

2015-07-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/25-214
Projekt 9250

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Fasanvägen- Saltängen, projekt 9250

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra ett eller flera flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 238:1 med totalt cirka 50 nya lägenheter. Fastigheten som ägs av bostadsrättsföreningen Nackahus 2 är beläget mellan gatorna Fasanvägen, Ejdvägen och Ugglevägen. Området, som i gällande plan anges som allmän plats park, bedöms ha höga naturvärden vilka utgörs av mycket gamla ekar. Enligt kommunens gröstrukturprogram har området ett upplevelsevärde som bostadsnära promenad- eller rörelsestråk. Planområdet är kuperat med en brant sluttning från norr mot söder. Området Ektorps-Ugglevägen är utpekad som kulturmiljö av lokalt intresse. I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området markerat som medeltät stadsbebyggelse.

Ärendet

Planområdet omfattas av fastigheten Sicklaön 238:1 som ägs av Brf Nackahus 2. Planområdet är beläget i Saltängen och avgränsas av gatorna Fasanvägen i söder, Ejdvägen i väst och Ugglevägen i norr. Ett positivt planbesked för Sicklaön 238:1 beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 23 januari 2013 §12.

Projektets övergripande syfte är att:

- komplettera området med nya bostäder i flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på Sicklaön.

- nya bostäder placeras och utformas med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt med hänsyn till boende.

Fastighetsägaren äger idag befintliga flerbostadshus strax norr om planområdet och har initierat planarbetet. Platsen bedöms lämplig för flerbostadshus på grund av närheten till service och kollektivtrafik i Ektorps centrum. Den tillkommande bebyggelsens placering ska utredas i planarbetet. Placeringen av bebyggelsen påverkar strukturen i området. En placering intill Ugglevägen kan skapa en mer stadsmässig karaktär av gaturummet med entréer i direkt anslutning till gatan. Naturmarken får med en sådan placering större möjlighet att bibehållas. En lokalisering intill Fasanvägen genererar en karaktär av hus i park samtidigt som naturmiljön då försämras.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanarbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanarbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 3, 2017
Laga kraft	kvartal 4, 2017
Genomförande	2017-2019

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw
Projektledare, plan

Översikt Fasanvägen-Saltängen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

