

2021-03-11

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2020/1215Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Fasanvägen, Sicklaön 238:1 m.fl., Saltängen

Kommunstyrelsens yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 23 februari 2021.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Fasanvägen på remiss för att yttra sig under samrådstiden 11 februari 2021 till och med 25 mars 2021. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare.

Detaljplanens syfte är att komplettera området med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att reglera markägoförhållanden genom att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark och att tillgodose parkeringsbehovet. Detaljplanen möjliggör cirka 50 bostäder i två nya flerbostadshus, med fyra våningar mot Ugglevägen och en femte suterrängvåning mot naturmarken i söder.

Enheten för strategisk stadsutveckling föreslår att kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanens samrådsförslag, som i har utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun. Vidare föreslås kommunstyrelsen yttra sig över att det är positivt med ett tillskott av bostäder i aktuellt område med närhet till turtät kollektivtrafik, regionalt cykelstråk och tillgång till service. Det är även positivt att bostäderna utvecklas i samklang med områdets bebyggelsekaraktär samt att planförslaget bidrar till att tillgodose barnens behov avseende trygga och trafiksäkra miljöer samt vistelseytor i anslutning till föreslagen bebyggelse.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Fasanvägen på remiss under samrådstiden 11 februari 2021 till och med 25 mars 2021.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015 § 120. Inför tidigare samråd den 7 december 2016 återremitterades planförslaget enligt beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för omarbetande av förslaget. Beslutet innebar att de nya byggnaderna istället skulle placeras i norra delen av naturmarken mot Ugglevägen, medan den södra delen mot Fasanvägen lämnas orörd.

I aktuellt remissvar behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Detaljplanens syfte är att komplettera området med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att reglera markägoförhållanden genom att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark och att tillgodose parkeringsbehovet.

Planområdet omfattas till övervägande del av fastigheten Sicklaön 238:1 och ägs av bostadsrättsföreningen Nackahus 2. En mindre del av den kommunala fastigheten 208:1 ingår också.

Planområdet ligger i kommundelen Saltängen, cirka 200 meter sydost om Ektorp centrum, och omfattas av ett skogsområde samt del av gatorna Ugglevägen och Ejdervägen. Detaljplanen möjliggör cirka 50 bostäder i två nya flerbostadshus, med fyra våningar mot Ugglevägen och en femte suterrängvåning mot naturmarken i söder. Suterrängvåningen innehåller bland annat garage och förråd. För att planförslaget ska samspela med den befintliga bebyggelsen inom kulturmiljöområdet Ektorp-Ugglevägen, föreslås utformningsbestämmelser vilka förtydligas i ett gestaltungsprogram, bilaga 4.

Gatorna Ejdervägen och Ugglevägen föreslås få kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen. Ejdervägens nuvarande användning gata bekräftas i planen men den planeras inte öppnas upp för genomfartstrafik för bilar, såsom det är i dagsläget. Ugglevägen föreslås få funktionen av en lokalgata. I planen möjliggörs en körbana om 4,5 meter, kantstensparkering och en separerad gångbana om 2 meter längs den södra sidan av gatan. Gatan utformas för att bibehålla sin funktion som lokalgata och förses med längsgående parkering där trafikslagen samsas om gatuutrymmet. Åtgärderna förbättrar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Samtliga åtgärder föreslås ingå i detaljplanens genomförande av allmän plats.

Planenheten bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplaneförslaget är i linje med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”Utveckla lokala centra och deras omgivning” och området är utpekad i översiktsplanen som lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Planområdet ligger omkring 250 meter från Ektorp centrum och goda kommunikationer på Värmdövägen med hållplatser för ett tiotal busslinjer inom 300-400 meters avstånd.

Detaljplaneförslaget uppfyller de syften som fastslagits i start-PM och vidare bidrar förslaget till uppfyllande av Nackas bostadsmål.

Välfärdsfastigheter

Detaljplanen planeras inte innehålla några kommunala välfärdsändamål. Detaljplanens bostäders förväntade behov av förskole- och skolplatser bedöms kunna inrymmas i befintliga förskolor och skolor närområdet.

Tidplan och genomförande

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under tredje kvartalet 2021 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till första kvartalet 2022. Tidpunkten för detaljplanens antagande är framskjutet ca 4 ½ år jämfört med start-PM. Återremissen och följande ombearbetning av planförslaget är den främsta anledningen till detta.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Detaljplanens genomförande medför vissa ökade kostnader för kommunen i form av drift av en ny gångbana. Genomförandet av detaljplanen medför behov av ett antal fastighetsbildningsåtgärder som berör fastigheten Sicklaön 238:1 samt kommunens mark.

Kommunens roll som fastighetsägare

Inom planområdet finns inte någon kommunal mark, undantaget en delsträcka i korsningen Ejdervägen och Ugglevägen. Planförslagets genomförande innebär att ingående del av Ugglevägen övergår till kommunal allmän plats GATA.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär vissa ekonomiska konsekvenser för kommunen genom ökade driftskostnader som en följd av nya allmänna anläggningar i form av en ny gångbana. Natur- och trafiknämnden utreder möjligheterna för 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. Idag är kommunen redan väghållare med driftsansvar för merparten av gatorna i området.

Principen för övertagandet är att marköverföringen sker utan kostnad för kommunen.

Exploatören bekostar planarbetet och samtliga investeringar på kvartersmark och angränsande allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande.

Konsekvenser för barn

Detaljplaneförslaget innebär tillgång till naturområde i direkt anslutning till bostäderna. Planförslaget medför dock att andelen tillgänglig grönyta för lek och rekreation i närområdet minskar något, men tillgången till naturområdet påverkas inte negativt. Bostadsgården föreslås bli liten utan ordnad lekyta för barn, vilket 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 om 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. Sett till rekreation och barns lek bedöms det vara positivt med ett skogsområde så pass nära.

De trafikåtgärder som föreslås i form av separerad gångbana och tydligare parkeringsytor bedöms få positiva konsekvenser för trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Inom gångavstånd finns busstrafik med täta avgångar mot Slussen, vilket bedöms vara positivt för bland annat barn och ungdomar.

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

1. Enheten för strategisk stadsutvecklings förslag till yttrande
2. Tjänsteskrivelse och protokollsutdrag, MSN 2020-12-09
3. Planbeskrivning
4. Plankarta med planbestämmelser
5. Gestaltningsprogram

Frida Foley
T.f. chef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling