

Information inför samråd

Detaljplan för Östra Gräsvägen i Ektorp

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för olika typer av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Området är inte planlagt och omfattas av en befintlig vårdverksamhet, två privata bostadsbyggnader, naturområde med värdefulla träd, en nätstation och två kommunala vägar.

Planförslaget möjliggör för cirka 45 nya bostäder inom privat mark och för cirka 70 nya bostäder (hyresrätter) inom kommunal mark. Inom den kommunala marken tillskapas även cirka 10 nya gruppboendestäder som ett komplement till den redan befintliga vårdverksamheten. De värdefulla träden har inventerats och skyddas genom planbestämmelse. Dagvatten från området ska renas och fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till kommunens ledningsnät. Ett område, inom vilket kommunen planerar att bebygga, påverkas idag av strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas eftersom marken är väl avskild från strandlinjen. Kommunens bedömning är att detaljplanen genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kostnader för att planlägga bostäderna inom de privata fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 bekostas av exploatören. För kommunen kommer intäkter i form av tomträttsavgäld uppkomma i samband med att kommunen markanvisar del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119. På sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.

Planförslaget möjliggör för varierade bostadsstorlekar och boendekategorier i form av bostadsrätter, hyresrätter och LSS-boende vilket kan ge positiva konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv och öka den upplevda tryggheten. En variation av boendeformer skapar förutsättningar för fler att bo i området i livets olika skeden och ger

också möjlighet till social interaktion. Att fler människor rör sig i området under olika tider på dygnet kan även öka upplevelsen av trygghet. Vidare bedöms detaljplanens genomförande inte innebära några negativa konsekvenser för barn.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under juni-augusti 2019.

Ärendet

I november 2014 fick Aros Bostad positivt planbesked för att i en kommande planprocess pröva att bebygga fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 med bostäder. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 22 februari 2017, § 33.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030. Enligt Nacka kommuns översiktsplan är det aktuella området planerat för medeltät stadsbebyggelse men området ingår inte i något detaljplaneprogram. På grund av det kollektivtrafiknära läget, behov av nya bostäder inom kommunen samt intresset för exploatering från den privata fastighetsägaren och kommunen, anses projektet förenligt med kommunens ambitioner.



Ortofoto över planområdet med placering av nya bostäder till vänster och fastighetsindelning till höger. Planområdesgräns är markerad med röd streckad linje.

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och är inte planlagt. Det är beläget i östra delen av Ektorp mellan väg 222-Värmdöleden och Skuru skola. Området har ett kollektivtrafiknära läge med närhet till flera olika servicefunktioner. Inom cirka 1,5 kilometer från planområdet finns ett flertal dagligvaruaffärer i Ektorp centrum med ett utbud av offentlig och kommersiell service. Både förskola och grundskola angränsar direkt till planområdet. Idag är området delvis bebyggt och delvis naturmark. Bebyggelsen består av en kommunal

vårdverksamhet och två privatägda bostadsfastigheter samt en nätstation. De två privatägda bostäderna planeras att rivas medan den befintliga verksamheten ska vara kvar.

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av cirka 45 nya bostäder i flerbostadshus inom de privatägda fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 och cirka 70 nya bostäder (hyresrätter) inom de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119. Inom den kommunala marken tillskapas även cirka 10 nya gruppboende som ett komplement till den redan befintliga vårdverksamheten. Förslaget möjliggör vidare för en samordning av infart och angöring till den befintliga verksamheten på Sicklaön 73:119 samt till det nya flerbostadshuset på Sicklaön 73:49 och 73:49.



Illustrationsplan som visar på planförslagets huvuddrag. Planområdet är markerad med svartstreckad gräns. Befintliga byggnader är grå och föreslagna nya byggnader är vita.

Planområdet ligger nära väg 222, Värmdöleden, och målet är att den nya bebyggelsen i planområdet ska klara de rekommenderade riktvärdena för trafikbuller. Skuruhallsvägen byggs över med bostäder så att en portik bildas mellan byggnaderna och på så sätt möjliggöra för en bättre ljudmiljö för den befintliga verksamheten. Bebyggelsen planeras också utföras med stor hänsyn till de träd som är utpekade i framtagna trädinventering



genom att betydelsefulla träd bevaras. Förslaget reglerar dagvattenhantering för de nyttillkomna flerbostadshusen med krav på lokalt omhändertagande med rening och fördröjning innan det avleds till kommunens ledningsnät.

Del av den föreslagna bebyggelsen ligger inom ett område som omfattas av strandskydd om 100 meter från Bastusjön, vilken föreslås upphävas. Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet är att området är väl avskilt från strandlinjen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under juni till augusti 2019.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms innebära en viss förbättring av området sett ur brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv.

Genom en komplettering med bostäder i området så skapas förutsättningar för mer liv och rörelse i området under dag- och kvällstid/nattid. Ett befolkat område med fasader vända mot gatan gör att det finns fler ”ögon på gatan”, vilket kan skapa en trygghet för människor som bor och vistas i området. Planförslaget föreslår varierade bostadsstorlekar och boendekategorier i form av bostadsrätter, hyresrätter och gruppboende vilket kan skapa förutsättningar för fler att bo i området i livets olika skeden. Detta medför en blandad boendemiljö med möjlighet till social interaktion.

Det är viktigt att den föreslagna portiken över Skuruhallsvägen utformas med omsorg vad gäller ljus- och materialval och att det finns en god framkomlighet för alla trafikanter.

Tidplan

Samråd	juni – augusti - 2019
Granskning	kvartal 4 - 2019
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 - 2020
Laga kraft tidigast*	kvartal 2 - 2020

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för att planlägga bostäderna inom fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 bekostas av exploatören, vilket regleras i ett detaljplaneavtal.

För kommunen kommer intäkter i form av tomträttsavgäld uppkomma i samband med att kommunen markanvisar del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119. På sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.



Inom detta projekt bedöms ingen ny-, ombyggnad av gator inom allmänplats behövas utan enbart anpassningar mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detta regleras i så fall i kommande exploateringsavtal som i så fall bekostas av exploatören.

Planen bedöms få övervägande samhällsekonomiska positiva konsekvenser genom att nya bostäder med närhet till lokala centrum skapar bättre underlag för kommunal och kommersiell service, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning. Detta får vägas mot de negativa konsekvenser som följer av att naturmark tas i anspråk vilket innebär att ekosystemtjänster går förlorade.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Planförslaget innebär dock inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation men ger möjlighet till bostäder med närhet till skola och förskola inom 100 meters avstånd med olika former av lekmöjligheter. Det gör att föräldrar tryggt kan gå med barnen till förskola och skola samt närliggande idrottsanläggningar.

Bilagor

1. Bilaga 1 – illustrationer över gestaltningen på de kommunala fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14
2. Bilaga 2 – illustrationer över gestaltningen på de privata bostadsfastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Emilie Hellström
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Östra Gräsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2017-02-21	KSSU	
✓	Detaljplaneavtal	2017-04-07	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2019-06-04	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Ovan är en översiktskarta som med röd ring markerar planområdets placering. Till höger är en orienteringskarta där planområdet är rödmarkerat.

