

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-09-27

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2015-00023

Standardförfarande

Information inför samråd

Detaljplan för Fingerörtsvägen, del av fastighet Sicklaön I 43:1 på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med cirka 50 lägenheter. Bebyggelsen ska i sin skala och utformning ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelse och bidra till en god rumsbildning. Planområdet är beläget intill Fingerörtsvägen på Ekudden och omfattar del av fastigheten Sicklaön 143:1. Området ligger mellan två bostadsområden, Ekudden och Järla sjö, vars bebyggelsemiljöer är präglade av två olika årsringar.

Planförslaget föreslår en nybyggnation i form av en högdel motsvarande sju våningar som sitter ihop med en lamell om fem våningar samt ett underliggande garage med bostadsgård ovanpå. Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järla sjös småskalighet.

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark och medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats. Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under november 2023.

Ärendet

Planområdet är beläget intill Fingerörtsvägen på Ekudden och omfattar del av fastigheten Sicklaön 143:1. Området ligger mellan två bostadsområden, Ekudden och Järla Sjö, vars bebyggelsemiljöer är präglade av två olika årsringar. Ekudden karaktäriseras av höga punkthus beläget på ett berg med inslag av löv- och barrskog medans Järla Sjö är präglad av småskalighet med en landskapsbild av en dal som svagt sluttar ner mot Järlasjön. Fastigheten Sicklaön 143:1 består av ett 11 vånings högt punkthus omfattade 58 lägenheter. Planområdet består idag av markparkering, lätt kuperad parkartad miljö med kortklippta gräsytor och ädellövträd. Befintligt bostadshus ingår inte i planområdet. Området omfattar cirka 3 500 kvadratmeter och nås via Fingerörtsvägen.

Syftet med detaljplanen är att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med cirka 50 lägenheter. Byggelsen ska i sin skala och utformning ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelse och bidra till en god rumsbildning. Den nya bebyggelsen ges en gestaltning som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järla Sjös småskalighet. Bebyggelsen har en tilltalande bottenvåning med entréer ut mot gatan/lokalgatan för att bidra till att aktivera gaturummet och till en trygg plats.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under november 2023.

Planförslaget

Planförslaget föreslår en nybyggnation i form av en högdal motsvarande sju våningar som sitter ihop med en lamell om fem våningar samt ett underliggande garage med bostadsgård ovanpå.

Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järla Sjös småskalighet. Gestaltningmässigt består byggnaden av en putsad fasad med en färgskala i ljusa dämpande kulörer och i en bruten vit kulör. Balkongerna dominerar inte byggnadens uttryck och får inte ha ett större djup än 1,5 meter.

Utformningen av bebyggelsen regleras genom bestämmelser om nockhöjd, taklutning, fasadmaterial, kulör samt längd och omfattning av takkupor och frontespiser. Planen reglerar även att loftgångar ej får anordnas samt att eventuella elementskarvar mellan fasadelement ska vara dolda.



Figur 1: Situationsplan som redovisar föreslagen ny bebyggelse. (Larsson Arkitekter, 2023)

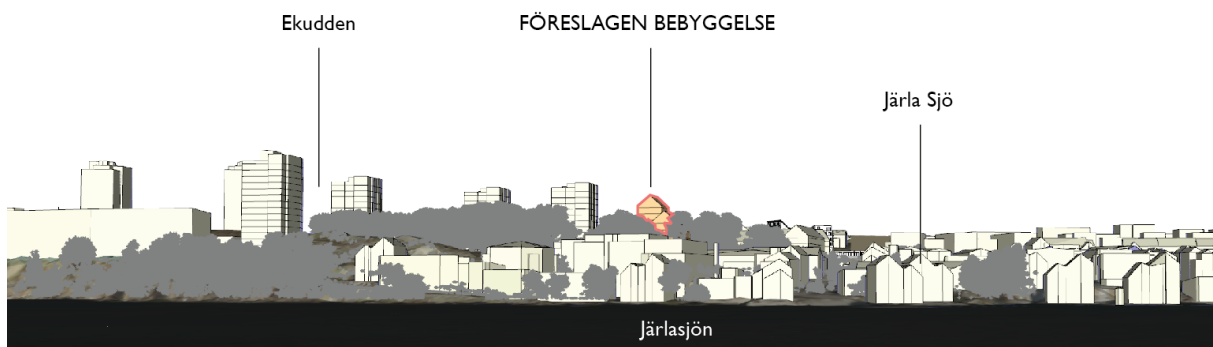
Föreslagen bebyggelse kommer att synas från längre avstånd och påverka bebyggelsesiluetten. Från Ältavägen vid Hästhagen kommer den nya bebyggelsen synas. Framför allt högdelen kommer synas och bidra till att trappa ner bebyggelsesiluetten från Ekuddens höghus till Järla Sjöns lägre hus.

Planförslaget kommer även påverka närboende. Föreslagen lamell kommer som närmast 12,5 meter till befintlig bostadsbebyggelse i öst och föreslagen högdelen kommer som närmast 20 meter till befintlig bostadsbebyggelse i väst. Planförslaget innebär även mindre bostadsgård för befintlig bostadsrättsförening och färre antal parkeringsplatser.

Planförslaget innebär att 10-12 ädellövträd kommer behöva tas ned för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Det träd som inte behöver tas ned kommer skyddas med planbestämmelser och utökad lovplikt i plankartan.



Figur 2: Visionsbild som redovisar en möjlig utformning av planförslaget. Bilden visar ett perspektiv från planområdets sydvästra hörn med blicken mot nordväst. (Larsson Arkitekter, 2023)



Figur 3: Vy från Järlasjön, söder om planområdet. Föreslagen bebyggelse (markerat i rött) är belägen i övergången mellan bostadsområdena Ekudden och Järla Sjö.

Parallellt pågående planprojekt

Fastigheten Sicklaön 143:1 omfattas av en äldre tomtindelingsplan som är från 1962 (akt 0182K-5116). Tomtindelingsplanen omfattar endast fastighet Sicklaön 143:1 och gäller idag som fastighetsindelingsbestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning av fastigheten. För att kunna stycka av fastigheten och genomföra en ny bostadsbebyggelse på platsen finns därför en pågående planprocess att ändra gällande detaljplan (ärendenummer MSN 2022-00143)

som omfattar hela fastighet Sicklaön 143:1. Syftet med den detaljplaneneändring är att upphäva tomtindelingsplanen för fastigheten Sicklaön 143:1 för att möjliggöra för en avstyckning. Planändringen innebär att tomtindelning upphör i sin helhet men att resterande delar av stadsplanen fortsätter att gälla tills den ersätts av detta detaljplaneförslag. Ändringen ska vinna laga kraft innan föreslagen detaljplan antas.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Projektet bidrar bland annat till en ökad social kontroll genom uppsikt över parkeringsytor, Fingerörtsvägen och Järlaleden från de nya bostäderna, vilket är något som ökar den upplevda tryggheten och som skulle kunna ge positiva konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under november och december 2023.

Samråd	november-december 2023
Granskning	kvartal 2 2024
Antagande	kvartal 4 2024
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planförslaget innebär en byggrätt på mark som idag är planlagd som prickmark, mark som inte får bebyggas. Byggrätten som skapas genom detaljplanen innebär intäkter för exploatören. Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark och medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att bland annat naturmark samt träd försvinner och ersätts av ett flerbostadshus. Denna grönyta bidrar i dagsläget med rekreativa värden för de boende och barn i det angränsande punkthuset strax väster om planområdet. Planförslaget medför således att möjligheter till lek och rekreation minskar för barn i bebyggelsen bredvid, i och med att delar av deras kvartersmark överförs till en ny fastighet.

Fler bostäder i området kommer troligen generera fler barn i området, beroende på vilka lägenhetsstorlekar som kommer att uppföras. Den föreslagna bebyggelsen får en upphöjd

bostadsgård som, beroende lägenhetsstorlek, medför ytor för lek och rekreation för barnen i den nya byggnaden.

Genom planområdets södra del löper ett gångstråk mellan Ekuddsparken i väst och en förskola i öst. Ekuddsparken är en kommunalägd lekplats som har en storlek på cirka 1 000 kvadratmeter och innehåller en allmän grillplats. Gångstråket genom planområdet påverkas inte av planförslaget.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 27 september 2023
- Utkast till plankarta

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Simon Sundell
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Fingerörtsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-06-05	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2015-08-18	tf. planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Inriktningsbeslut	2023-04-04	KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		Planchef/MSN	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	

