

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Östra Gräsvägen, Sicklaön 73:49 m.fl, på Sicklaön, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Planförslagets övergripande syfte är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder med god gestaltning i ett kollektivtrafiknära läge. Området är inte planlagt tidigare och omfattas av ett befintligt flerbostadshus med en mindre lokal för daglig verksamhet, två privata bostadsbyggnader, naturområde med värdefulla träd, en nätstation och två mindre kommunala vägar. Planförslaget möjliggör för cirka 50 nya bostäder inom privat mark och för cirka 70 nya bostäder (hyresrätter) inom kommunal mark. Inom den kommunala marken tillskapas även cirka 10 nya gruppboende.

Bebyggelsen planeras utföras med stor hänsyn till de träd som är utpekade i framtagna trädinventering, genom att betydelsefulla träd säkerställs med planbestämmelse. Även mindre områden med värdefull vegetation skyddas. Vidare föreslås strandskyddet upphävas inom detaljplanen med det särskilda skälet, att området anses vara väl avskilt från området närmast strandlinjen. En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Inkommande synpunkter under samrådet juni 2019 föranledde bland annat uppdateringar av buller- och dagvattenutredning, ny risk- och luftutredning, ett förtydligande gällande miljö kvalitetsnormer och naturområden samt ändring av planbestämmelse D (vårdboende) till B (bostäder) för befintlig byggnad.

Detaljplanen ställdes sedan ut för granskning under sommaren 2020. De huvudsakliga synpunkterna rörde byggnadshöjder, buller, natur och trafiksituationen på Gamla Landsvägen. Synpunkterna föranledde till justering av portikens höjd och förtydligande gällande bland annat natur och fastighetsuppgifter. Efter granskning upptäcktes att byggnadshöjder reglerats felaktigt i plankartan och behövde höjas. Höjningen innebar ingen förändring i förhållande till de illustrationer som redovisats för bebyggelsen längs Gamla Landsvägen, utan det utgör samma förslag som tidigare. Ändringen bedömdes dock inte vara en mindre revidering varför planförslaget behövdes ställas ut för ny andra granskning. Beslut om granskning 2 fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i december 2020. Planförslaget var utställt i cirka sex veckor. Totalt inkom 8 yttranden varav 2 inte hade någon erinran mot planförslaget. Synpunkter som inkom under granskning 2 berör trafik, natur och bebyggelsegrad. Synpunkterna föranleder endast ett förtydligande i planbeskrivningen.

Kostnader för att planlägga bostäderna inom de privata fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 bekostas av exploatören medan kommunen bekostar planläggning inom de kommunala fastigheterna. Kostnad för planarbetet fram till tillstyrkan inför antagande är preliminärt 4,2 miljoner kronor, varav kommunen står för ungefär hälften. Den årliga intäkten till kommunen för tomträttsavgäld bedöms bli cirka 780 000 kronor per år och projektet kommer därmed att generera ett överskott till kommunen på sikt. Vidare behövs ingen ny- eller ombyggnad av allmänplatsmark gata vilket innebära att det inte tillkommer några ökade driftskostnader för kommunen.

Ärendet

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder med god gestaltning i ett kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen reglerar bebyggelsens placering och skydd för både enskilda särskilt värdefulla träd och mer sammanhängande vegetation för att bevara biologisk mångfald och underlätta biologiska spridningssamband inom de kvarstående obebyggda delarna av kvartersmarken. Vidare syftar planen till att hålla en hög gestaltningsnivå med tydliga principer som visar varsamhet gentemot befintlig bebyggelse.

Enligt Nacka kommuns översiktsplan är det aktuella området planerat för medeltät stadsbebyggelse men 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.

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och är inte planlagt tidigare. Det är beläget i östra delen av Ektorps mellan Värmdöleden (väg 222) och Skuru skola.



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

Planförslaget föreslår en utbyggnad av cirka 50 nya bostäder inom de privatägda fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 samt cirka 70 hyresrätter och 10 gruppboheter på de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119. För en mindre del av det befintliga flerbostadshuset, som byggts till under senare tid, föreslås en utökad byggrätt. Förslaget möjliggör vidare för en samordning av infart och angöring till det befintliga flerbostadshuset på Sicklaön 73:119 samt till den nya bebyggelsen på Sicklaön 73:49 och 73:49.



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

Ny byggnation regleras med bestämmelser om bland annat högsta nockhöjd, takvinkel och gestaltning. Bestämmelserna som styr gestaltningen anger inriktningen av de nya byggnadernas formspråk. Bestämmelserna är speciellt framtagna för respektive hus inom de olika delarna av planområdet.

På fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14 regleras byggnadens utformning i plankartan med gestaltungsbestämmelsen "f₁". Bestämmelsen hänvisar till gestaltungsprinciper i planbeskrivningen. Planbestämmelse f₁ innebär:

- Fasader ska utformas med olika kulör och material så som tegel, puts, plåt, trä eller betong. Fasad ska uppföras utan synliga betongelementskarvar
- Volymerna ska utformas med smala huskroppar med långsidan mot Gamla Landsvägen
- Husen ska uppföras med sadeltak, mindre avvikelser får förekomma så som vid frontespiser
- Balkonger får endast uppföras in mot gården
- Portik med fri höjd om 4,7 meter ska uppföras över Skuruhallsvägen



Bilden redovisar förslag på utformningen av bebyggelsen på Sicklaön 73:119 och 40:14. Bostadsbebyggelsen har ritats av Kirsh + Dereka Arkitekter.

På fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 regleras byggnadens utformning i plankartan med gestaltungsbestämmelsen "f₂". Bestämmelsen hänvisar till gestaltungsprinciper i planbeskrivningen. Planbestämmelse f₂ innebär:

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i trä
- Fasadkulör på långsidorna ska vara i varma och naturenliga färger
- Huset ska uppföras med sadeltak i varierande takvinklar
- Byggnaden ska vila på pelare med ett öppet garage under i suterräng/källarplan
- Garaget ska kläs med en genomsläpplig spaljé



Bilden redovisar förslag på utformningen av bebyggelsen inom Sicklaön 73:49 och 73:50. Bostadsbebyggelsen har ritats av DinellJobansson arkitekter.

Vidare för den tillkommande byggrätten, på det befintliga flerbostadshuset, har en varsamhetsbestämmelse tagits fram som innebär att tillbyggnad eller påbyggnad ska utföras varsamt gentemot de värden och karaktärsdrag som 1940-talsbyggnaden bevarar. Bebyggelsen planeras också utföras med stor hänsyn till de träd som är utpekade i framtagna trädinventering, genom att betydelsefulla träd säkerställs med planbestämmelse.

Del av den föreslagna bebyggelsen ligger inom ett område som omfattas av strandskydd om 100 meter från Bastusjön. Strandskyddet föreslås upphävas i detaljplanen. 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.

Planförslaget beslutades att skickades ut på samråd den 4 juni 2019, §127. Samrådet, som varade i fyra veckor, pågick mellan den 14 juni och den 29 augusti 2019. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och har bemötts i en samrådsredogörelse, daterad 5 maj 2020. Synpunkterna under samrådet föranledde uppdateringar av buller- och dagvattenutredning, ny risk- och luftutredning, ett förtydligande gällande miljö kvalitetsnormer och naturområden samt ändring av planbestämmelse D (vårdboende) till B (bostäder) för befintlig byggnad. Bestämmelsen B är något vidare och inrymmer även en möjlighet till olika särskilda boenden. Vidare togs sektioner fram som redovisade körbanebredd genom föreslagna portal för att påvisa godkänd körbredd.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 13 maj 2020, §112. Granskningstiden varade mellan den 4 juni 2020 och 3 september 2020, sammanlagt cirka 13 veckor. Under granskning inkom 19

yttrande, varav ett efter granskningstidens slut. Tre av de inkommande yttrandena hade ingen erinran mot planförslaget. Resterade hade synpunkter rörande bland annat trafikbuller, natur, bebyggelseförslag och trafiksituationen. Synpunkterna föranledde till justering av portikens höjd och förtydligande gällande bland annat natur och fastighetsuppgifter.

Efter granskning upptäcktes att byggnadshöjder reglerats felaktigt i plankartan och behövde ändras. Ändringen ansågs inte vara av den omfattning att den kan uppfattas som mindre revidering och därmed behövde planförslaget ställas ut för ny granskning. Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2020, §284. Granskningstiden varade mellan den 11 december 2020 och 25 januari 2021, sammanlagt cirka sex veckor. Totalt inkom 8 yttranden till kommunen varav 2 av dem inte hade någon erinran mot planförslaget. De inkomna synpunkterna berör fastighetskonsekvenser, trafik, natur och bebyggelsegrad och placering. Efter granskning 2 har mindre justering av planbeskrivningen gjorts utifrån synpunkter från lantmäterimyndigheten.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

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/nattetid. 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

Antagande i kommunfullmäktige april år 2021
Laga kraft tidigast* kvartal 2 år 2021

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar planläggningen inom de privata fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50, vilket regleras i ett detaljplaneavtal. Kommunen bekostar planläggningen inom de



kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119, kostnaden fördelas utifrån byggrätt för respektive part, privatägd respektive kommunägd mark.

Planläggningskostnaden är preliminärt uppskattad till cirka 4,2 miljoner kronor varav kommunen tar ungefär halva kostnaden, det vill säga cirka 2,1 miljoner kronor. Eftersom kostnadsunderlaget varit något bristfälligt, kan kostnader tillkomma.

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. Den årliga intäkten bedöms bli cirka 780 000 kronor per år och projektet kommer därmed att generera ett överskott till kommunen på sikt.

Inom detta projekt bedöms ingen ny- eller ombyggnad av gator inom allmänplats behövas utan enbart anpassningar mellan kvartersmark och allmän platsmark. Anpassningen bekostas av exploatören, vilket kommer regleras i kommande exploateringsavtal.

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 har vägts mot de negativa konsekvenser som följer av att naturmark tas i anspråk vilket innebär att ekosystemtjänster går förlorade för att behovet av bostäder bedöms väga tyngre.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms eventuellt innebära konsekvenser för barn i den mån att grönyta försvinner i och med exploateringen. Viss naturlek försvinner men planförslaget möjliggör för två områden med möjlighet till lek. I övrigt innebär förslaget att bostäder tillkommer i olika former med närhet till skola och förskola inom 100 meters avstånd med flera lekmöjligheter. Det gör att föräldrar tryggt kan gå med barnen till förskola och skola samt närliggande idrottsanläggningar.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Situationsplan
- Granskningsutlåtande 2

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

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 | 2019-06-05 | Planchef | Delegationsbeslut |
| ✓ | Detaljplan, yttrande, samråd | 2019-09-03 | KSSU | § 133 |
| ✓ | Detaljplan, granskning 1 | 2020-05-13 | MSN | § 112 |
| ✓ | Detaljplan, granskning 2 | 2020-12-09 | MSN | §284 |
| ✓ | Detaljplan, tillstyrkan | 2021-02-17 | MSN | |
| ✓ | Exploateringsavtal, godkännande | | KF | |
| ✓ | Detaljplan, antagande | | KF | |
| ✓ | Projektet avslutas | | | |



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



Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

| Aktivitet | Kostnad |
|---|---|
| Personalkostnader, exkl. kommunikatör | Totalt: 3 213 000kr Exploateringsenheten: 549 000 kr (Exploatering gemensamt, exploatering projekt, markanvisning) Planenheten: 2 158 000 kr (detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration) Övriga enheter: 506 000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs m.fl.) |
| Utredningar och underlag | 834 000 kr |
| Grundkarta och fastighetsförteckning | 153 000 kr |
| Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan av detaljplanen | 4 200 000 kr |