

Detaljplan för Östra Gräsvägen, Sicklaön 73:49 m.fl., i Ektorp

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder med god gestaltning i ett kollektivtrafikhärläge. Området är inte planlagt 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 gruppboendestäder. Värdefulla träd har inventerats och skyddas genom planbestämmelse. Även mindre områden med värdefull vegetation skyddas. Dagvatten från området ska renas och fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till kommunens ledningsnät. Kommunens bedömning är att detaljplanen genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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. 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. På sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.

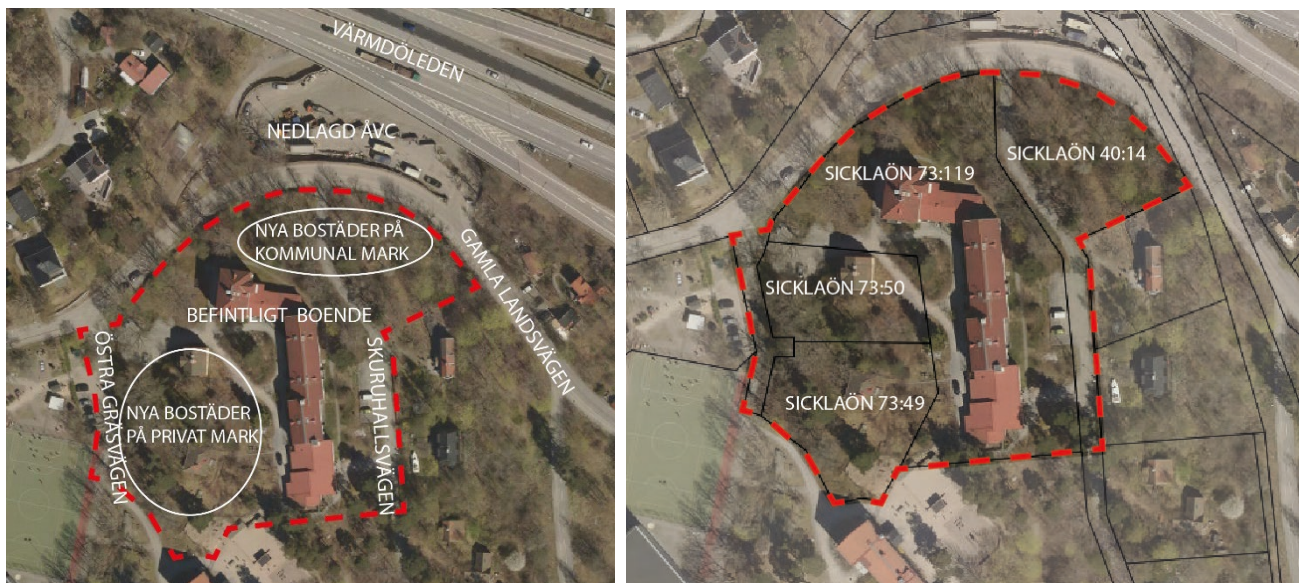
Planförslaget möjliggör för varierade bostadsstorlekar och boendekategorier i form av bostadsrätter, hyresrätter och LSS-boende vilket kan ge positiva konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv och öka den upplevda tryggheten. Vidare bedöms detaljplanens genomförande inte innebära några negativa konsekvenser för barn.

Under samrådet inkom totalt 20 yttranden, sex av de inkomna yttrandena hade ingen erinran mot planförslaget. Synpunkter som inkommit under samrådet har bland annat berört frågor som; trafikbuller, ändring av planbeteckning, farlig godstrafik, dagvatten och natur. Synpunkterna har föranlett uppdateringar av trafikbuller- och dagvattenutredning, ny risk- och luftutredning, ett förtydligande gällande miljö kvalitetsnormer och naturområden samt ändring från vård till bostäder för befintlig byggnad. Vidare har sektioner tagits fram som redovisar körbanebredd genom föreslagen portal för att påvisa godkänd körbredd.

Ärendet

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till 2030. 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.



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

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och är inte planlagt. Det är beläget i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden (väg 222) och Skuru skola. Området har ett kollektivtrafiknära

läge med närhet till flera olika servicefunktioner. Inom cirka 1,5 kilometer från planområdet finns ett flertal dagligvaruaffärer i Ektorp centrum med ett utbud av offentlig och kommersiell service. Både förskola och grundskola angränsar direkt till planområdet. Idag är området delvis bebyggt och delvis naturmark. Bebyggelsen består av ett befintligt flerbostadshus, med lokal för en mindre daglig verksamhet i byggandens södra del, två idag obebodda privatägda bostadsfastigheter samt en nätstation. De två privatägda byggnaderna kommer att rivas men det befintliga flerbostadshuset kvarstår.

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 bygggrätt. 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 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.

Följande gestaltungsprinciper regleras genom bestämmelse på plankartan för byggnation närmast Gamla Landsvägen:

- 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.

Följande gestaltungsprinciper regleras genom bestämmelse på plankartan för byggnation närmast Östra Gräsvägen:

- 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 DinellJohansson 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-tals byggnaden bevarar.

Planområdet ligger nära väg 222, Värmdöleden, och målet är att den nya bebyggelsen i planområdet ska klara de rekommenderade riktvärdena för trafikbuller. Skuruhallsvägen byggs över med bostäder så att en portik bildas mellan byggnaderna för att på så sätt möjliggöra för en bättre ljudmiljö för det befintliga flerbostadshuset. Bebyggelsen planeras utföras med stor hänsyn till de träd som är utpekade i framtagna trädinventering, genom att betydelsefulla träd säkerställs med planbestämmelse. Förslaget reglerar dagvattenhantering för de nytillkomna flerbostadshusen med krav på lokalt omhändertagande med rening och fördröjning innan det avleds till kommunens ledningsnät.

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

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchef på delegation den 5 juni 2019. Samrådstiden varade mellan 14 juni 2019 och 29 augusti 2019, sammanlagt 11 veckor.



Under samrådet inkom 20 yttrande, sex av de inkommande yttrandena hade ingen erinran mot planförslaget. Resterade hade synpunkter berörande bland annat trafikbuller, farlig godstrafik, dagvatten, natur och planbeteckningar. Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Ändring av planbestämmelse gällande användning av befintligt flerbostadshus från ”D” (Vård) till ”B” (bostad)
- Flera utredningar har tagits fram och förtydligats avseende trafikbuller, dagvatten, luft, markteknisk, geoteknisk och risk
- Förtydligande gällande miljö kvalitetsnormer i planbeskrivningen
- Förtydligande kring upphävande av strandskydd
- Sektion som redovisar körbanebredd genom föreslagen portal över Skuruhallsvägen
- En byggrätt har lagts till i planområdets södra del som delvis kommer att ersätta befintlig del av byggnaden
- Tillägg av planbestämmelser för skydd, buller, föroreningar, dagvatten, lov och bevarande

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning under maj till juni 2020.

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/nattid. 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

Samråd	juni-augusti år 2019
Granskning	maj-juni år 2020
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 4 år 2020
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 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. Planlägningskostnaden är uppskattad till 3 200 000 kronor varav kommunen tar ungefär halva kostnaden, det vill säga 1 600 000 kronor

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 och 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 bostäder i olika former med närhet till skola och förskola inom 100 meters avstånd med olika former av lekmöjligheter. Det gör att föräldrar tryggt kan gå med barnen till förskola och skola samt närliggande idrottsanläggningar.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

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

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		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



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

