

2023-11-16

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN 2023-00150

Dnr: KFKS 2015-00025

Standardförfarande

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

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Fasanvägen, del av fastigheten 238:1 på Sicklaön har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Fasanvägen och omfattar i huvudsak privat mark. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015, § 120.

Detaljplanens syfte är att komplettera området med nya bostäder i ett kollektivtrafknära läge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark gata och att se över det privata och allmänna parkeringsbehovet.

Byggnaderna får uppföras till fyra våningar med en femte souterrängvåning och ska till såväl volym, gestaltning, fasadmateriell och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen och bidra till en god helhetsverkan.

Under samrådet inkom uppgifter om förekomst av fladdermöss i skogsområdet vilket utreddes i en inventering (2021) och en artskyddsutredning (2022). I artskyddsutredningen föreslogs en rad åtgärder för att skydda fladdermössen och bedömningen som gjordes var att artskyddet inte utlöses om de föreslagna åtgärderna genomförs. Under granskningen ifrågasatte Länsstyrelsen kommunens bedömning kring artskyddet och framförde att utredningen behövde förtydligas på ett par punkter. Inför antagandet har artskyddsutredningen uppdaterats med förtydligande bedömningar kring förslagets kumulativa effekter samt en mer detaljerad bedömning av livsförutsättningarna för arten sydpipistrell. I den uppdaterade artskyddsutredningen (2023) gör Sweco bedömningen att med föreslagna åtgärder riskeras inte artskyddet att utlösas.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan som anger att området är lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Planförslaget uppfyller de mål som fastslagits i start-PM och bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör för ett tillskott av cirka 50 bostäder.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Ärendet

Detaljplaneförslaget för Fasanvägen, del av fastigheten 238:1 på Sicklaön har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Fasanvägen och omfattar i huvudsak privat mark.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015, § 120.

Detaljplanens syfte är att komplettera området med nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark gata och att se över det privata och allmänna parkeringsbehovet.

Planområdet ligger på östra Sicklaön, cirka 500 meter söder om Ektorps centrum, och omfattar ett allmänt naturområde samt delar av gatorna Ugglevägen och Ejdervägen. Detaljplanen möjliggör för två nya flerbostadshus som rymmer cirka 50 nya bostäder. Husen utformas med fem våningar mot söder och fyra våningar mot Ugglevägen. I souterrängvåningen mot söder inryms ett parkeringsgarage. Byggnaderna ska till såväl volym, gestaltning, fasadmateriel och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen.



*Figur 1: 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 ärendet den 7 december 2016, § 226 för en omarbetning av förslaget så att de nya byggnaderna placerades i norra delen av naturmarken medan den södra lämnades orörd och utanför planområdet. Planenheten arbetade fram ett reviderat planförslag som var utskickat för samråd under första kvartalet 2021. Under samrådet inkom flera yttranden angående parkeringsituationen som de boende menar är ansträngd. Trafikenheten har undersökt parkeringsmönster i området och sett över möjligheten avgiftsbeläggning som en möjlig åtgärd för att undvika infartsparkering. Det krävs beslut i kommunfullmäktige för att genomföra detta och i nuläget finns ingen intention att arbeta med avgifter på östra Sicklaön.

Under samrådet inkom också uppgifter om förekomst av fladdermöss i skogsområdet vilket ställt krav på en inventering. Inventeringen genomfördes av Calluna 2021 och visade på förekomst av skyddsvärda fladdermusarter samt att djuren använder planområdet med omnejd för födosök. En artskyddsutredning med åtgärdsförslag togs fram av Sweco 2022. Den visar att artskyddet inte utlöses om de föreslagna åtgärderna genomförs.

Länsstyrelsen yttrade sig under granskningen med synpunkten att detaljplanens genomförande kan komma att utlösa artskyddet och att kommunen behövde förtydliga utredningen på ett par punkter.

### **Förutsättningar**

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan som anger att området är lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Den norra delen av planområdet ingår i området ”Ektorps-Ugglevägen” som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Enligt kulturmiljöprogrammet är bebyggelsen längs Ugglevägen en fin representation av 1940-talets byggnadsideal med byggnader som har arkitektoniska kvaliteter. Bebyggelsen 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 har höga naturvärden. I området förekommer fladdermöss, varav vissa av arterna är rödlistade. Inför antagandet har artskyddsutredningen uppdaterats med förtydligande bedömningar kring förslaget kumulativa effekter samt en mer detaljerad bedömning av livsförutsättningarna för arten sydpipistrell. Sweco gör i den uppdaterade artskyddsutredningen (2023) bedömningen att artskyddet inte riskerar att utlösas i det fall kommunen genomför de förslagna åtgärderna.

Områdets gatunät är anpassat för småhusbebyggelse med smala, terränganpassade vägar som i huvudsak saknar separerad gångbana. Längs Ugglevägen sker idag oreglerad parkering och söder om Ugglevägen finns cirka 40 tvärställda, privata parkeringsplatser. Kommunen är väghållare för gatorna Ugglevägen och Ejdervägen. Natur- och trafiknämnden bedömer att området i framtiden bör kompletteras med gångbana längs hela Ugglevägen. I planområdets östra del är sikten längs Ugglevägen undermålig och vissa framkomlighetsproblem finns.

### **Planförslaget**

Planförslaget består av två lamellhus med fyra våningar mot gatan och fem våningar mot naturmarken. För att förslaget ska förhålla sig både till natur- och kulturmiljön har planenheten bedömt lamellhus lämpar sig bäst för platsen, i jämförelse med punkthus vilket även prövats i tidigt skede. De närmaste grannhusen ligger på norra sidan om Ugglevägen, angränsande till planområdet. Dessa är tre till fyra våningar höga. I planbeskrivningen finns principer för hur bebyggelsen ska utformas. Nedan följer en precisering av utformningsbestämmelserna ( $f_1$ ,  $f_2$  och  $f_3$ ) som återfinns i plankartan:

- Byggnader ska till såväl volym, gestaltning, fasadmaterial och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen och bidra till en god helhetsverkan. Detta innebär bland annat att husen ska uppföras utan synliga

skarvar mellan byggelementen, att taken ska beläggas med lertegel, att fasaden ska färgas i traditionella nyanser, att entrépartierna ska utföras i material som sten eller trä samt att fönster ska placeras symmetriskt över fasaden.

- Hisstopp eller takkupor tillåts inte mot gata utan ska anordnas mot naturmark. Hisstopp tillåts till en högre höjd än 50 meter över angivet nollplan.
- Balkong eller uteplats får ej förekomma på/invid fasad mot gata.

Utformningsbestämmelserna motiveras av att förslaget behöver samspela med den befintliga bebyggelsen inom kulturmiljöområdet för Ektorp-Ugglevägen. Förgårdsmarken – ytan mellan hus och gata - är i förslaget väl tilltaget vilket förstärker det för området karaktäristiska, öppna 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.



Figur 3: Situationsplan som redovisar den tillkommande bebyggelsen centralt i bilden. Bebyggelsen föreslås få fyra våningar mot Ugglevägen och fem våningar mot naturmarken. Illustration: Bergkrantz arkitektur.

Gatorna Ejdervägen och Ugglevägen föreslås få kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen. Ejdervägens nuvarande användning gata bekräftas i planen men den planeras liksom idag endast vara öppen för gång- och cykeltrafik. Planförslaget möjliggör att Ugglevägen får en körbana om cirka 4,5 meter, kantstensparkering och en separerad gångbana om cirka 2 meter längs den södra sidan av gatan. Samtliga åtgärder föreslås ingå i genomförandet av allmän plats för detaljplanen. Ett visst avsteg från kommunens tekniska handbok föreslås för trottoaren som i vissa delar endast är 1,5 meter bred. Detta för att kunna spara viktiga naturvärdesträd söder om den föreslagna exploateringen. Planenheten, enheten för drift- och utemiljö och trafikheten har samarbetat kring förstudien som ligger till grund för planförslaget.



Boendeparkering för de nya bostäderna anordnas i parkeringsgarage, under husen. Den allmänna gatuparkeringen flyttas från den norra till den södra sidan av Ugglevägen. Med den allmänna parkeringen avses 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. Detaljplanen följer kommunens parkeringsnorm men konsekvensen av planen är att det kommer bli något färre allmänna parkeringsplatser längs Ugglevägen jämfört med idag. Detta motiveras av att parkeringssituationen idag är ostrukturerad och det är tillåtet med parkering i båda riktningarna vilket inte är lämpligt på områdets smala vägar.

Principen för den privata 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. En förstudie för Ugglevägens gatuområde inom detaljplanen har tagits fram mellan samråd och granskning. Planförslaget ändrades inför granskningen och gatan gavs ett bredare utrymme för att klara möten mellan arbetsfordon och personbilar inom planområdet. Detta ger ökad sikt vilket är positivt för trafiksäkerheten och de oskyddade trafikanterna.

Planförslagets konsekvenser för enskilda träd är utredd genom en detaljmätning av befintliga naturvårdsträd. Planen medför att värdefull naturmark tas i anspråk för bostäder vilket är negativt ur natursynpunkt men bedöms främst ge en lokal påverkan på naturvårderna. Förslaget innebär att den södra delen av naturområdet, utanför planområdet, fortsatt kan användas för rekreation.

Om samtliga åtgärder som föreslås i artskyddsutredningen genomförs bedöms planförslaget inte leda till att förbudet i artskyddsförordningen utlöses. Åtgärderna som behöver vara på plats innan planen genomförs omfattar bland annat: planering av belysning i området, uppdatering av skötselplaner, blommande växter ska iordningställas i anslutning till den nya bebyggelsen och återplantering av ek och sådd av ängsmark ska ske i närområdet. Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Utbyggnaden av bostäder är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning och ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen. Planförslaget bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör ett tillskott av cirka 50 bostäder. Ett av målen i kommunens program för markanvändning är att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Bostäderna i detaljplanen avses uppföras som bostadsrätter men förslaget möjliggör för hyresrätter. Projektet innehåller inga lokaler för verksamheter och förväntas därmed inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

För att kommunen ska kunna nå de uppsatta bostadsmålen, förhålla sig till kulturmiljöprogrammet, nå projektekonomisk bäring och samtidigt följa intentionerna i översiktsplanen behöver bebyggelsen utformas enligt förslaget. Sannolikt innebär exploateringen en negativ påverkan på spridningssamband för ädellövträd. Detta kan mildras av att resten av naturmarken sköts så att äldre träd gynnas. För att säkerställa detta ska Nacka kommun träffa avtal med fastighetsägaren gällande skötselåtgärder för naturmarken, innan detaljplanen antas.

### **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.

### **Tidplan**

I start-PM från 2015 bedömdes planen kunna antas i kvartal 4 2017. 2016 togs ett samrådsförslag fram som sedan återremitterades vilket innebar ett omtag av samrådsarbetet och en försening i tidplanen. Under åren 2021 till 2023 genomfördes omfattande utredningar och inventeringar av fladdermöss vilket också bidragit till den försenade tidplanen.

- Samråd januari 2021
- Granskning februari 2023
- Tillstyrkan december 2023
- Antagande februari 2024

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen för Fasanvägen får ekonomiska konsekvenser för kommunen genom vissa ökade driftskostnader. Driftskostnaderna ökar som en följd av att den nya gatan får en gångbana inom planområdet. Kommunen är redan idag väghållare med driftsansvar för merparten av gatorna i området inklusive det aktuella gatuavsnittet inom planområdet.

Natur- och trafiknämnden kan i framtiden komma att bygga 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.

Exploatören bekostar planarbetet och samtliga investeringar på kvartersmark och angränsande allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Detsamma gäller för åtgärder kopplade till fladdermöss inom, liksom omkring planområdet. Förekomst av fladdermöss i området innebär ett ökat ansvar för fastighetsägarna oberoende av planarbetet. För Nacka kommuns del innebär detta exempelvis att en skötsplan behöver tas fram för de två mindre angränsande naturområdena vilket kan innebära mindre driftskostnader initialt. En långsiktig plan för att bevara livsmiljöer för fladdermöss innebär också en kostnad för kommunen.

Utbyggnaden av allmän platsmark kommer att finansieras genom gåva och kommer innebära en kapitaltjänstkostnad för Natur- och trafiknämnden baserat på gåvans värde. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken kommer innebära att tillkommande driftkostnad för trottoar kommer att tillkomma (cirka 12 000 kronor per år). Förvaltning av gator inom planområdet ingår sedan tidigare i kommunens förvaltningsansvar.

Plankostnaderna uppgår till cirka 5,5 miljoner kronor och specificeras i bilagd tabell.

### **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. Granskningsförslaget bedöms inte påverka tillgången till naturområdet söder om planområdet negativt. Bostadsgården föreslås bli liten utan ordnad lekyta 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 naturområde 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 även 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

- Tjänsteskrivelse den 16 november 2023
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

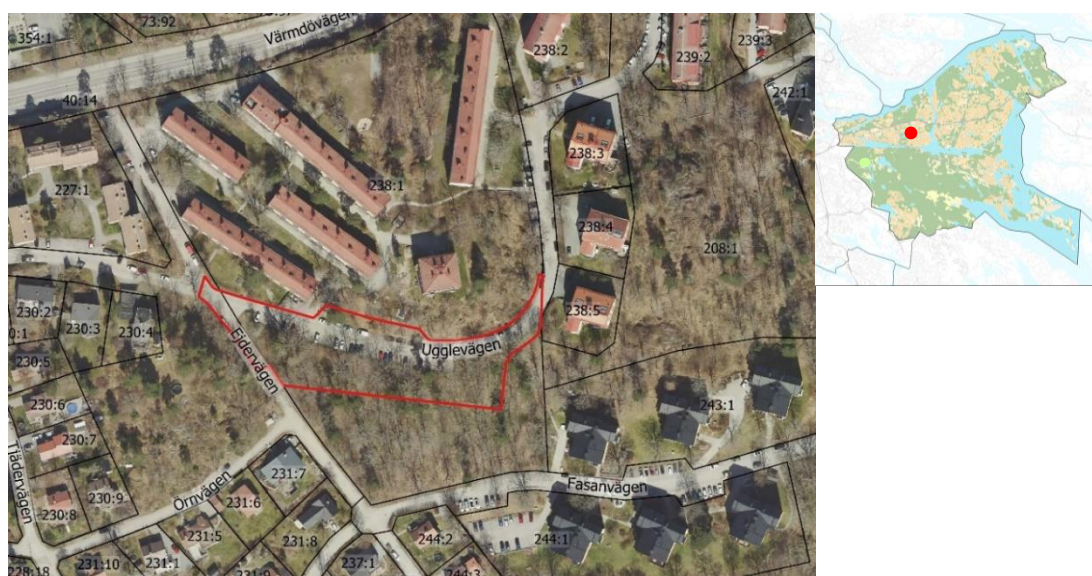
Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Erik Melin  
Planarkitekt  
Planenheten

## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt Fasanvägen

	Beslut	Datum	Nämnd/delegat	Kommentar
✓	Inriktningsbeslut (Start-PM)	11 augusti 2015	KSSU	
✓	Detaljplaneavtal	18 augusti 2015	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Återremiss av samrådsförslag	7 december 2016	MSN	Ärendet återremitterades för att pröva bebyggelse i norra delen av planområdet i stället för i den södra
✓	Detaljplan, information om samråd	9 december 2020	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	10 februari 2020	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	15 februari 2023	MSN	Granskningsbeslut
✓	Detaljplan, tillstyrkan	6 december 2023	MSN	
✓	Genomförandebeslut (utbyggnads-PM, genomförandeavtal, budget)	19 februari 2024	KF	
✓	Detaljplan, antagande	19 februari 2024	KF	
✓	Detaljplan, laga kraft			
✓	Inleda upphandling av entreprenad		Anläggningschef	
✓	Tilldelning av entreprenad		Anläggningschef	
✓	Slutredovisning, projektavslut		KS	



## Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 4 496 000 kr Exploateringsenheten: 1 110 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd) Planenheten: 2 250 000 kr (detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration) Övriga enheter: 1 146 000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs m.fl.)
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör	18 000 kr
Utredningar och underlag: arkitektuppdrag, arborist, artinventering m.fl.	833 000 kr
Grundkarta och fastighetsförteckning	103 000 kr
<b>Preliminär plankostnad fram till antagande</b>	<b>5 450 000 kr</b>
Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande bostäder och lokaler i bottenvåning	Cirka 830 kr/kvadratmeter bruttoarea (BTA)
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Kostnader för att hantera utredningar kopplade till artskyddet har lett till ökade kostnader för planarbetet. Planen återremitterades i samband samråd vilket även det har lett till ökade kostnader.