

**STARTPROMEMORIA**  
**Fasanvägen-Saltängen**

Dnr KFKS 2015/25-214  
Projekt 9250

## Fasanvägen-Saltängen

Stadsbyggnadsprojekt för Fasanvägen, Sicklaön 238:1, Saltängen på östra Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## I Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra ett eller flera flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 238:1 med totalt cirka 50 nya lägenheter. Fastigheten som ägs av bostadsrättsföreningen Nackahus 2 är beläget mellan gatorna Fasanvägen, Ejdervägen och Ugglevägen. Ugglevägen är en allmän gata kantad av parkering som används av de boende. Området, som i gällande plan anges som allmän plats, bedöms ha höga naturvärden. Naturvärdena utgörs av mycket gamla ekar. Enligt kommunens grönstrukturprogram har området ett upplevelsevärde som bostadsnära promenad- eller rörelsestråk. Planområdet är kuperat med en brant sluttning från norr mot söder. Området Ektorp-Ugglevägen är utpekad som kulturmiljö av lokalt intresse. I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området markerat som medeltät stadsbebyggelse.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att:

- komplettera området med nya bostäder i flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på Sicklaön.
- nya bostäder placeras och utformas med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt med hänsyn till boende.

Projektets mål är att:

- uppföra nya flerbostadshus i platsanpassad skala och lösa tillkommande parkeringsbehov
- reglera markägoförhållanden och huvudmannaskap inom planområdet, bland annat för kvarvarande naturmark, Ugglevägen och befintliga parkeringsplatser
- gång- och cykelvägen mellan Örnvägen och Ugglevägen, som ligger som gatumark i gällande plan, införlivas i planområdet och planläggs som allmän plats park.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. I detta projekt har prioriteringen av målområden gjorts i dialog med exploitören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För projektet har följande målområden bedömts särskilt viktiga och ska prioriteras:

- *Dagvatten som renas och infiltreras* har valts för att dagvattenhanteringen kan bli en utmaning med de terrängförhållanden som finns på platsen.
- *Energieffektivitet och sunt byggande* har valts för att byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan. Byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet* har valts för att det är en viktig utmaning att ta vara på de gröna sambanden inom och i anslutning till området och att anpassa den nya bebyggelsen till de naturvärden och terrängförhållanden som finns.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Planområdet som omfattas av fastigheten Sicklaön 238:1 och ägs av bostadsrättsföreningen Nackahus 2 är beläget mellan gatorna Fasanvägen, Ejdervägen och Ugglevägen i Saltängen. I närområdet förekommer olika bebyggelseypologier. Norr om planområdet finns lamellhus, i öster punkthus och i söder och väster friliggande småhus. I Ektorps centrum, cirka 500 meter från planområdet, finns kommersiell och kommunal service samt kollektivtrafik.

Planområdet är idag planlagt som parkmark och bevuxet med lövskog. Området utgörs av en ekbacke med tät undervegetation av framförallt hassel och bedöms ha höga naturvärden. Ett stort antal stora ekar finns på platsen. Enligt kommunens grönstrukturprogram har området ett upplevelsevärde som bostadsnära promenad eller rörelsestråk. Grönområdet nås från Fasanvägen, Ejdervägen och Ugglevägen, och sluttar kraftigt från norr neråt mot söder, höjdskillnaden är mer än 10 meter.

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. I nordvästra hörnet går en spillvattentunnel vilken ska skyddas med ledningsrätt om den inte är skyddad idag. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. I och med förtätning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledning ses över.

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Planområdet omfattas av fastigheten Sicklaön 238:1 som ägs av Brf Nackahus 2. Planområdet är beläget i Saltängen och avgränsas av gatorna Fasanvägen i söder, Ejdervägen i väst och Ugglevägen i norr.



Fastighetsgräns för Sicklaön 238:1 och detaljplanens preliminära avgränsning.



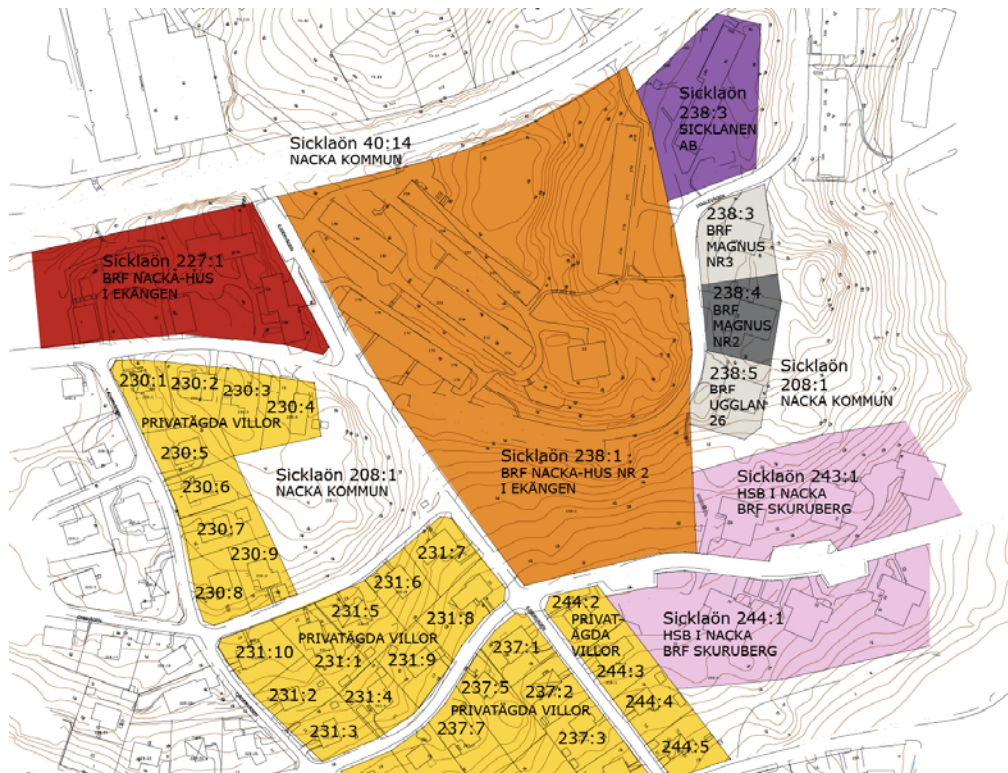


Bild över markägförhållanden i området.

### 3.3 Sökandes förslag

Exploatören föreslår upprättande av nya flerbostadshus som punkthus i 5-6 våningar vilka ansluter till angränsande punkthus. Bebyggelsen föreslås på den lägre och planare nivån, orienterad mot Fasanvägen och något indragen från gatan. Upplåtelseformen är inte bestämd. Parkering föreslås ske i ett parkeringsdäck under gården mellan husen och angöring till fastigheten sker från Fasanvägen. Parkeringsdäckets tak ska utgöra vistelseplats för de boende och anpassas till terrängen.

### 3.4 Historik

Ett positivt planbesked för Sicklaön 238:1 beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 december 2012 där det framgick att en förtätning av kvarteret i fråga är lämplig att pröva i en planprocess.

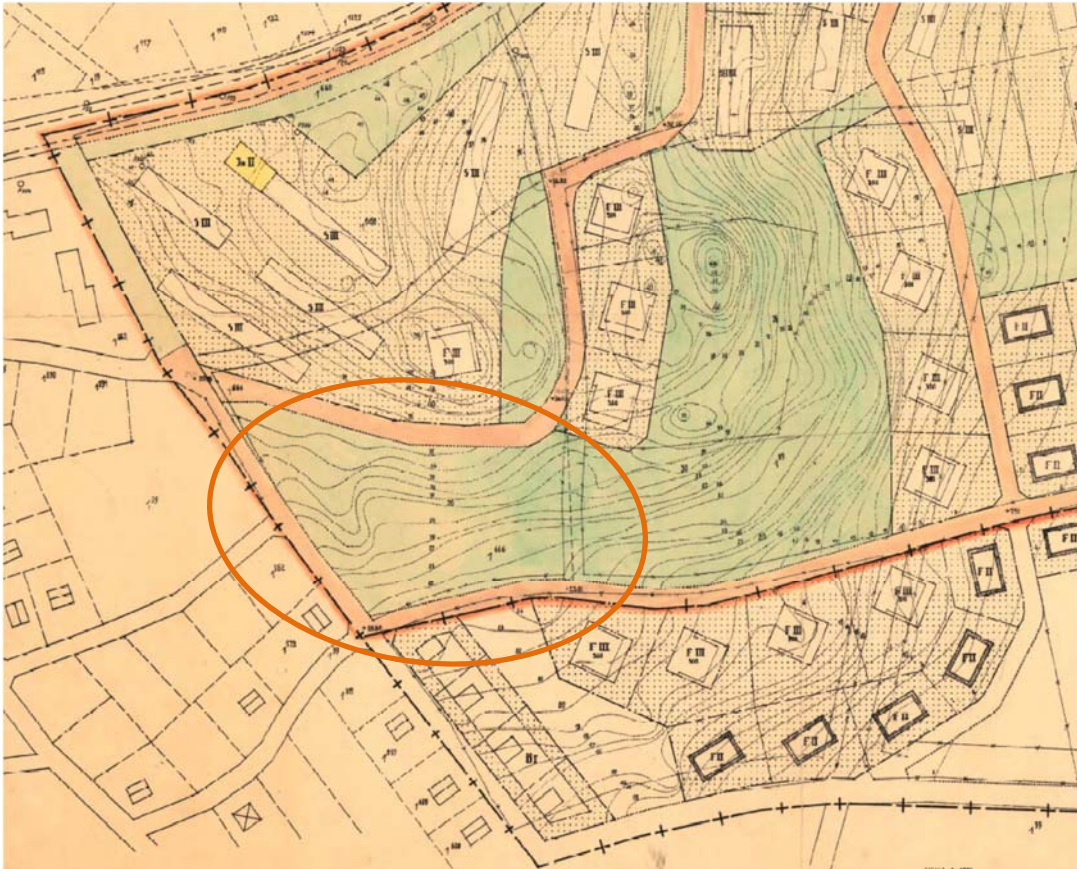
### 3.5 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 3.5.1 Översiktsplan 2012

I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området markerat som medeltät stadsbebyggelse.

#### 3.5.2 Gällande detaljplaner

Byggnadsplan 33, laga kraft 1945, gäller för området. Planområdet är planlagt för allmän plats, park och gata. Kommunen är i enlighet med då gällande lagstiftning inte huvudman för allmän plats, vilket är skälet till att allmän plats utgör del av den privata fastigheten Sicklaön 238:1.



Gällande plan byggnadsplan 33, planområdet markerat med ring.

### 3.5.3 Kulturhistoriska intressen

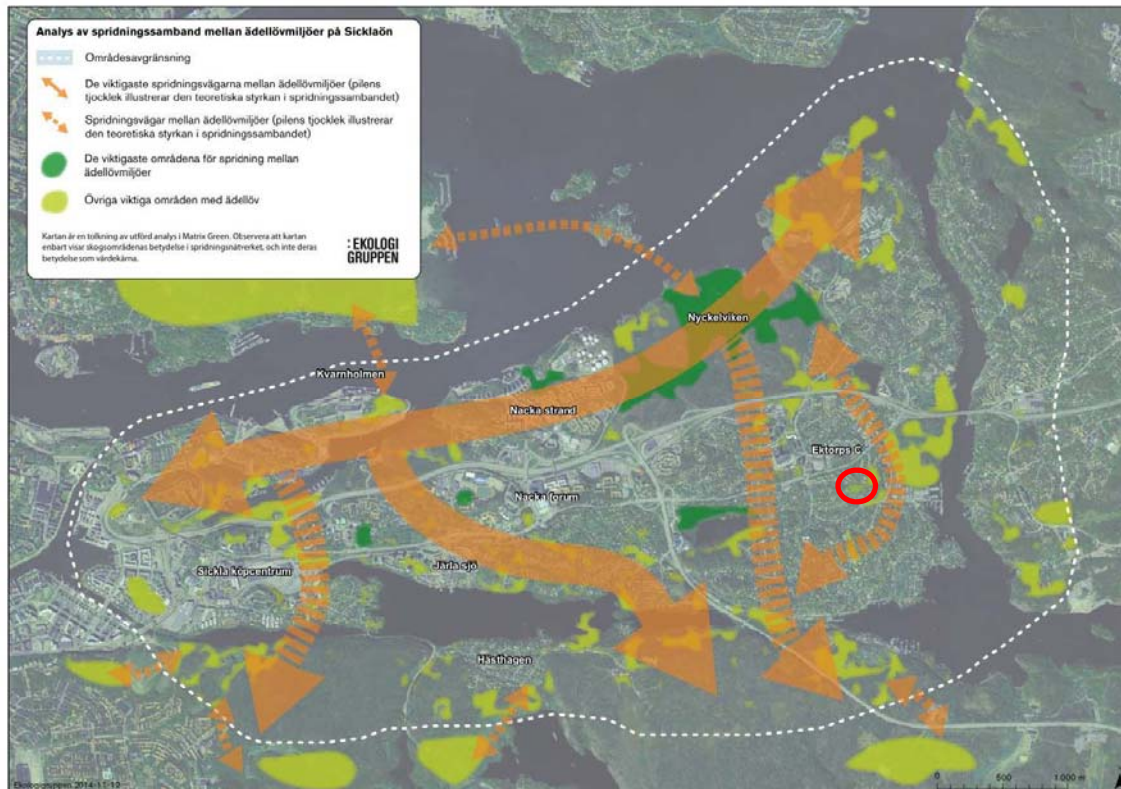
I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 är Ektorp- Ugglevägen utpekad som kulturmiljö av lokalt intresse med sin fina bebyggelse med flerbostadshus från 40- talet.

### 3.5.4 Naturmiljö

För Sicklaön har en spridningsanalys för grönstruktur och ekologiska samband tagits fram, 2014. Planområdet är i analysen utpekad som "övriga viktiga områden med ädellöv".

Naturmarken inom planområdet bedöms ha höga naturvärden i form av mycket gamla ekar. En naturvärdesinventering och inmätning av vegetation ska genomföras. Områdets betydelse i spridnings samband ska utredas vidare i planarbetet.





Spridningsanalys Sicklaön, Ekologigruppen 2014. Planområdet markerat med röd ring.

## 4 Om projektet

Bostadsrättsföreningen äger idag befintliga flerbostadshus strax norr om planområdet och har initierat planarbetet. Platsen bedöms lämplig för flerbostadshus på grund av närheten till service och kollektivtrafik i Ektorps centrum.

Den tillkommande bebyggelsen kan placeras antingen i den södra delen av planområdet längs Fasanvägen eller i den norra delen av planområdet längs Ugglevägen. Den geografiska placeringen av bebyggelsen påverkar strukturen i området. En placering intill Ugglevägen kan skapa en mer stadsmässig karaktär av gaturummet med entréer i direkt anslutning till gatan medan en lokalisering intill Fasanvägen genererar en karaktär av hus i park.

Området är kraftigt kuperat och lutar från norr neråt mot söder och den största lutningen sker på den norra delen av planområdet. Den södra delen av området, som är planare, är enklast att bebygga men är samtidigt den mest tillgängliga platsen för rekreation. En placering av ny bebyggelse i söder innebär att naturmark sparas på de mer kuperade delarna av fastigheten. En placering av bebyggelsen utmed Ugglevägen är mer byggnadstekniskt komplicerat och påverkar befintliga parkeringsplatser utmed gatan. Samtidigt kan en placering utmed Ugglevägen troligen bättre bibehålla naturmarkens kvaliteter.

Planområdets läge i stadsdelen mitt bland olika strukturer ger friheter, inom planarbetet kommer det utredas vilken placering av ny bebyggelse som lämpar sig bäst på platsen.

## 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Nacka kommun bedömer att trafikstrukturen för området tidigt måste studeras. På Ejdervägen finns en vägbom med stöd i en lokal föreskrift. Denna syftar till att styra trafiken från Tranvägen, Beckasinvägen och östra delen av Fasanvägen till Värmdövägen via Tranvägen-Hägervägen-Duvnäs vägen, som har högre standard och trafiksäkerhet än Ejdervägen. Trafikregleringen gäller inte på vintern då det på grund av väglaget behövs fler möjligheter att ta sig fram på de branta vägarna. En naturinventering behöver göras för att undersöka vilka naturvärden som finns i planområdet. Resultatet från den kan ha betydelse för planens utformning samt placering av de tillkommande bostäderna.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanarbetet är:

- Placering, volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse med hänsyn till kulturmiljö (omkringliggande bebyggelse) och rumsbild
- Trafik- och parkeringsutredning
- Ingreppen i terrängen med hänsyn till berg i dagen, naturvärden, värdefull vegetation och träd samt grönskans eventuella funktion som spridningssamband.
- Naturvärdesinventering
- Trafikbuller
- Dagvatten, befintliga ledningar nedströms har idag dålig kapacitet.
- Utformning och val av maskinellt avfallssystem för minst fraktionerna mat- och restavfall samt utformning av angöring för sophämningsfordonet.

## 4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Anpassning för angöring till föreslagen exploatering och förbättringsåtgärder på angränsande gator kan bli aktuella, beroende på hur projektet utvecklas under detaljplanarbetet. Förrättningsåtgärder kommer att vara nödvändiga för detaljplanens genomförande, däribland fastighetsbildning och reglering av allmän platsmark samt eventuell anläggningsförrättning för parkering.

Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se nedan.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanarbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanarbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella

nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

## 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningar och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

## 5.2 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

## 5.3 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medför några kostnader för kommunen.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 3, 2017
Laga kraft	kvartal 4, 2017

Genomförande	2017-2019
--------------	-----------

## 7 Arbetsätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering