

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Planförslaget övergripande syfte är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder med god gestaltning i ett kollektivtrafiknära läge. 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 gruppboheter. 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. Vidare föreslås strandskyddet upphävas inom detaljplanen med det särskilda skälet, att området anses vara väl avskilt från området närmast strandlinjen. 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 exploitören 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.

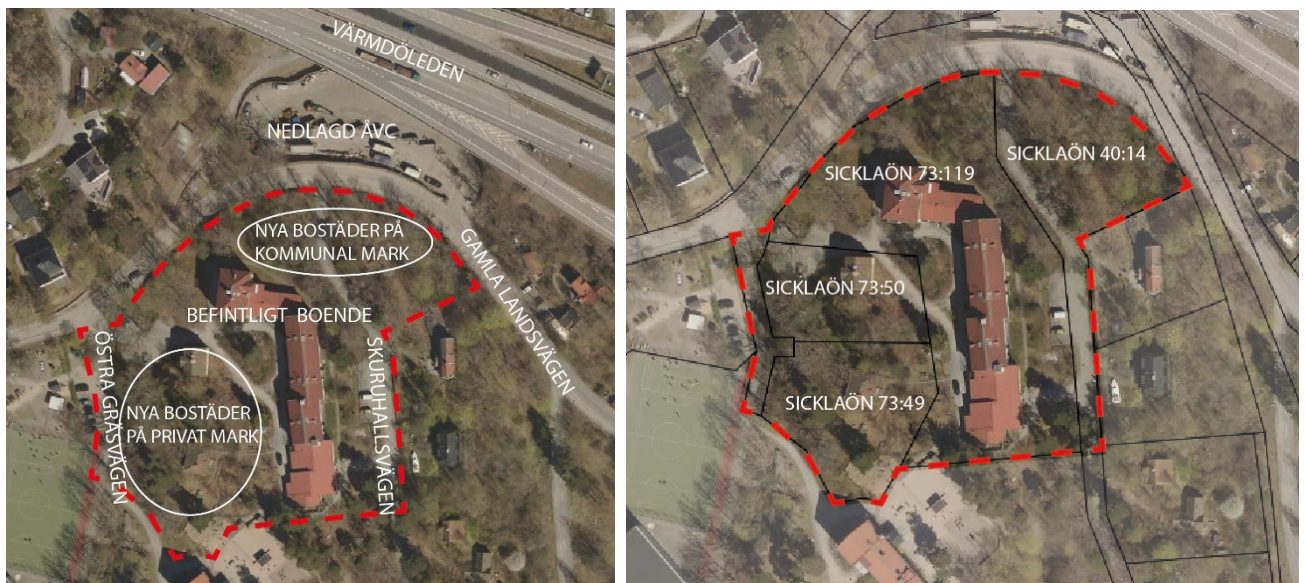
Detaljplanen var under sommaren 2020 utställd på granskning. De huvudsakliga synpunkterna rörde byggnadshöjder, buller, natur och trafiksituationen på Gamla Landsvägen. Efter granskning upptäcktes att byggnadshöjder reglerats felaktigt i plankartan och behöver höjas. Höjningen innebär ingen förändring i förhållande till de illustrationer som redovisas för bebyggelsen Längs Gamla Landsvägen, utan det utgör samma förslag

som tidigare. Ändringen bedöms dock inte vara en mindre revidering varför planförslaget behöver ställas ut för ny granskning.

Ärendet

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. 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 kollektivtrafikhärläget, 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 kollektivtrafikhärläge 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

På fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14 regleras byggnadens utformning i plankartan med gestaltungsbestämmelsen ”f₁”. Bestämmelsen hänvisar till gestaltungsprinciper i planbeskrivningen. Planbestämmelse f₁ innebär:

- 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.

På fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 regleras byggnadens utformning i plankartan med gestaltungsbestämmelsen ”f₂”. Bestämmelsen hänvisar till gestaltungsprinciper i planbeskrivningen. Planbestämmelse f₂ innebär:

- 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-talsbyggnaden 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. Strandskyddet föreslås upphävas i detaljplanen. 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 ställa ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 13 maj 2020. Granskningstiden varade mellan 4 juni 2020 och 3 september 2020, sammanlagt 13 veckor. Under granskning inkom 19 yttrande, varav ett efter granskningstidens slut. Tre av de inkommande yttrandena hade ingen erinran mot planförslaget. Resterade hade synpunkter rörande bland annat trafikbuller, natur, bebyggelseförslag och trafiksituationen. Synpunkterna i granskningen har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Den sektion som redovisar körbanebredd genom föreslagen portal över Skuruhallsvägen har justerats i planbeskrivningen och en ny höjd har satts i plankartan
- Mindre justeringar i planbeskrivningen gällande fastighetsrättsliga åtgärder
- Byggnadshöjder har justerats för fyra byggnadskroppar i plankartan för att klara av bullerkraven, så att buller inte ”regnar över” till den södra sidan.

Efter granskningen uppmärksammades att några byggnadshöjder, i den föreslagna bebyggelsen närmast Gamla Landsvägen, har betecknats med för låga nockhöjder över nollplan. En höjning innebär ingen förändring i förhållande till de illustrationer som redovisas för bebyggelsen Längs Gamla Landsvägen, utan det utgör samma förslag som tidigare. Bebyggelsen behöver komma upp till en viss nivå för att bullret från väg 222 – Värmdöleden norr om den föreslagna bebyggelsen inte ska ”regna över” till den södra sidan. En lägre bebyggelse kan innebära att det inte blir en tyst sida och en tyst innergård för den tillkommande bebyggelsen. En lägre bebyggelse kan också innebära en förhöjd bullernivå hos den befintliga bebyggelsen längs Skuruhallsvägen. Ändringen bedöms dock inte vara en mindre revidering varför planförslaget behöver ställas ut för ny granskning.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning under december 2020 till januari 2021.

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 1	juni – september år 2020
Granskning 2	december år 2020 – januari år 2021
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 2 år 2021
Laga kraft tidigast*	kvartal 2 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. Planläggningens kostnaden 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
- Granskningsutlåtande 1

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 1	2020-05-13	MSN	§ 112
✓	Detaljplan, yttrande, granskning 1	2020-11-20	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning 2		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut		KS	



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

