovet.

Byggnaderna får uppföras till fyra våningar med en femte souterrängvåning mot söder. Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan som anger att området är lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Planförslaget uppfyller de mål som fastslagits i start-PM och bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör för ett tillskott av cirka 50 bostäder. Bostadsgården föreslås bli liten utan ordnad lekyta för barn. Cirka 350 meter från planområdet ligger en befintlig lekplats (Saltängens lekplats). Avståndet är förvisso något långt men eftersom bostäderna ligger i direkt anslutning till

ett naturområde är bedömningen att detta väger upp avståndet. Det är positivt för både rekreation och barns lek med ett direkt anslutande naturområde.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Ärendet

Detaljplaneförslaget för Fasanvägen, del av fastigheten 238:1 på Sicklaön har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Saltängen Fasanvägen och omfattar i huvudsak privat mark. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015, § 120.

Detaljplanens syfte är att komplettera området med nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark gata och att se över det privata och allmänna parkeringsbehovet. Syftet med detaljplanen är detsamma som målen som angavs i start-PM.

Planområdet ligger på östra Sicklaön, cirka 500 meter söder om Ektorps centrum, och omfattar ett allmänt naturområde samt delar av gatorna Ugglevägen och Ejdervägen. Detaljplanen möjliggör för två nya flerbostadshus som rymmer cirka 50 nya bostäder. Husen utformas med fem våningar mot söder och fyra våningar mot Ugglevägen. I souterrängvåningen mot söder inryms ett parkeringsgarage. Byggnaderna ska till såväl volym, gestaltning, fasadmaterial och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen.



*Figur 1: Perspektivbild mot öster som redovisar en möjlig utformning av den nya bebyggelsen och gatan Ugglevägen. Illustration: Bergkrantz arkitektur.*

## **Förutsättningar**

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan som anger att området är lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Den norra delen av planområdet ingår i området ”Ektorp-Ugglevägen” som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Enligt kulturmiljöprogrammet är bebyggelsen längs Ugglevägen en fin representation av 1940-talets byggnadsideal med byggnader som har arkitektoniska kvaliteter. Bebyggelsen består av smalhus grupperade kring öppna gårdar och av terränganpassade punkthus med mycket omgivande grönska.

Enligt kommunens grönstrukturprogram har planområdet ett upplevelsevärde som bostadsnära promenad- eller rörelsestråk. Naturområdet utgörs av en ekbacke och har höga naturvärden. I området förekommer fladdermöss, varav vissa arterna är rödlistade. Inför antagandet har artskyddsutredningen uppdaterats med förtydligande bedömningar kring förslagets kumulativa effekter samt en mer detaljerad bedömning av livsförutsättningarna för arten sydpipistrell. Sweco gör i den uppdaterade artskyddsutredningen (2023) bedömningen att artskyddet inte riskerar att utlösas i det fall kommunen genomför de föreslagna åtgärderna.

Områdets gatunät är anpassat för småhusbebyggelse med smala, terränganpassade vägar som i huvudsak saknar separerad gångbana. I planområdets östra del är sikten längs Ugglevägen undermålig och vissa framkomlighetsproblem finns. Längs Ugglevägen sker idag oreglerad parkering och söder om Ugglevägen finns cirka 40 tvärställda, privata

parkeringsplatser. Kommunen är väghållare för gatorna Ugglevägen och Ejdervägen. Natur- och trafiknämnden bedömer att området i framtiden bör kompletteras med gångbana längs hela Ugglevägen.

### Planförslaget

Planförslaget består av två lamellhus med fyra våningar mot gatan och fem våningar mot naturmarken. För att förslaget ska förhålla sig både till natur- och kulturmiljön har planenheten bedömt att lamellhus lämpar sig bäst för platsen, i jämförelse med punkthus vilket även prövats i tidigt skede. De närmaste grannhusen ligger på norra sidan om Ugglevägen, angränsande till planområdet. Dessa är tre till fyra våningar höga.

Bebyggelsens utformning styrs genom bestämmelser i plankartan.

Utformningsbestämmelserna motiveras av att förslaget behöver samspela med den befintliga bebyggelsen inom kulturmiljöområdet för Ektorp-Ugglevägen.

Förgårdsmarken – ytan mellan hus och gata - är i förslaget väl tilltaget vilket förstärker det för området karaktäristiska, öppna gaturummet. De nya husen placeras fritt i förhållande till gatan som en del i kulturmiljöanpassning av förslaget. Hustypen är bekant för området och husen i förslaget förhåller sig i skala, volym och utförande till kulturmiljövärdena på platsen.

Gårdsytor tillskapas som en del i förgårdsmarken framför husen. Bostadsgården saknar ordnad lekya för barn vilket ställer högre krav på omgivande allmän plats. De boende bedöms i stället ha god tillgång till vistelse och rekreation i naturområdet samt möjlighet till lek vid Saltängens lekplats.



Figur 3: Situationsplan som redovisar den tillkommande bebyggelsen centralt i bilden. Bebyggelsen föreslås få fyra våningar mot Ugglevägen och fem våningar mot naturmarken. Illustration: Bergkrantz arkitektur.

Gatorna Ejdervägen och Ugglevägen föreslås få kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen. Ejdervägens nuvarande användning gata bekräftas i planen men den planeras liksom idag endast vara öppen för gång- och cykeltrafik. Planförslaget möjliggör att Ugglevägen får en körbana om cirka 4,5 meter, kantstensparkering och en separerad gångbana om cirka 2 meter längs den södra sidan av gatan. Samtliga åtgärder föreslås ingå i genomförandet av allmän plats för detaljplanen. Ett visst avsteg från kommunens tekniska handbok föreslås för trottoaren som i vissa delar endast är 1,5 meter bred. Detta för att kunna spara viktiga naturvärdesträd söder om den föreslagna exploateringen. Planenheten, enheten för drift- och utemiljö och trafik enheten har samarbetat kring förstudien för gatan som ligger till grund för planförslaget.

Boendeparkering för de nya bostäderna anordnas i parkeringsgarage, under husen. Den allmänna gatuparkeringen flyttas från den norra till den södra sidan av Ugglevägen. Med den allmänna parkeringen avses gatuparkering. Denna föreslås få en tydligare utformning som kantstensparkering. Den privata parkeringen som finns på platsen idag flyttas från den södra till den norra sidan av Ugglevägen. Detaljplanen följer kommunens parkeringsnorm men konsekvensen av planen är att det kommer bli något färre allmänna parkeringsplatser längs Ugglevägen jämfört med idag. Detta motiveras av att parkeringssituationen idag är ostrukturerad och det är tillåtet med parkering i båda riktningarna vilket inte är lämpligt på områdets smala vägar. Principen för den privata parkeringen i området är att befintlig parkering ska ersättas. Formerna för detta regleras i ett exploateringsavtal för att säkerställa att det finns tillräckliga parkeringsmöjligheter i framtiden.

Planförslagets konsekvenser för enskilda träd är utredd genom en detaljinmätning av befintliga naturvårdsträd. Planen medför att värdefull naturmark tas i anspråk för bostäder vilket är negativt ur natursynpunkt men bedöms främst ge en lokal påverkan på naturvärdena. Förslaget innebär att den södra delen av naturområdet, utanför planområdet, fortsatt kan användas för rekreation.

Om samtliga åtgärder som föreslås i artskyddsutredningen genomförs bedöms planförslaget inte leda till att förbudet i artskyddsförordningen utlöses. Åtgärderna som behöver vara på plats innan planen genomförs omfattar bland annat: planering av belysning i området, att gällande skötselplaner uppdateras för att stärka skyddet för fladdermöss samt att blommande växter ska iordningställas i anslutning till den nya bebyggelsen. För att kompensera för de träd som behöver tas ner ska ek planteras och ängsmark tillskapas i närområdet.

Planförslaget har reviderats mellan tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden och antagande i kommunfullmäktige. Inför kommunstyrelsens beslut har en bestämmelse i plankartan reviderats för att bättre passa rättsläget och syftet med detaljplanen.

Bestämmelsen har preciserats så det nu säkerställs att marken saneras innan lov för ändrad markanvändning ges. Granskningsutlåtandet har uppdaterats och på nytt skickats ut med information om justeringen till berörda.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Utbyggnaden av bostäder är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning och ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen. Planförslaget bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör ett tillskott av cirka 50 bostäder med närhet till Ektorps centrum. Ett av målen i kommunens program för markanvändning är att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Bostäderna i detaljplanen avses uppföras som bostadsrätter men förslaget möjliggör för hyresrätter. Projektet innehåller inga lokaler för verksamheter och förväntas därmed inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Sannolikt innebär exploateringen en negativ påverkan på spridningssamband för ädellövträd. Detta kan mildras av att resten av naturmarken sköts så att äldre träd gynnas. För att säkerställa detta har en skötselplan för hur naturmarken ska förvaltas tagits fram. Skötselplanen är en överenskommelse avseende fastighetsägarens åtagande att förvalta marken som ska tecknas innan detaljplanens antagande. Vid eventuell framtida försäljning av marken är fastighetsägaren skyldig att förankra skötselplanen och följande ansvar med ny ägare. Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Detaljplanen bedöms innebära en märkbar förbättring sett ur brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv. Idag är Ugglevägen en mörk och oordnad gatumiljö med mycket parkerade bilar. Planförslaget leder till att området befolkas av fler människor och att det finns fler ögon på gatan. Ugglevägen får entréer mot gata, en förtydligad parkeringssituation och bättre belysning vilket kan leda till en ökad trygghet.

### **Tidplan**

I start-PM från 2015 bedömdes planen kunna antas i kvartal 4 2017. 2016 togs ett samrådsförslag fram som sedan återremitterades vilket innebar att fastighetsägaren ville pausa planarbetet. När ärendet återupptogs cirka 2 år senare innebar det ett omtag av samrådet och en försening av tidplanen. Under åren 2021 till 2023 genomfördes omfattande utredningar och inventeringar av fladdermöss vilket också bidragit till den försenade tidplanen.

- Samråd januari 2021
- Granskning februari 2023
- Tillstyrkan december 2023

- Antagande

februari 2025

## Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen för Fasanvägen får ekonomiska konsekvenser för kommunen genom vissa ökade driftskostnader. Driftskostnaderna ökar som en följd av att den nya gatan får en gångbana inom planområdet. Kommunen är redan idag väghållare med driftsansvar för merparten av gatorna i området inklusive det aktuella gatuavsnittet inom planområdet.

Natur- och trafiknämnden kan i framtiden komma att bygga en gångbana längs hela Ugglevägen vilket motiverar utbyggnaden av en gångbana inom planområdet. På så sätt kan trafiksäkerheten förbättras längs hela gatan och detaljplanen bidrar till ett sammanhängande gångstråk genom området.

Exploatören bekostar planarbetet och samtliga investeringar på kvartersmark och angränsande allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Detsamma gäller för åtgärder kopplade till artskydd inom, liksom omkring planområdet. Förekomst av fladdermöss i området innebär ett ökat ansvar för fastighetsägarna oberoende av planarbetet.

Utbyggnaden av allmän platsmark kommer att finansieras genom gåva och kommer innebära en kapitaltjänstkostnad för Natur- och trafiknämnden baserat på gåvans värde. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken kommer innebära att tillkommande driftkostnad för trottoar kommer att tillkomma (cirka 12 000 kronor per år). Förvaltning av gator inom planområdet ingår sedan tidigare i kommunens förvaltningsansvar.

Plankostnaderna uppgår till cirka 5,8 miljoner kronor.

## Konsekvenser för barn

De bostadslägenheter som planeras har tillgång till bostadsnära natur. Planförslaget medför att andelen tillgänglig grönyta för lek och rekreation i närområdet minskar. Planförslaget bedöms inte påverka tillgången till naturområdet söder om planområdet negativt. Bostadsgården föreslås bli liten utan ordnad lekyta för barn och det ställer högre krav på omgivande allmän plats. Nackas grönstrukturprogram anger att rekommenderat avstånd till en kvarterslekplats i allmän regi bör vara 50 meter från bostaden där gemensam gård saknas. Cirka 350 meter från planområdet ligger en befintlig lekplats (Saltängens lekplats). Avståndet är förvisso något långt men eftersom bostäderna ligger i direkt anslutning till ett naturområde väger det upp avståndet. Det är mycket positivt för både rekreation och barns lek med ett naturområde så pass nära.

Nackas grönstrukturprogram anger också att rekommenderat avstånd till närmaste grannskapspark bör vara som mest 200 meter. Även i detta fall väger närheten till naturområdet upp för avståndet till närmaste park som är cirka 350 meter.

De trafikåtgärder som föreslås i form av separerad gångbana och tydligare parkeringsytor bedöms få positiva konsekvenser för trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Inom gångavstånd finns kollektivtrafik med täta avgångar mot Slussen, vilket även är positivt för barn och unga.

Planförslaget innebär sammanfattningsvis positiva konsekvenser för barn genom att området utvecklas med en mer trafiksäker gatumiljö, i nära anslutning till kollektivtrafik och i direkt anslutning till rekreationsskog.

### Handlingar i ärendet

- Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2023-12-06
- Tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2024
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Erik Melin  
Planarkitekt  
Planenheten



## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt Fasanvägen

	Beslut	Datum	Nämnd/delegat	Kommentar
✓	Inriktningsbeslut (Start-PM)	11 augusti 2015	KSSU	
✓	Detaljplaneavtal	18 augusti 2015	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Återremiss av samrådsförslag	7 december 2016	MSN	Ärendet återremitterades för att pröva bebyggelse i norra delen av planområdet i stället för i den södra
✓	Detaljplan, information om samråd	9 december 2020	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	10 februari 2020	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	15 februari 2023	MSN	Granskningsbeslut
✓	Detaljplan, tillstyrkan	6 december 2023	MSN	Beslut om tillstyrkan
✓	Genomförandebeslut (utbyggnads-PM, genomförandeavtal, budget)		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Detaljplan, laga kraft			
✓	Inleda upphandling av entreprenad		Anläggningschef	
✓	Tilldelning av entreprenad		Anläggningschef	
✓	Slutredovisning, projektavslut		KS	

