

2021-03-09

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2019/733
KFKS 2016/1078 (planenheten)

Kommunstyrelsen

Detaljplan Östra Gräsvägen på Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen för Östra Gräsvägen på Sicklaön.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Östra Gräsvägen har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Detaljplanen för Östra Gräsvägen ger förutsättningar för cirka 50 nya bostäder inom privat mark och för cirka 70 nya bostäder (hyresrätter) inom kommunal mark. Inom den kommunala marken tillskapas även en gruppbofastad med cirka 10 platser. Detaljplanen har utformats i enlighet med översiktsplanen och uppfyller bostadsmålet för projektet.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planen för Östra Gräsvägen.

Ärendet

Syftet med detaljplanen Östra Gräsvägen är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder med god gestaltning i ett kollektivtrafiknära läge. Området är inte planlagt sedan tidigare och är beläget i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden och Skuru skola. Området omfattas idag av ett befintligt flerbostadshus med en mindre lokal för daglig verksamhet (Sicklaön 73:119), två privata bostäder (fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50), ett naturområde med värdefulla träd, en nätstation och två mindre kommunala vägar (del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och del av 73:119).

Planförslaget möjliggör för cirka 50 nya bostäder inom privat mark och för cirka 70 nya bostäder (hyresrätter) inom kommunal mark genom byggnation inom naturmarken och påbyggnad på det befintliga flerbostadshuset. Inom den kommunala marken tillskapas även en gruppbofastad med cirka 10 platser. Värdefulla träd har inventerats och skyddas genom planbestämmelse och även mindre områden med värdefull vegetation skyddas, vilket minskar påverkan på det spridningssamband för ädellövträd som korsar området.



Start-PM för detaljplanen togs våren 2017 och samråd genomfördes under sommaren 2019. I kommunstyrelsens yttrande över samrådet påpekades att planen bidrar till bostadsmålet och socialnämndens behov av gruppbestäder, att tidplanen var försenad, att den ekonomiska redovisningen var bristfällig och att det befintliga flerbostadshuset bör betecknas med B (bostad) i plankartan. En första granskning pågick under sommaren 2020 och därefter en andra under vintern 2020-2021 då det upptäckts att byggnadshöjder reglerats felaktigt i plankartan.

Detaljplaneförslaget tillstyrktes därefter av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2021 § 30 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Något detaljplaneprogram finns inte för området men planförslaget överensstämmer med översiktsplanen som indikerar medeltät stadsbebyggelse. Genomförandet av detaljplanen uppfyller målet för bostäder i start-PM och bidrar till kommunens bostadsmål.

Markanvisningen i form av cirka 70 hyresrätter bidrar även till kommunens mål om blandade upplåtelseformer.

Välfärdsfastigheter

Detaljplanen innehåller en gruppbestad med cirka 10 platser och en möjlig påbyggnad av den kommunala byggnaden. Behovet av förskole- och skolplatser som projektet genererar förväntas täckas i befintliga förskolor och skolor i närområdet.

Övergripande transportinfrastruktur

Inom planområdet går Skuruhallsvägen och Östra Gräsvägen. Ingen ombyggnation för dessa gator är planerad, utan endast anpassning mellan kvartersmark och allmän platsmark och den övergripande transportinfrastrukturen i området förväntas därför inte påverkas av planen.

Kommunal mark

Detaljplanen föreslår en förtätning på obebyggd kommunal mark och en utökad byggrätt för den befintliga kommunala byggnaden. Den obebyggda kommunala marken har direktanvisats till Sveafastigheter Bostad AB och kommer att upplåtas genom ett tomträttsavtal.

Tidplan och genomförande

Vid beslut om start-PM uppskattades antagande till kvartal 3 år 2018 och vid samråd till kvartal 2 år 2020. I dagsläget har alltså detaljplanen försenats cirka tre år. Anledningarna till förseningen är bland annat att man behövde vänta in exploatören, att projektet behövde samordnas med fastighetsprocessen och även att en andra granskning behövdes genomföras. Konsekvenser av förseningen är bland annat att uppförandet av bostäderna och gruppbestaden försenas och därigenom även senareläggs markintäkter i form av tomträttsavgäld.

Mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen ägs idag av kommunen och kommer vid genomförandet av detaljplanen kvarstå inom befintlig kommunal fastighet. Kommunen är huvudman för allmän plats, vilket framgår av plankartan.



Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär inte någon utbyggnad av allmänna anläggningar. Fastighetsägarna ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder. Drifts- och underhållskostnader inom allmän plats bekostas av kommunen. Då ingen utbyggnad av allmän platsmark planeras förväntas inga förändrade driftskostnader i förhållande till dagsläget.

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. Planläggningskostnaden är preliminärt uppskattad till cirka 4,2 miljoner kronor varav kommunen tar ungefär halva kostnaden, det vill säga cirka 2,1 miljoner kronor.

Den kommunala marken markanvisas och upplåts med tomträtt. Den årliga intäkten bedöms bli cirka 780 000 kronor och projektet kommer därmed att generera ett överskott till kommunen på sikt.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena i startpromemorian och kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Östra Gräsvägen.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att två lämpliga platser för lek på kvartersmark har pekats ut. Detta är en positiv konsekvens för barn som flyttar till området. I närområdet finns såväl skola som förskola och inom 100 meters avstånd finns olika former av lekmöjligheter. Föräldrar kan tryggt gå med barnen till förskola och skola samt närliggande idrottsanläggningar, vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Naturmark som kan ha använts för barns lek kommer i och med genomförandet av planen att försvinna.

Handlingar i ärendet

Protokoll MSN
Tjänsteskrivelse MSN
Granskningsutlåtande
Plankarta
Planbeskrivning
Situationsplan

Frida Foley
Enhetschef tf
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling