

2020-11-20

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/25-214
Projekt 9250
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

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 reglera markägoförhållanden genom att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark och att tillgodose parkeringsbehovet.

Planområdet ligger i kommundelen Saltängen, cirka 500 meter från Ektorps centrum, och omfattas av ett naturområde samt del av gatorna Ugglevägen och Ejdervägen. Fastigheten Sicklaön 238:1 föreslås kompletteras med cirka 50 bostäder. I planen föreslås utöver användningen bostad också mark för natur och gata med kommunalt huvudmannaskap. Ejdervägens nuvarande användning gata bekräftas i planen men den planeras inte öppnas upp för genomfartstrafik för bilar, likt idag. Ugglevägen föreslås få en ny gångbana. De nya husen föreslås utformas som enhetliga volymer och vara fyra våningar höga, med en femte souterrängvåning mot skogen. I planen föreslås utformningsbestämmelser som förtydligas i ett gestaltningsprogram. Detta för att förslaget ska samspela med den befintliga bebyggelsen inom kulturmiljöområdet Ektorps-Ugglevägen.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen. Förslaget bedöms få vissa negativa konsekvenser för naturvärdena på platsen men effekterna bedöms främst ge en lokal påverkan. Tillgången till området som rekreationsområde bedöms fortsatt vara god. Den nya bebyggelsen är så långt det är möjligt placerad med hänsyn till naturvärden på platsen. I och med att byggnaderna är placerade i den norra delen av området innebär det att resterande ädellövskog inte beskuggas och påverkan på spridningssambanden blir

mindre. Den södra delen av skogsområdet som i planförslaget ges naturändamål är minst kuperat och bäst lämpat för rekreation.

Detaljplanen bedöms få små ekonomiska konsekvenser för kommunen. Exploatören bekostar planarbetet och samtliga nödvändiga investeringar på kvartersmark och allmän platsmark. Kommunen föreslås vara huvudman för allmänna platser vilket innebär en viss ökning av driftskostnader. Kommunen drifvar redan idag Ugglevägen vilket betyder att tillkommande kostnader består av en ny planerad trottoar samt skötsel av naturmark.

Ärendet

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 reglera markägoförhållanden genom att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark och att tillgodose parkeringsbehovet.

Planområdet ligger i kommundelen Saltängen, cirka 500 meter från Ektorps centrum, och omfattas av ett allmänt naturområde samt delar av gatorna Ugglevägen och Ejdervägen. Detaljplanen möjliggör för två nya flerbostadshus som rymmer cirka 50 nya bostäder.



*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 den 7 december 2016, § 226 ärendet för att omarbeta förslaget så att de nya byggnaderna placeras i norra delen av naturmarken medan den södra lämnas orörd. Planenheten har arbetat fram ett reviderat planförslag med bostäder som nu föreslås längs Ugglevägen.

Förutsättningar

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan som anger att området är lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Den norra delen av planområdet ingår i "Ektorpgg 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 idag 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 bedöms ha påtagliga naturvärden.

Områdets gatunät är anpassat för småhusbebyggelse med smala, terränganpassade vägar som i huvudsak saknar separerad gångbana. Natur- och trafiknämnden har inlett ett arbete med att utreda ifall Ugglevägen ska förses med gångbana. I planområdets östra del är sikten längs Ugglevägen undermålig och vissa framkomlighetsproblem finns. Det är positivt med en övergripande trafik- och parkeringslösning för att säkra trafiksäkerheten på gatan. Längs Ugglevägen sker idag oreglerad parkering och söder om Ugglevägen finns cirka 40 tvärställda, privata parkeringsplatser. Kommunen är väghållare för gatorna Ugglevägen och Ejdervägen idag.

Utbyggnadsförslaget

Utbyggnadsförslaget består av två lamellhus med fyra våningar mot gatan och fem våningar mot naturmarken. De närmaste grannhusen ligger på norra sidan om Ugglevägen, angränsande till planområdet. Dessa är tre till fyra våningar höga. I gestaltungsprogrammet finns principer för hur bebyggelsen ska utformas. Nedan följer en precisering av utformningsbestämmelserna (f_1 , f_2 och f_3) som återfinns i plankartan:

- Byggnaden ska ha sadeltak belagt med lertegel
- Byggnaden ska ha pustade fasader. Skarvar får inte synas. Företrädesvis ska husen putsas på plats då det är viktigt att de upplevs som två sammanhållna volymer.
- Byggnaden ska färgsättas med traditionellt jordpigment i gul, röd, eller brunaktig nyans. För att åstadkomma detta bör fasadkulör företrädesvis pigmenteras med ockra. Detta frambringas genom en enhetlig, varm och mjuk färgskala utan starka kontraster.

- Byggnadens entrépartier ska utföras med hög detaljeringsgrad och med kvalitativt material, såsom trä eller sten.
- Fönster ska placeras symmetriskt över fasaden.
- Balkonger ska utformas med ett formspråk som kännetecknas av raka linjer och enkelhet. Gatufasaden ska hållas fri från balkonger eller uteplatser som tillhör lägenheterna. Balkonger ska heller inte förses med tak eller glasas in och hisstopp tillåts inte mot gata och till en högre höjd än tillåten nockhöjd.

Utformningsbestämmelserna motiveras av att förslaget behöver samspela med den befintliga bebyggelsen inom kulturmiljöområdet för Ektorp-Ugglevägen. Nya byggnaderna ska till såväl volym, gestaltning, fasadmateriell och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen och bidra till en god helhetsverkan. Områdets arkitektur är ett fint exempel på arkitektur och planering från 40-talet och är ett uppskattat bostadsområde. 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. Gårdsytor tillskapas som en del i förgårdsmarken framför husen. De boende bedöms ha god tillgång till vistelse och rekreation i naturområdet.



Situationsplan som redovisar den tillkommande bebyggelsen centralt i bilden. Illustration: Bergkrantz arkitektur.

Gatorna Ejdvägen och Ugglevägen föreslås få kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen. Ejdvägens nuvarande användning gata bekräftas i planen men den planeras inte öppnas upp för genomfartstrafik för bilar, likt idag. Ugglevägen föreslås få funktionen av



en lokalgata. I planen möjliggörs en körbana om 4,5 meter, kantstensparkering och en separerad gångbana om 2 meter längs den södra sidan av gatan. Samtliga åtgärder föreslås ingå i genomförandet av allmän plats för detaljplanen.

Boendeparkering för de nya bostäderna anordnas i parkeringsgarage. Den allmänna gatuparkeringen flyttas från den norra till den södra sidan av Ugglevägen. Med den allmänna parkeringen avses gratis gatuparkering. Denna föreslås få en tydligare utformning som kantstensparkering. Den privata parkeringen som finns på platsen idag flyttas från den södra till den norra sidan av Ugglevägen.

Principen för 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 och privata parkeringen ersätts inom eller i anslutning till planområdet. En detaljerad redovisning återfinns i trafikutredningen.

Planen medför att värdefull naturmark tas i anspråk för bostäder vilket bedöms som negativt ur natursynpunkt men bedöms ge en lokal påverkan på naturvärdena. Förslaget innebär att området fortsatt kan användas som rekreationsskog om än med något mindre yta. Det är positivt att byggnaderna är placerade i den norra delen av området eftersom resterande ädellövskog inte beskuggas och påverkan på spridningssambanden och de ytor som lämpar sig för rekreation blir mindre.

Under förutsättning att utredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms planen inte motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvattenåtgärder för kvartersmark avtalas med berörd byggaktör i ett exploateringsavtal. Föreningar som undersökts i markmiljöundersökningen ska åtgärdas i samband med schaktningsarbeten för byggnationen. Planförslaget bedöms inte ge upphov till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen på samråd under januari 2021. Planenheten bedömer 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 som följd av de nya bostäderna.



Tidplan

Samråd	januari 2021
Granskning	kvartal 3 2021
Antagande	kvartal 1-2 2022

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen för Fasanvägen får vissa ekonomiska konsekvenser för kommunen genom ökade driftskostnader. Driftskostnaderna bedöms öka marginellt som en följd av nya allmänna anläggningar; drift av en ny gångbana samt skötsel av naturmark. Idag är kommunen redan väghållare med driftsansvar för merparten av gatorna i området.

Natur- och trafiknämnden utreder möjligheterna för 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. Kommunen har dessutom redan skötselansvar för naturområdena i anslutning till planområdet så bedömningen är att de ytterligare kostnaderna för övertagandet av naturmarken är små och att konsekvenserna av att ta över naturmarken är positiva för spridningssamband och naturvärden på platsen. Området används idag som ett rekreationsområde och är olämpligt att bebygga i framtiden vilket ytterligare motiverar ett kommunalt övertagande av marken. Principen för övertagandet är att marköverföringen sker utan kostnad för kommunen.

Exploatören bekostar planarbetet och samtliga investeringar på kvartersmark och angränsande allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande.

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 något. Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka tillgången till rekreationsområdet negativt. Bostadsgården föreslås bli liten utan ordnad lektyta för barn och det ställer högre krav på omgivande allmän plats. Nackas grönstrukturprogram 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 skogsområde så pass nära.

Nackas grönstrukturprogram 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
- Gestaltningsprogram

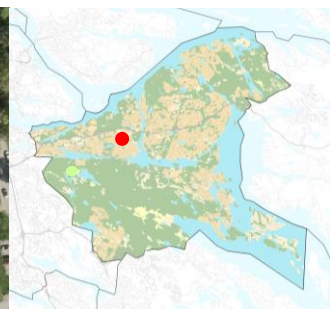
Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Erik Melin
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Fasanvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Fasanvägen	11 augusti 2015	KSSU	
✓	Detaljplaneavtal	18 augusti 2015	Planchef/ exploateringsenheten	Delegationsbeslut
✓	Återremiss av samrådsförslag	7 december 2016	MSN	Ärendet återremiterades för att pröva bebyggelse i norra delen av planområdet istället för i den södra
✓	Detaljplan, information om samråd	9 december 2020	MSN	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		MSN	
✓	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
✓	Projektet avslutas			



9 december 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 285

KFKS 2015/25-214

Information inför samråd

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

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att samrådsförslaget ska medge inglasning av balkonger och att naturområdet inte ska ha kommunalt huvudmannaskap.

Ärendet

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 reglera markägoförhållanden genom att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark och att tillgodose parkeringsbehovet.

Planområdet ligger i kommundelen Saltängen, cirka 500 meter från Ektorps centrum, och omfattas av ett naturområde samt del av gatorna Ugglevägen och Ejdervägen. Fastigheten Sicklaön 238:1 föreslås kompletteras med cirka 50 bostäder. I planen föreslås utöver användningen bostad också mark för natur och gata med kommunalt huvudmannaskap. Ejdervägens nuvarande användning gata bekräftas i planen men den planeras inte öppnas upp för genomfartstrafik för bilar, likt idag. Ugglevägen föreslås få en ny gångbana. De nya husen föreslås utformas som enhetliga volymer och vara fyra våningar höga, med en femte souterrängvåning mot skogen. I planen föreslås utformningsbestämmelser som förtydligas i ett gestaltungsprogram. Detta för att förslaget ska samspela med den befintliga bebyggelsen inom kulturmiljöområdet Ektorps-Ugglevägen.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen. Förslaget bedöms få vissa negativa konsekvenser för naturvärdena på platsen men effekterna bedöms främst ge en lokal påverkan. Tillgången till området som rekreationsområde bedöms fortsatt vara god. Den nya bebyggelsen är så långt det är möjligt placerad med hänsyn till naturvärden på platsen. I och med att byggnaderna är placerade i den norra delen av området innebär det att resterande ädellövskog inte beskuggas och påverkan på spridningssambanden blir mindre. Den södra delen av skogsområdet som i planförslaget ges naturändamål är minst kuperat och bäst lämpat för rekreation.

Detaljplanen bedöms få små ekonomiska konsekvenser för kommunen. Exploatören bekostar planarbetet och samtliga nödvändiga investeringar på kvartersmark och allmän platsmark. Kommunen föreslås vara huvudman för allmänna platser vilket innebär en viss

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ökning av driftskostnader. Kommunen driftar redan idag Ugglevägen vilket betyder att tillkommande kostnader består av en ny planerad trottoar samt skötsel av naturmark.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 20 november 2020

Bilaga 1. Planbeskrivning

Bilaga 2. Plankarta med planbestämmelser

Bilaga 3. Gestaltungsprogram

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade att miljö- och stadsbyggnadsnämnden skulle notera informationen med ändringen att samrådsförslaget ska medge inglasning av balkonger och att naturområdet inte ska ha kommunalt huvudmannaskap.

I Johan Kroghs yrkande instämde Cathrin Bergenstråhle (M), Magnus Sjöqvist (M), Anders Tiger (KD), Johan Hiller (M) och Tim Sundberg (M).

Helena Westerling (S) yrkade bifall till den del i Johan Kroghs yrkande som avser att notera informationen med ändringen att samrådsförslaget ska medge inglasning av balkonger. Vidare yrkade Helena Westerling avslag på den del i Johans Kroghs yrkande som avser att naturområdet inte ska ha kommunalt huvudmannaskap.

I Helena Westerlings yrkande instämde Desha Svenneborg (MP), Christina Ståldal (NL) och Rolf Wasteson (V).

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade först att notera informationen och i enlighet med Johan Kroghs yrkande att samrådsförslaget ska medge inglasning av balkonger.

Ordföranden ställde sedan den del i Johan Kroghs yrkande som avser att naturområdet inte ska ha kommunalt huvudmannaskap mot Helena Westerlings avslagsyrkande och fann att nämnden beslutade i enlighet med Johan Kroghs yrkande.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistan:

”Nackalistan ställer sig positiva till inglasade balkonger.

Det är förvånande att lekplatsen inte blir kommunal och därmed garanteras ett löpande underhåll och förnyelse. I förnyelseområdena anses ofta det nödvändigt. Vi vill gärna höra tjänstemännens utlåtande innan vi kan ställa oss bakom ett sådant förslag. Nackalistan anser att barnens bästa ska vara i fokus.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

9 december 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Alva Dahn lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

”I ärendet yrkade alliansen på att naturområdet som ingår i detaljplanen inte ska ha kommunalt huvudmannaskap. Vi finner det beklagligt att barnen som ska växa upp i området inte ska ha tillgång till en iordningsställd lekyta i närhet till sitt boende. I tjänsteskrivelsen kan vi läsa att avståndet till närmsta lekplats är 6 gånger längre bort än vad kommunens grönstrukturprogram anger som rimligt när det saknas gemensam gård. Det skrivs även i programmet att kvarterslekplatsen som avståndet mäts till ska vara i allmän regi. Det kan dock göras undantag i de fall där det finns grannskapspark i närhet, som max 200 meter bort. Dock kan skogsdungen i fråga inte anses vara en grannskapspark. Det är inte aktuellt för oss att ställa oss bakom ett samrådsförslag för nya bostäder där barnen både har mycket längre till en lekplats än vad kommunens egna riktlinjer visar på, samtidigt som nämnden inte tänker ta över ansvaret över naturområdet som hänvisas till som förmildrande omständighet i sammanhanget.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande för Miljöpartiet:

”Vi tycker det är ett bättre förslag med exploatering i denna del som nu föreslås då den nedre delen av detaljplanen är den mest tillgängliga och som utnyttjas mest för rekreation. Där finns också flertalet ekar som är viktiga för den biologiska mångfalden. Vi saknar dock ett resonemang kring en exploatering som flyttas längre upp på den redan hårdgjorda ytan, dvs parkeringen och vägen. Att bebygga denna del och enbart ha en enkelriktad gata vore bättre.

Vi välkomnar att gestaltningen ska få särskild tyngd här. Det finns unika punkthus längre ner på gatan att ta inspiration ifrån. Detta gäller också eventuella inglasningar då dessa befintliga hus har stora burspråksliknande fönsterpartier som nästan blir som inglasade uterum. Eftersom gestaltningen är viktig förutsätter vi också att detta gäller eventuella inglasningar av balkonger.”

Rolf Wasteson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

”När nu Saltängen än mer kommer att byggas ut vore det lämpligt att det fina grönområdet i anslutning till byggnationen ges ett skydd och förutsättningar för bevarande. Området används flitigt av barnen i området och därför är det angeläget att kommunen tar över marken och underhåller området, något som inte kan försäkras om det kvarstår i enskild ägo.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande