

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-01-27

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2015-00025

Standardförfarande

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

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. Detaljplanen omfattar 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.

Detaljplanen var på samråd under första kvartalet 2021. De flesta synpunkter som kom in från närboende under samrådet var kritiska till planförslaget på grund av de naturvärden som försvinner och på grund av trafiksituationen som beskrivs som ansträngd. Granskningsförslaget har omarbetats utifrån nya trafik- och naturunderlag. För att bedöma konsekvenserna av förlorad skog har en ny naturinventering tagits fram. Naturinventeringen visar att området har högt naturvärde och genomförandet bedöms som negativt ur natursynpunkt men får främst en lokal påverkan på naturvärdena. Förslaget innebär att den södra delen av naturområdet, utanför planområdet, fortsatt kan användas för rekreation. För att bevara livsmiljöer för fladdermöss har ett åtgärds paket tagits fram. Åtgärderna handlar bland annat om hur naturmark inom och utanför planområdet ska förvaltas och bedöms inte få större ekonomiska konsekvenser för kommunen. Utredningen föreslår även en åtgärd för kommunen i form av en ekologisk landskapsanalys, som ska utgöra ett framtida underlag för kommunens planering. Plankartan har reviderats med viss

breddning av gatan jämfört med samrådsförslaget för att öka trafiksäkerheten och framkomligheten på Ugglevägen.

Genomförandet av detaljplanen för Fasanvägen får vissa ekonomiska konsekvenser för kommunen genom ökade driftskostnader för kommunal gata med gångbana. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen på granskning under februari-mars 2022. Bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att komplettera området med nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. 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.

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 souterängvåningen mot söder inryms ett parkeringsgarage. Byggnaderna ska till såväl volym, gestaltning, fasadmateriel 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.

Bakgrund

I tidigare planarbete utredde planenheten möjligheten att placera nya bostadshus längs Fasanvägen som är gatan direkt söder om planområdet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden återremitterade ärendet den 7 december 2016, § 226 för en omarbetning av förslaget så att de nya byggnaderna placerades i norra delen av naturmarken medan den södra lämnades orörd och utanför planområdet. Planenheten arbetade fram ett reviderat planförslag som var utskickat för samråd under första kvartalet 2021. Kompletterande underlag avseende trafik- och naturmiljö hade tagits fram och planbeskrivningen hade kompletterats med slutsatser från de nya underlagen.

Förutsättningar

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan som anger att området är lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Den norra delen av planområdet ingår i "Ektorp-Ugglevägen" som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Enligt kommunens kulturmiljöprogram 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 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, vissa av arterna är rödlistade och därför har detaljplanen kompletterats med två utredningar som utrett förekomsten av dessa och hur planen påverkar deras livsmiljö.

Områdets gatunät är anpassat för småhusbebyggelse med smala, terränganpassade vägar som i huvudsak saknar separerad gångbana. 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. I planområdets östra del är sikten längs Ugglevägen undermålig och vissa framkomlighetsproblem finns.

Genomfört samråd

Samrådstiden varade mellan den 11 februari 2021 och den 25 mars 2021. Under samrådet inkom 27 yttranden från närboende i form av enskilda och samlade yttranden. De samlade yttranden kom från berörda bostadsrättsföreningar omkring planområdet samt vägföreningar söder om planområdet. Samtliga bostadsrättsföreningar som bedöms som sakägare har yttrat sig, i huvudsak med negativa synpunkter på planförslaget.

Många närboende ifrågasätter varför området planeras för bostäder trots att det finns identifierade natur- och rekreativvärden. I flera yttranden pekar boende i området på att natur-

och djurliv behöver utredas ytterligare. Bland annat lyfts förekomsten av fladdermöss. Flera yttranden berör parkeringssituationen som de boende menar är ansträngd. Det är därmed negativt att tillföra fler bilar i området, enligt dessa synpunkter. Flera av de boende uttrycker också att trafikmiljön är osäker samt att det finns framkomlighetsproblem. Ett par boende menar att förslaget borde innehålla färre bostäder och hellre punkt- än lamellhus.

Länsstyrelsen har yttrat sig kring planförslaget. De instämmer i bedömningen att förslaget tar naturmark med höga naturvärden i anspråk. Vidare bedöms detta kunna ge kumulativa effekter som sammantaget kan leda till större miljökonsekvenser. Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådet med budskapet att kommunen tydligt bör motivera exploateringen i förhållande till vilka värden och funktioner som området tillför till den lokala grönstrukturen.

Granskningsförslaget

Granskningsförslaget består liksom i samrådet av två lamellhus med fyra våningar mot gatan och fem våningar mot naturmarken. För att planförslaget ska förhålla sig både till natur- och kulturmiljön har planenheten bedömt att ett förslag med 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. I planbeskrivningen finns principer för hur bebyggelsen ska utformas. Nedan följer en precisering av utformningsbestämmelserna (f_1 , f_2 och f_3) som återfinns i plankartan:

- Byggnader ska till såväl volym, gestaltning, fasadmaterial och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen och bidra till en god helhetsverkan. Detta innebär bland annat att husen ska uppföras utan synliga skarvar mellan byggelementen, att taken ska beläggas med lertegel och färgas i traditionella nyanser, att entrépartierna ska utföras i material som sten eller trä samt att fönster ska placeras symmetriskt över fasaden.
- Hisstopp eller takkupor tillåts inte mot gata utan ska anordnas mot naturmark. Hisstopp tillåts till en högre höjd än 50 meter över angivet nollplan.
- Balkong eller uteplats får ej förekomma på/invid fasad mot gata.

Utformningsbestämmelserna motiveras av att förslaget behöver samspela med den befintliga bebyggelsen inom kulturmiljöområdet för Ektorp-Ugglevägen. Förgårdsmaken – ytan mellan hus och gata - är i förslaget väl tilltaget vilket förstärker det för området karaktäristiska, öppna och terränganpassade 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. Gårdsytorna tillskapas som en del i förgårdsmarken framför husen. De boende bedöms ha god tillgång till vistelse och rekreation i naturområdet.



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, kantstensparkerings 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. Detta för att kunna spara viktiga naturvärdesträd söder om den föreslagna exploateringen. Planenheten, enheten för drift- och utemiljö och trafikenheten har samarbetat kring förstudien 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 kantstensparkerings. 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. Merparten av den allmänna parkeringen ersätts inom eller i anslutning till planområdet. En detaljerad redovisning återfinns i trafikutredningen och parkeringssituationen och trafiksituationen har studerats i en förstudie.

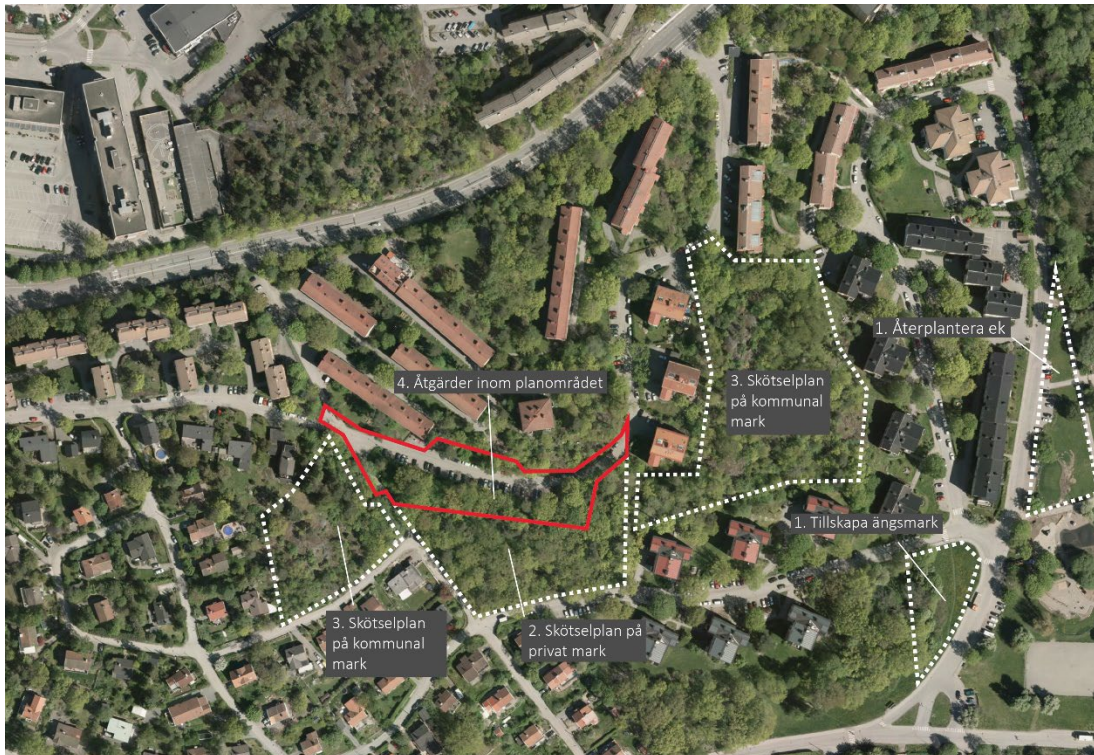
En kompletterande naturvärdesinventering har tagits fram och inarbetats i granskningsförslaget. Naturinventeringen visade att naturvärdena på platsen bedöms som höga i stället för påtagliga, en högre klassning än i tidigare inventering. Planförslagets konsekvenser för enskilda träd är också noggrannare utredd genom en detaljmätning 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. Utbyggnaden av bostäder är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning och ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen. För att kommunen ska kunna nå de uppsatta bostadsmålen, förhålla sig till kulturmiljöprogrammet, nå projektekonomisk bäring och samtidigt följa intentionerna i översiktsplanen behöver bebyggelsen utformas enligt förslaget. 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 kan Nacka kommun träffa avtal med fastighetsägaren gällande skötselåtgärder för naturmarken.

Under samrådet inkom uppgifter om förekomst av fladdermöss i skogsområdet vilket ställer krav på en inventering. Denna genomfördes av Calluna (2021) och visade på förekomst av skyddsvärda fladdermusarter och att djuren använder planområdet med omnejd. En artskyddsutredning med åtgärdsförslag togs fram av Sweco (2022). Den visar att artskyddet inte utlöses om de föreslagna åtgärderna genomförs. Eftersom informationen som inkommit inte påverkar utbredningen av planområdet eller innehållet i detaljplanen utan styrs i avtal bedömer planenheten att den nytillkomna informationen inte innebär behov av ett nytt samråd. Informationen blir tillgänglig för alla sakägare och berörda myndigheter under granskningskedet.

Åtgärderna som föreslås i utredningen omfattar både åtaganden inom och utanför planområdet, framtagande av en ekologisk landskapsanalys liksom avtal med berörda markägare:

1. För att inte utlösa artskyddet krävs **återplantering av ekar och tillskapande av ängsmark** utanför planområdet (se ytorna numrerade med en etta i figur 2). Ekarna planteras för att åstadkomma nödvändiga flygkorridorer i landskapet och ängsmarken iordningställs för att kompensera för förlorade födosöksytor. Dessa åtgärder har diskuterats med kommunens enhet för offentlig utemiljö och bedöms kunna vara genomförbara. Exakt omfattning kommer att specificeras inför antagandet och åtgärderna ska bekostas av exploitören. Ekplantering avser en mindre allé så att ytan fortsatt kan användas för lek av de närliggande skolorna.
2. För den kvarvarande naturmarken söder om förslaget detaljplaneområde ska ett **skötselavtal/skötselplan** med markägaren upprättas. Syftet med skötselplanen är att bevara och sköta naturmiljön för att gynna fladdermöss. I skötselavtalet ska bland annat

följande regleras: att inga träd får avverkas, att varsam röjning ska göras för att hålla stigar i området öppna, att plantering av träd och buskar ska ske där det behövs och att stenrösen ska anläggas för att tillföra viloplats. Exploatören finansierar framtagandet av skötselplanen.



Figur 2: Karta över området som redovisar vilka åtgärder som krävs för att inte utlösa artskyddet. Planområdet redovisas med röd linje och siffrorna syftar till de olika åtgärderna som beskrivs i denna tjänsteskrivelse. Illustration: Nacka kommun 2023.

3. Grönområdena i anslutning till, men utanför planområdet är planlagda som parkmark i byggnadsplan, B 33 från 1945. Dessa parkområden ägs idag av kommunen och ska skötas för att gynna livsmiljön för fladdermöss, se ytorna med numrering 3 i figur 2. Kostnaden för arbetet finansieras av exploatören. Detta bedöms inte medföra några större skillnader i driftskostnad jämfört med idag.
4. Inom planområdet **krävs åtgärder såsom att tillföra blommande växter som pollenresurser** i anslutning till bebyggelsen. En skylt tas fram av kommunen för att upplysa allmänhet om fladdermöss i området. Ekologisk uppföljning genom inventering av fladdermöss inom området ska ske under 5 år från och med byggstart. Dessa åtgärder ska finansieras av exploatören.

5. På sikt bör kommunen ta fram en **ekologisk landskapsanalys för fladdermöss** som omfattar hela kommunen, exempelvis som underlag till grönstrukturprogrammet. Detta dokument bör peka ut viktiga fladdermusmiljöer, där det ska planeras för särskild hänsyn till fladdermus genom mörker, ädellövskog och småvatten. Detta för att få bättre förutsättningar för att kunna bedöma kumulativa effekter kopplade till fladdermöss.

En förstudie för Ugglevägens gatuområde inom detaljplanen har tagits fram mellan samråd och granskning. Planförslaget ändras för att få ett bredare gatuutrymme för att klara möten mellan arbetsfordon och personbilar inom planområdet. Detta ger ökad sikt vilket är positivt för trafiksäkerheten och de oskyddade trafikanterna. En del av lokalgatan som planlades för dagvattenhantering tas ur plankartan då detta område inte visade sig behövas för att klara dagvattenhanteringen. Dessutom har en yta öster om den föreslagna bebyggelsen planlagts för allmän plats i stället för tidigare kvartersmark för att ytan ska kunna hantera dagvatten från gatan.

Under samrådet inkom flera yttranden angående parkeringssituationen som de boende menar är ansträngd. Trafiksäkerheten har undersökt parkeringsmönster i området och tagit ställning till att behov av avgiftsbeläggning är en möjlig åtgärd för att undvika infartsparkering. Det krävs beslut i kommunfullmäktige för att genomföra detta och i nuläget finns ingen intention att arbeta med avgifter på östra Sicklaön.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen på granskning under februari-mars 2023. Bedömning 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

Samråd	januari 2021
Granskning	februari-mars 2023
Antagande	kvartal 4 2023

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen för Fasanvägen får ekonomiska konsekvenser för kommunen genom vissa ökade driftskostnader. Driftskostnaderna ökar som en följd av den nya gatan får en

gångbana inom planområdet. Kommunen är redan 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 fladdermöss inom, liksom omkring planområdet. Förekomst av fladdermöss i området innebär ett ökat ansvar för fastighetsägarna oberoende av planarbetet. För Nacka kommuns del innebär detta exempelvis att en skötsplan behöver tas fram för de två mindre angränsande naturområdena vilket kan innebära mindre driftskostnader initialt. En långsiktig plan för att bevara livsmiljöer för fladdermöss innebär också en kostnad för kommunen.

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.

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. Granskningsförslaget 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 gröstrukturprogram 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 gröstrukturprogram 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 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

- Denna tjänsteskrivelse
- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Erik Melin
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Fasanvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	11 augusti 2015	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	18 augusti 2015	Planchef/exploateringsenheten	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Återremiss av samrådsförslag	7 december 2016	MSN	Ärendet återremiterades för att pröva bebyggelse i norra delen av planområdet i stället för i den södra
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, information om samråd	9 december 2020	MSN	Information
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	10 februari 2021	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	15 februari 2023	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	

