

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen i Sickla

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Planområdet ligger i korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen i Sickla och ingår i det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön, kallat Nacka stad. Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och lokaler för service i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön och med hänsyn till befintlig bebyggelse. Ett flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen, två våningar med bostäder samt en fjärde vindsvåning som också inrymmer bostäder föreslås uppföras mot Gillevägen samt ett parhus i två våningar mot Nysätravägen. Den sammanlagda exploateringen som möjliggörs i planen är 1900 kvadratmeter bruttoarea vilket kan ge cirka 8–12 lägenheter.

De främsta synpunkterna som inkom under samrådet handlade om bebyggelseförslagets volym och gestaltning, dagvattenhantering samt påverkan på natur- och kulturvärden i närområdet. Efter samrådet har planförslaget bearbetats främst gestaltningsmässigt genom att exploateringsgraden har minskat och byggnaden delats upp i två huskroppar.

Ärendet

Planområdet, cirka 1000 kvadratmeter, utgörs av fastigheterna Sicklaön 276:1 (ägs av Onzo AB) och Sicklaön 120:4 (ägs av Nysätra Villaägareförening) och ligger vid korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen i Sickla. På fastigheten finns idag ett 2-planshus i souterräng som inrymmer cateringverksamhet och en bostadslägenhet samt cirka ett tiotal parkeringsplatser. Planområdet ligger nära service, skolor och natur och omfattas inte av några riksintressen. Fastigheten omfattas av strandskydd som återinträder vid ny detaljplan och därför behöver upphävas.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Att förtäta i ett redan utbyggt område innebär ett mer begränsat fotavtryck, en effektiv markanvändning och en god hushållning av naturresurser. Planförslaget innebär dock att

några uppvuxna lövträd behöver tas ned. Planförslaget innebär också utmaningar för att kunna hantera dagvatten lokalt inom fastigheten.

Under samrådet har det kommit in många synpunkter på bebyggelseförslagets höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning från boende i närheten. Från remissinstanser och boende har det kommit in synpunkter angående framförallt dagvattenhantering samt eventuell påverkan på natur- och kulturvärden i närområdet, såsom jätteeken vid Nysätravägen samt det kulturhistoriskt intressanta radhusområdet, utpekade i kulturmiljöprogrammet, beläget utmed Nysätravägen

Planförslaget har ändrats och arbetats om efter samrådet enligt följande:

- Bebyggelsen består i granskningsförslaget av två separata huskroppar, ett flerbostadshus mot Gillevägen och ett parhus mot Nysätravägen.
- Det nya bebyggelseförslaget innebär en minskad exploateringsgrad och en mindre byggnadsvolym, med färre bostäder, cirka 8-12 lägenheter beroende på lägenhetsfördelning/lägenhetsstorlekar. I samrådsförslaget föreslogs cirka 18 lägenheter.
- Bebyggelsens placering mot Nysätravägen har förändrats, med cirka 5 meter indrag och anpassning till Nysätravägen. Befintlig mur mot Nysätravägen bevaras i större omfattning eller ersätts. Förgårdsmark skapas framför parhuset likt den befintliga radhusbebyggelsen utmed Nysätravägen.
- Takutformningen för flerbostadshuset mot Gillevägen ändras från platt tak till sadeltak.
- Flerbostadshuset får färre våningar: en våning med lokaler i bottenvåning mot Gillevägen i souterräng, två bostadsvåningar och en fjärde vindsvåning som också inrymmer bostäder.
- Bebyggelsen föreslås gestaltas med en zinkfasad på byggnaden ut mot Gillevägen med fönster och dörrar inramade av ek. Flerbostadshusets gavel och radhuset mot Nysätravägen föreslås utformas i en ljus puts anpassad till radhusområdets och omgivningens varma färgskala. Fönsterinfattningar föreslås utföras med ek. Materialvalen kommer inte att regleras genom planbestämmelser i detaljplanen utan studeras vidare vid bygglovsprövning.
- En bearbetad angoringslösning med garagein-/utfart som har flyttats norrut så att man inte längre behöver passera eken och med hänsyn till befintlig bebyggelse.
- Nysätravägens gatumark har utökats lite i höjd med jätteeken, för att skapa ett större utrymme i gaturummet intill eken.
- Grönyttorna har ökat i projektet, radhusens trädgård, en grön takterrass på radhustaken, större bostadsgård samt fler regnbäddar mot norr.

Ekonomiska konsekvenser

Inga större kommunala investeringar behövs då planen huvudsakligen omfattar en privat fastighet. Exploatören ska erlagga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka enligt gällande beslut i kommunfullmäktige.

Konsekvenser för barn

Ett nytt flerbostadshus bidrar till en större variation av boendemöjligheter inom närområdet som idag till mestadels är bebyggt med småhus. Det kan ur barnperspektiv betyda fler barn och lekkamrater i området men även möjlighet att bo kvar i området ifall familjesituationen ändras. Bebyggelseförslaget innebär även en mer trafiksäker miljö vilket är positivt ur ett barnperspektiv och särskilt viktigt i och med närheten till skola och idrottsplats som är stora målpunkter för barn. Bebyggelseförslaget möjliggör en skyddad bostadsgård och en god miljö för barn. Närservice (som möjliggörs i och med planförslaget) kan göra att barn kan röra sig mer självständigt i området.

Handlingar i ärendet

Planbeskrivning

Plankarta

Samrådsredogörelse

Gestaltningsprogram

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

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/gillevagen-planavagen>

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenberg
Planarkitekt

Översikt Gillevägen-Planiavägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2015-06-24 § 129	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-08-11 §125	KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal	2015-08-20	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-27	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2016-12-13 §220	KSSU	Ingen erinran
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

