



Planbeskrivning
DP 617
 Upprättad februari 2017
 Justerad maj 2017
 Standardförfarande

Dnr: KFKS 2014/905-214
 Projekt: 9252

Nacka stad
 Ingår i tunnelbaneavtalet

Furuvägen

Detaljplan för Furuvägen, Sicklaön 125:3, Finntorp
 på västra Sicklaön, Nacka kommun.



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

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön samt att bekräfta befintlig markanvändning. Vidare är syftet att utveckla kvarteret med hänsyn till områdets kulturmiljö, bebyggelsestruktur och naturvärden, liksom att stärka skyddet för dessa värden.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 11 augusti 2015, § 123. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget/detaljplanen grundas på följande underlag:

- Bullerutredning, Structor, 2016-03-01
- Dagvattenutredning, Geosigma, 2017-02-02
- Miljöredovisning, Nacka kommun, 2017-06-08
- Trafikutredning, Trivector, 2016-12-15
- PM Brandskydd, Briab, 2016-10-28
- PM Antikvariskt utlåtande, Sweco, 2016-03-01
- PM Naturvärden, Sweco, 2015-11-26
- Trädinventering, Sweco, 2015-10-20

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	3
2. Förutsättningar	4
3. Planförslaget	10
4. Konsekvenser av planen	19
5. Så genomförs planen	22
6. Medverkande i planarbetet	26

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet är beläget i Finntorp mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Wärmdövägen och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3. Syftet med detaljplanen är att komplettera kvarteret med nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön, samt att bekräfta befintlig markanvändning. Kvarteret ingår i ett område med lokalt intresse för kulturmiljövården.

Detaljplanen föreslår två nya flerbostadshus i fyra våningar med totalt cirka 22 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt. Delar av befintlig bebyggelse samt mark och vegetation med natur- och kulturhistoriska värden regleras genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Detaljplanen möjliggör att befintliga parkeringsytor effektiviseras och kompletteras. Centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningar i begränsad omfattning.

Inga allmänna anläggningar behöver byggas ut inom planområdet. Detaljplanens genomförande innebär mindre anpassningsåtgärder på omkringliggande allmänna gator.

Detaljplanens genomförande medför inga exploateringskostnader för kommunen. Exploatören ska i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Målområden för hållbart byggande

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 stadsbyggandet och att underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Använda och utveckla gröna tjänster
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö

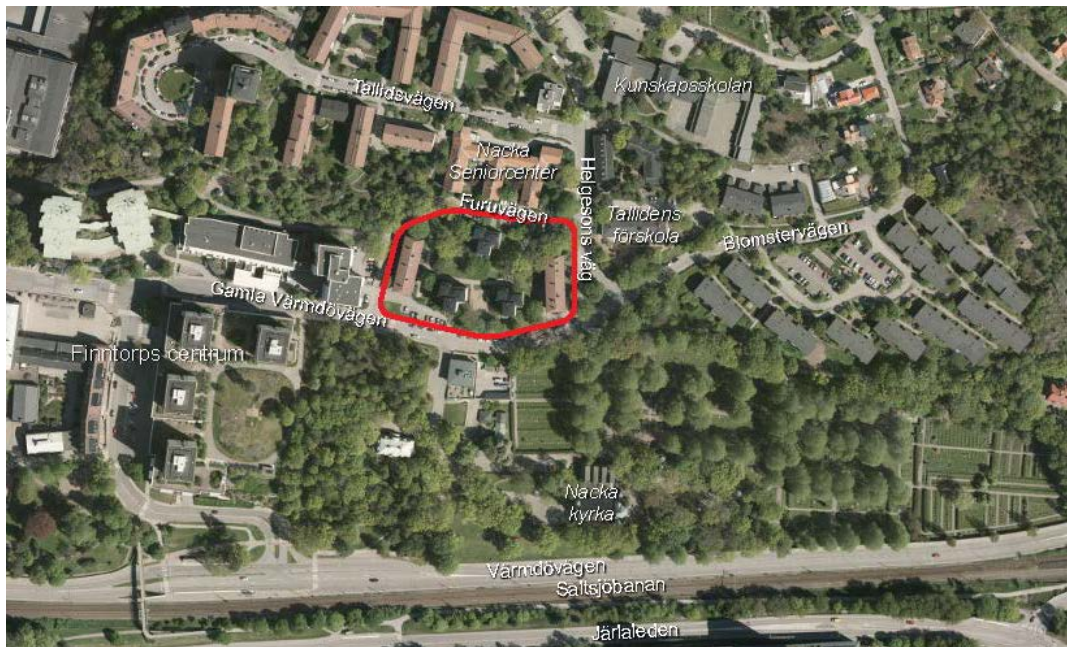
Andelen hårdgjord mark behöver minimeras då svårigheter finns att hantera dagvatten vid kraftiga regn. Samtidigt kan en förtätad stadsmiljö med fler bostäder innebära en effektiv användning av marken i Nacka kommun. Hänsyn behöver tas till områdets värdefulla kulturmiljöer och naturvärden i form av miljöskapande och ekologiskt viktiga träd.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i Finntorp mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3. Fastigheten ligger nära Finntorps centrum som ligger mellan trafikstråken Värmdövägen och Värmdöleden på västra Sicklaön. Fastighetens yta är cirka 0,9 hektar och ägs av Skandia Bostäder AB.

Väster om kvarteret ligger ett flerbostadshus som också ägs av Skandia Bostäder AB. Norr om fastigheten ligger ett äldreboende i tre våningar som ägs av Rikshem AB, samt kommunalägd parkmark. I söder finns Nacka kyrka med kyrkogård. Österut ligger Tallidens förskola som ägs av Rikshem AB.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet med dess omgivning.

Översiktlig planering

Projektet ingår i Nacka stad – det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser till år 2030 gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

För Alphyddan och Finntorp specifikt anges det i översiktsplan 2012 vara lämpligt att förtäta i vissa delar och att ytterligare cirka 400 bostäder bör kunna tillkomma genom förtätning till år 2030. Det anges även att området innehåller bostadsnära grönytor av betydelse.

Bostadsförsörjning

Bostadsbyggande är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse som kommunerna ska ta ansvar för. Genom sitt planarbete ska kommunen främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Nacka hör till en av de mest expansiva kommunerna i länet. I Nacka finns planer för cirka 9 000 nya lägenheter de närmaste 10 åren och befolkningen beräknas öka med cirka 23 000 invånare. Alla prognoser tyder på att tillväxten i Stockholmsregionen kommer att fortsätta även efter 2020. Att lösa bostadsförsörjningen och den kommunala servicen på ett bra sätt, är därför några av kommunens största utmaningar för framtiden. Behovet av ny transportinfrastruktur är stort och en fokusering på transportfrågan är nödvändig. Den mycket kuperade topografin i Nacka styr hur bebyggelse och infrastruktur placeras.

Kulturmiljöprogram

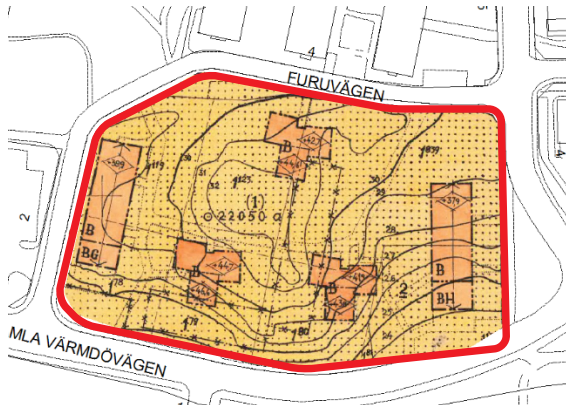
I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 lyfts Talliden-Finntorp fram som en särskilt värdefull kulturmiljö med ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Området beskrivs utgöra en god representant för 1950-talets folkhemsarkitektur. Karaktäristiskt för 1950-talsbebyggelsen i området är bland annat den terränganpassade planeringen, variationen i byggnadstyper och våningsantal samt strävan i att skapa grannskapskänsla inom kvarteren. Programmet föreskriver att förhållandet mellan bebyggelse, naturmark och grönytor i området bevaras samt att strukturen med terränganpassade hus bibehålls. Vidare framhålls att ytterligare förtätning och hårdgjorda ytor för parkering bör undvikas samt att bebyggelsemiljön bör skyddas. Eventuella tillkommande kompletteringar ska ges en underordnad karaktär som i skala, material och proportioner anpassas till den befintliga bostadsbebyggelsen. Nya byggnader placeras med stor hänsyn till rumsbildning och naturmark.

Detaljplaneprogram

I det detaljplaneprogram för Finntorp som fastställdes 2006 utpekades ett antal områden lämpliga för förtätning, men där ingår inte det aktuella kvarteret. I programmet framgår att utöver de utpekade exploateringarna kan mindre kompletteringar prövas inom övriga delar av Finntorp, så vida parkering kan lösas inom kvartersmark. Detaljplanen för Furuvägen bedöms inte stå i strid med programmet.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan 4 (S4) från 1954, del av stadsplan 41 (S41) från 1966 samt en mycket begränsad del av stadsplan 28 (S28) från 1963. Det finns en tomtindelning (Bisvärmen) på Sicklaön 125:3 som fastställdes 1953 (akt 0182K-2384). S4 reglerar den befintliga bebyggelsen. Planen tillåter bostäder och inom ett mindre område möjliggörs garage och handel i bottenplan. Byggrätten är fullt utnyttjad. S41 omfattar en del av Sicklaön 125:3 som har användningen gata på allmän plats. S41 och S28 omfattar även en liten del av fastighetens södra del där det idag står en stödmur.



Gällande plan, S4. Röd markering visar planområdet.



Gällande plan, S41. Röd markering visar planområdet.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

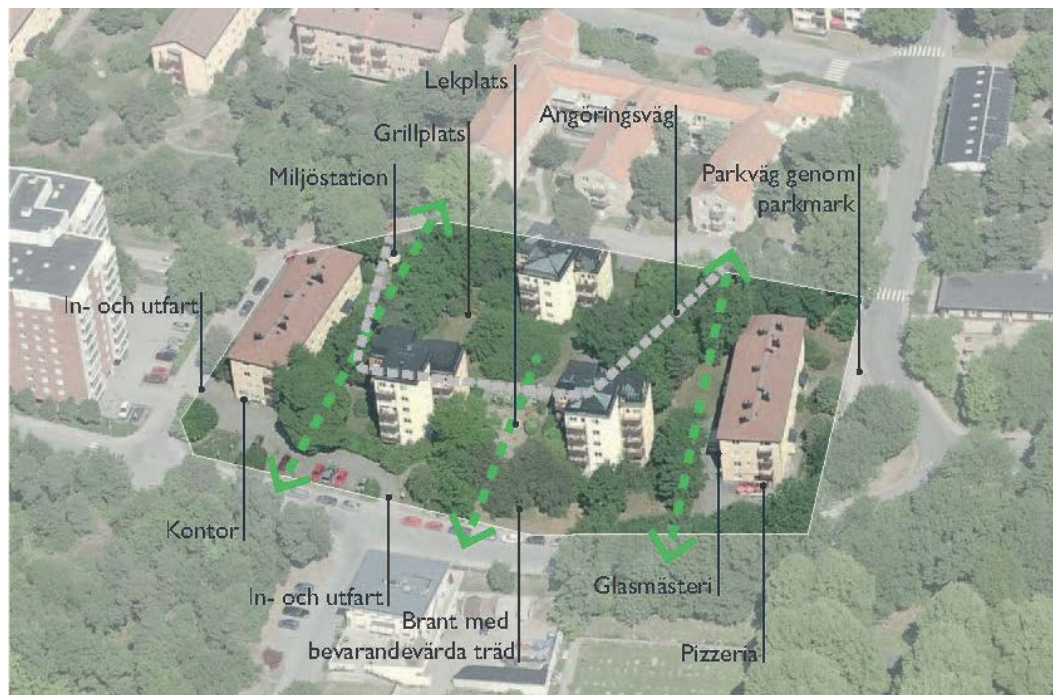
Dagvatten från fastigheten har sin avrinning mot Järlasjön som rinner vidare till Sicklasjön med Strömmen som slutrecipient. Nacka kommun har klassat recipienten Järlasjön som känslig för påverkan av dagvatten i kommunens dagvattenstrategi. Järlasjön anses mycket känslig för närsalter och är idag recipient och brädd för avloppspumpstationer. Sicklasjön uppnår idag inte kraven för god kemisk ytvattenstatus på grund av att antracen, kadmium och bly överskrider gränsvärdena. Tidsfristerna för antracen, kadmium och bly är satta till 2027 då dessa problem ska vara åtgärdade. Sicklasjön uppnår ej god ekologisk status då gränsvärdet för ammoniak överskrider i vattnet. Sicklasjöns statusklassificering är inte fastställd men Vatteninformationssystem Sverige (VISS) föreslår som miljö kvalitetsnorm god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status till år 2027. Området berörs inte av riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Geologi

Enligt jordartskartan och jorddjupskartan från SGU består jordlagren inom detaljplaneområdet av sandig morän, samt berg i dagen i höjdområdet. Jordlagrens mäktighet uppskattas som mest till 3 meter.

Området idag

Fastigheten är idag bebyggd med fem flerbostadshus, varav två lamellhus i tre till fyra våningar och tre stjärnhus i fyra till sex våningar. Husen formar sig kring en kuperad gård med mycket grönska i form av lummiga buskage och höga träd. Gården öppnar sig mot Gamla Värmdövägen i söder och mot Furuvägen i norr. I kvarteret står flera uppvuxna, grova lönnar, tallar och ekar. Alla dessa träd bör så långt som möjligt bevaras, även tallarna i nordöstra delen av området. Vid en kulle i mitten av gården finns en anlagd uteplats med grillmöjligheter. Mellan de två sydliga stjärnhusen finns i dag en lekplats med gungor och sandlåda. Lekplatsen ligger på en plåt som sluttar söderut i en brant med flera bevarandevärda träd.



Bilden beskriver hur kvarteret används idag. De gröna pilarna visar i vilken riktning gården öppnar sig. Det gråa strecket illustrerar befintlig angöringsväg.

Genom kvarteret löper en angöringsväg som förbinder bostadshusens entréer. En stentrappa förbinder angöringsvägen med det östra lamellhuset. Ytterligare en stentrappa finns mellan parkeringen och lamellhuset i kvarterets sydvästra hörn. På västra delen av gården samt längs branten mot Gamla Värmdövägen finns stödmurar i natursten. Boendeparkering finns längs med den norra gränsen av kvarteret samt i kvarterets sydvästra hörn, totalt cirka 30 parkeringsplatser. På de två lamellhusens södra kortsidor finns lokaler för verksamhet i bottenplanet. I dagsläget hyrs lokalerna av ett kontor, ett glasmästeri samt en pizzeria.

Utanför planområdet, öster om det östra lamellhuset, finns en parkväg som löper genom parkmark. Parkvägen används idag planstridigt för sophämtning och för angöring till bostadshuset.

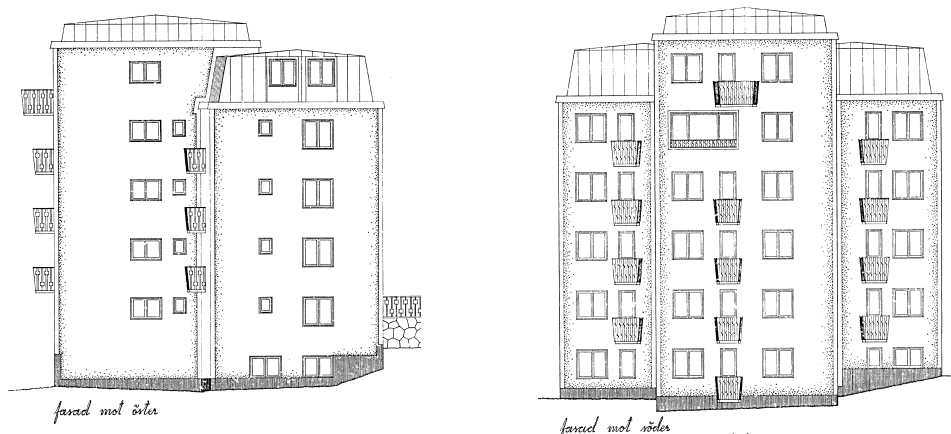
Kulturmiljö

Kvarteret är typiskt för 1950-talets bostadsbyggande och utgör ett kvarter inom Finntorp grannskapsenhet. Bebyggelsen i kvarteret är terränganpassad och har inbördes variation i byggnadstyper, våningshöjder och fasadgestaltning. Den yttre miljön, gården, är öppen och omsorgsfullt utformad med en känsla av att naturen ligger tätt in på husen. Bostadshusens arkitektoniska kvaliteter har försvagats under åren genom förvanskande renoveringsåtgärder. Husen hade ursprungligen troligen spritputs, eller partier av spritputs, och varma mustiga kulörer. Balkongerna hade räcken av smide och sinuskorruerad plåt som tillsammans med de ännu bevarade entrépartierna utgjorde bebyggelsens enda dekorativa detaljer. 1950-talets arkitektur präglas av ett enkelt men kvalitativt utförande med stor

omsorg om den enskildes boendemiljö. Stor vikt lades vid utformning av bostadens planlösning, kökets funktioner, hygienfaktorer, ljusföring och utomhusmiljön. Den exteriöra arkitektoniska gestaltningen präglas av gedigna material såsom puts, trä, tegel och sten och få dekorativa element ofta i form av balkongfronter, entréportar och ibland särskilt utformade trapphusfönster. Då exteriörerna är lågmälda till sin karaktär är de särskilt känsliga för byte av fasadmateriell och kulörer, ändringar av balkonger, fönster och dörrar.



Ursprungsritning till de två lamellhusen i kvarteret. Observera balkongernas dekorativa utformning av smide och sinuskorrugerad plåt. Dessa kan fungera som inspiration för nya balkongfronter.



Ursprunglig fasadritning till två av de tre punkthusen. Observera balkongernas storlek samt de dekorativa balkongfronterna av smide i, men med individuell detaljutformning. Fasadernas prickar visar att fasaden varit spritputsad. Originalhandlingen finns i Nacka kommuns bygglövsarkiv.

Service

I angränsande kvarter finns Tallidens förskola och cirka 350 meter västerut finns en fristående förskola, Gröna huset. Inom en radie på cirka 600 meter nås flera förskolor söder om Värmdövägen. På gångavstånd, cirka 100 meter norr om kvarteret, ligger grundskolan Kunskapsskolan. Nacka gymnasium finns inom cirka en kilometers gångavstånd.

Strax väster om fastigheten finns Finntorps centrum med en mataffär, restauranger/caféer och ett fåtal andra verksamheter, såsom frisörsalonger och mäklarbyråer.

Gator och trafik

Planområdet omges av gatorna Gamla Värmdövägen, Furuvägen och Helgesons väg som alla är relativt smala gator med kantstensparkering och med högsta tillåtna hastighet 30 km/h. Värmdövägen med tät busstrafik till och från Slussen (10-15 minuter) är lokaliserad direkt söder om Finntorps centrum, på cirka 500 meters gångavstånd. Direkt söder om planområdet finns även busshållplats Biet, med trafik till/från Nacka sjukhus och Finnberget. På cirka 800 meters respektive 1,4 kilometers gångavstånd, finns Saltsjöbanans hållplatser Nacka station och Saltsjö-Järla, från vilka man tar sig till slussen på cirka 10 minuter. Området är delvis kuperat och flera backar måste passeras längs gångvägen mellan busshållplatsen på Värmdövägen och bebyggelsen på Furuvägen.

I direkt anslutning till kvarteret finns en cykelbana längs Kyrkstigen som leder österut. Längs med Värmdövägen, cirka 400 meter från kvarteret, finns ett regionalt cykelstråk som sträcker sig mellan Slussen och Gustavsberg.

Parkering

Inom planområdet finns idag markparkering som används av de boende i området med totalt cirka 30 platser. Parkeringsytan i sydvästrahörnet är inte effektiv och det finns stora asfalterade ytor som inte används. In- och utfart till parkeringen sker från både Furuvägen och Gamla Värmdövägen. Cykelställ finns på gården och i förråd.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. I och med förtätning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningar ses över.

Dagvatten

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är dock begränsad. Dagvatten som bildas inom detaljplaneområdet i dagsläget samlas nästan uteslutande upp på konventionellt sätt via dagvattenbrunnar till markförlagda ledningar som transporterar vattnet vidare till recipienten utan ytterligare rening. Dagvatten från planområdet avrinner mot Järlasjön och vidare till Sicklasjön, för att slutligen rinna ut i vattenförekomsten Strömmen. Huvudprincipen i kommunens anvisningar för dagvattenhantering är att flödena från området inte ska öka efter en exploatering, jämfört med situationen innan.

Övrig teknisk infrastruktur

Inom planområdet finns markförlagda fjärrvärmeledningar och teleanläggningar. Ledningarna försörjer i huvudsak byggnaderna inom fastigheten. En huvudledning för

fjärrvärme finns i planområdets södra del. Ledningsägaren kan ansöka om ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten.

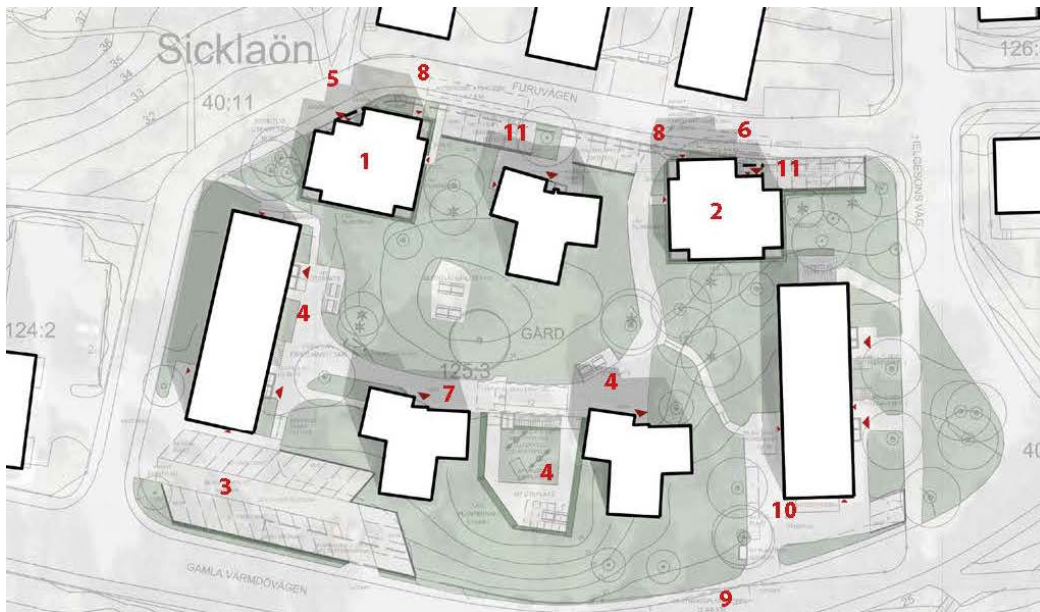
3. Planförslaget

Övergripande planförslag

Detaljplanen föreslår att området kompletteras med två nya flerbostadshus samt bekräftar befintlig bostadsanvändning. Centrumändamål medges i bottenvåningarna i de befintliga lamellhusen samt i de nya punkthusen. För gården och de befintliga husen föreslås flera bestämmelser som syftar till att på olika sätt skydda och/eller återskapa värdefull kulturmiljö. Befintlig angöringsväg avses dras om mot Furuvägen men kvarstår i övrigt. De befintliga parkeringsplatserna kan effektiviseras och kompletteras.

Lägenhetsfördelning föreslås enligt gestaltungsprogrammet vara:

2 rum och kök	12 lägenheter
3 rum och kök	2 lägenheter
4 rum och kök	8 lägenheter
<i>Totalt</i>	<i>22 lägenheter</i>



1-2 Två nya bostadshus i fyra våningar placeras i den norra delen mot Furuvägen.

3 Befintlig parkering effektiviseras och kompletteras. En plats för bilpool.

4 Bostadsgård med nya uteplatser längs angöringsväg samt upprustad lekplats.

5 Angöring till bostadshus 1

6 Angöring till bostadshus 2

7 Angöringsväg för ambulans och färdtjänst till befintliga hus

8 Angöring för sopbil på allmän gata

9 Angöring sopbil. Befintligt sopskåp mot Helgesons väg flyttas mot Gamla Värmdövägen

10 Parkeringsplatser, varav en plats för bilpool.

11 Parkeringsplatser längs Furuvägen

Situationsplanen visar tilltänkt utbyggnad av kvarteret. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

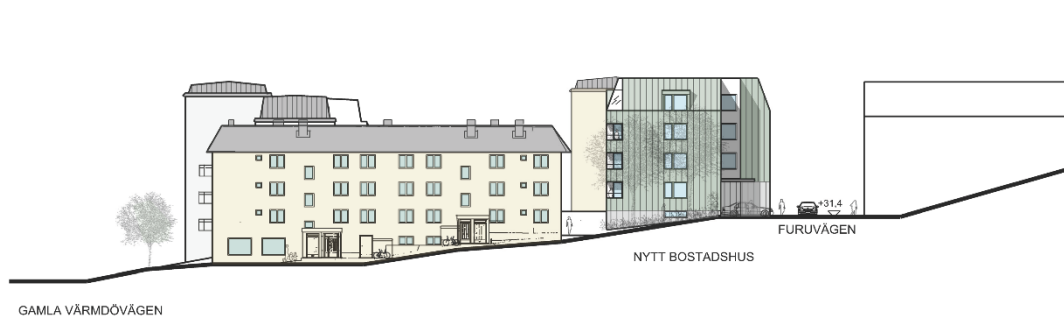


Bilden visar planområdet med föreslagna punkthus i fyra våningar placerade mot Furuvägen. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

Nya byggnader

Detaljplanen innebär att två nya punkthus i fyra våningar med totalt cirka 22 lägenheter kan byggas med lokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen har tagits fram med stor hänsyn till kulturmiljön. För att bevara så mycket som möjligt av gårdens kvaliteter med lummig grönska, träd och naturliga uteplatser är de nya husen placerade mot gata och kvarterets hörn vilket ramar in och definierar området mot norr. De nya byggnaderna ligger närmare lamellhusen än stjärnhusen för att knyta an till byggnadstraditionen från 1950-talet, då man ofta lät lameller mötas i hörn. På så sätt säkerställs också att man bevarar de fria siktlinjerna mellan gata och gård. Avståndet till lamellhusen är som minst cirka 5 meter.

För att bevara så mycket som möjligt av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter avses de nya byggnaderna få en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens ”trekantiga”. Byggnaderna avses vara gestaltade med ett gavelmotiv mot gatan som återspeglar äldreboendets gavelmotiv norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Höjdmässigt föreslås de nya husen underordna sig det norra stjärnhuset genom en maximal nockhöjd på +45,8 meter över nollplanet, vilket är något lägre än stjärnhusets högsta del mot gården.



Bilden visar exempel på fasadelevation mot Helgesons väg. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.



Bilden visar exempel på fasadelevation mot Furuvägen. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

Planbestämmelse om husens utformning (f_1) syftar till att skapa en gestaltningsmässig anpassning till kulturmiljön. Utformningsbestämmelsen reglerar bland annat husens fasadfärg, balkongernas placering och utformning samt hur sockelvåningar ska utformas. De nya husen ska ges en utformning av den översta våningen som tar upp det formspråk/tak som finns i stjärnhusens indragna, brutna takvåning. Översta våningen ska i huvudsak utföras med inåtlutande fasad med 20-30 graders lutning från en bröstningshöjd på 90 centimeter. Husen ska, som befintlig bebyggelse inom kvarteret, utföras terränganpassade och källare ska finnas. Socklarna mot gård samt sockelfasad mot gata ska utföras i fasadsten. Fasadfärgen ska vara dov, för att harmoniera med omgivande 50-tals bebyggelse. För att skapa en tryggare gårdsmiljö aktiveras socklarna genom att de förses med fönster mot gården. Balkonger ska vara indragna och placerade i hörnen in mot gården, vilket skapar ett bättre ljusinsläpp till lägenheterna och en mindre kompakt byggnadsvolym.

Befintliga byggnader

De befintliga byggnaderna föreslås skyddas genom rivningsförbud (r) då byggnaderna ingår i ett område som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13 §. Ursprungliga arkitektoniskt bearbetade byggnadsdetaljer såsom entrédörrar och stenomfattningar föreslås skyddas genom skyddsbestämmelse då de bidrar till bebyggelsens arkitektoniska kvalitet (q_1 respektive q_2). Omfattande underhåll av fasader, balkonger och tak såsom ommålning, byte av tak och byte av balkongfronter omfattas av förhöjd bygglovplikt samt varsamhetsbestämmelser (k_1). Syftet med den ändrade lovplikten

är att omfattande underhåll i framtiden ska syfta till att stärka bebyggelsens ursprungliga karaktär.

Fasadernas ursprungliga utförande bör utgöra utgångspunkt och inspiration för val av nya lösningar och arbeten. Balkongfronter kan väljas som påminner om de som fanns ursprungligen. Balkonger som ännu inte förstörats i förhållande till originalet bör bibehållas i befintlig storlek. Fasaderna bör putsas och ges en kulör som antingen har belägg på byggnaderna, eller är typisk för tiden. Troligen var byggnaderna ursprungligen spritputsade. Typisk för 1950-talsarkitekturen vara, mättade kulörer såsom brun, brunröd, grågul, eller grågrön. Lamellhusens sadeltak bör vara belagda med rött tegel och stjärnhusens tak bör vara utförda med svart plåt.

Fasadernas och balkongernas ursprungliga utförande beskrivs under rubriken *Kulturmiljö* på sidan 7.



Exempel på färgsättning från 1950-talet. Ur "HSB", Stockholm 1954.

Mark och växtlighet

Den omsorgsfullt planerade gårdsmiljön är en viktig del av kulturmiljön och föreslås i huvudsak bli prickmark. Det innebär att marken inte får förses med byggnad med undantag för väderskyddad cykelparkering. Karaktären av naturmark ska bevaras (n₃) vilket innebär att man till exempel ska undvika stora hårdgjorda ytor för uteplatser. Angöringsväg till bostadshus får dock finnas. Stödmurar mot Gamla Värmdövägen samt inom bostadsgård utgör element som är betydelsefull för kulturmiljön och får inte rivas (q₃). Marklov krävs enligt PBL 9 kap 11 § för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar markens höjdläge.

En av de befintliga infarterna till angöringsvägen avses göras om till gångväg vilket medför att mer gårdsyta skapas. I övrigt avses angöringsvägen behålls som brandväg samt för angöring för de befintliga husen, och kompletteras med en vändplan.

Detaljplanen innebär att cirka 6 bevarandevärda ekar och tallar kommer att behöva tas bort. Samtidigt ger detaljplanen 25 värdefulla solitärträd i kvarteret skydd mot fällning, genom bestämmelsen n_2 . Träd som ligger på branten mot Gamla Värmdövägen skyddas genom bestämmelsen n_1 . Skyddade träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas. Nedtaget träd inom område markerat med n_1 ska ersättas med likvärdigt träd, det vill säga träd av liknande art, inom fastigheten. Nedtaget träd som är betecknat n_2 ska ersättas med träd av liknande art med stamomfång om minst 20 centimeter, inom fastigheten.

Lek och utevistelse

Karaktären av naturmark ska behållas på gården (n_3), vilket även gäller vid anordnande av uteplatser. Inom planområdet finns en befintlig lekplats som avses rustas upp och kompletteras med en uteplats av naturkaraktär. Ytterligare två uteplatser föreslås anordnas längs angöringsvägen, varav minst en uppfyller bullerkraven. Befintlig grillplats på kullen avses behållas.

Buller

Structor Akustik har på uppdrag av Nacka kommun utrett påverkan av omgivningsbuller för de planerade flerbostadshusen. Då riktvärden för buller ändrats mellan bullerutrednings framtagande och planens antagande utgår dess slutsatser från lägre riktvärden än vad detaljplanen medger, men de redovisade ljudnivåerna är oförändrade. Byggnaderna exponeras främst för buller från omgivande vägar. Planbestämmelsen m_1 innebär att bostäderna ska utformas så att samtliga boningsrum i en bostad får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, alternativt erhåller en så kallad ljuddämpad sida. Den ljuddämpade sidan innebär att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid.

Planbestämmelsen m_1 innebär även att små lägenheter om högst 35 kvadratmeter får ha högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt att ljudnivån på minst en uteplats inte ska överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Om maximal ljudnivå överskrids vid uteplats får den inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls för samtliga föreslagna lägenheter i båda byggnaderna och lägenheternas utformning behöver ej anpassas till bullret. Den maximala ljudnivån uppgår till som mest 75 dBA för övriga fasader som vetter mot Furuvägen. Detaljplanen möjliggör att en gemensam uteplats, som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, kan anordnas på innergården. Ljudnivåerna på balkonger uppfyller ej gällande riktvärden.

Gator och trafik

Området nås via Furuvägen och Gamla Värmdövägen. Från Furuvägen finns en angöringsväg in till kvarteret för färdtjänst, taxi, utryckningsfordon med mera. Angöringsvägen dras om så att den passar in mellan befintligt stjärnhus och det nya östra punkthuset. Angöringsvägen västerut smalnas av till en gångväg. Utanför det västra lamellhuset finns en vändplan. Det östra lamellhuset har verksamheter i bottenvåningar med angöring från Gamla Värmdövägen.

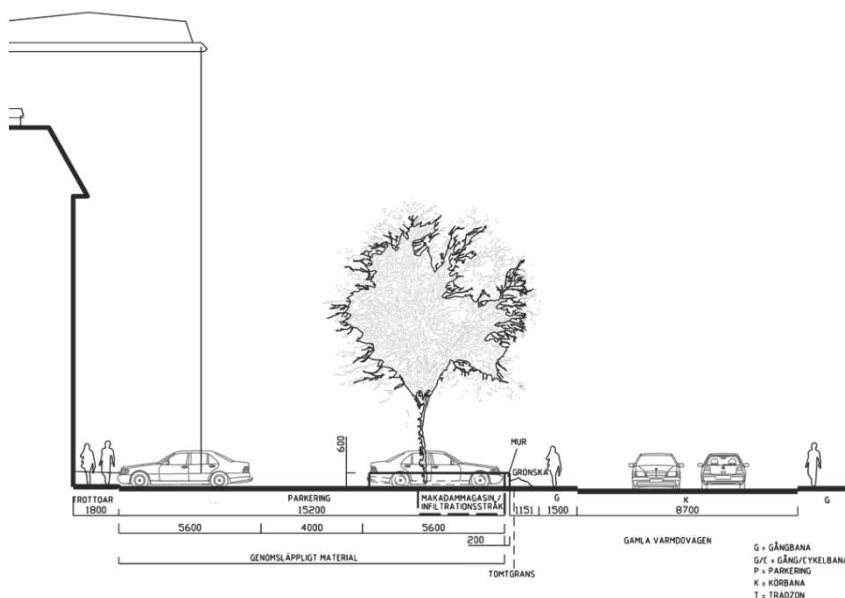
En del av fastigheten i det sydöstra hörnet ligger inom allmän plats för gata. Marken ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Sicklaön 40:11.

Gator och trafik utanför planområdet

Möjligheten att angöra med fordon över parkmark från Helgesons väg tas bort genom att parkvägen smalnas av. Samtidigt anläggs ny gångbana utmed Helgesons väg och befintlig körbanekant. På Gamla Värmdövägen utgår kantstensparkering till förmån för angöringsyta för sophämtning. Åtgärderna avses regleras i exploateringsavtal.

Parkering

Parkering löses inom fastigheten på huvudsakligen redan hårdgjorda ytor. Markbeläggningen ska vara av genomsläppligt material inom samtliga parkeringsytor (n₄). Detaljplanen möjliggör för att kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus kan följas. Parkeringarna mot Furuvägen är inpassade mellan de föreslagna punkthusen. Parkeringen i sydvästra hörnet effektiviseras och utökas, vilket kommer att innebära viss schaktning. Avskiljande murar och grönska uppförs mot gård samt mot Gamla Värmdövägen utmed parkeringsytan i fastighetens sydvästra del. Vidare anläggs stödmurar omkring parkeringsytor mot gård för att ta upp förekommande höjdskillnader. Parkering får ej anläggas inom område markerat med n₃ på plankartan.



Typsektion för parkeringen i fastighetens sydvästra hörn. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

Då kvarteret ingår i ett område med ett särskilt intresse för kulturmiljön, där gården och karaktären av naturmark har ett stort värde, finns begränsade möjligheter att tillskapa fler parkeringsplatser. Att begränsa parkeringsytorna och därmed antalet parkeringsplatser är viktigt för att bevara så mycket som möjligt av befintlig gårdsyta, träd, naturvärden samt värdefull kulturhistorisk närmiljö.

Tillgänglighet

Både de befintliga och nya husen är anpassade till terrängen med sockelvåningar i brantare partier. Tillgänglig angöring sker mot gata alternativt från gården via angöringsväg. De föreslagna punkthusen har sin angöring direkt från Furuvägen. Tillgängliga parkeringar anordnas inom 25 meter från entré till de nya husen.

Teknisk försörjning

Avfall

Befintligt miljöhus mot Furuvägen kommer att ersättas av miljörum i de nya husen. Sophämtning sker från gatan. Befintligt sopskåp mot Helgesons väg flyttas så att hämtning kan ske från Gamla Värmdövägen.

VA

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill. Tillkommande bostäder ansluts via det befintliga privata nätet till befintliga anslutningspunkter för vatten och spill. I och med förtätning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningar ses över.

Dagvatten

Geosigma har på uppdrag av exploatören tagit fram en dagvattenutredning för detaljplaneförslaget. En förtätning av området enligt föreslagen planskiss och med föreslagna reningsåtgärder, medför minskade dagvattenflöden med cirka 31 procent för ett dimensionerande 10-årsregn och en minskning med cirka 12 procent för årsmedelflöden. Efter föreslagna reningsåtgärder minskar belastningen på recipienten för alla ämnen jämfört med nuvarande förhållanden (innan exploatering). Följande åtgärder avses genomföras:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor som tak och asfaltsytor i fastighetens norra del leds till ett infiltrationsstråk utmed Furuvägen för infiltration och fördröjning. Denna lösning leder även till en viss rening. Infiltrationsstråket behöver inte anslutas till det kommunala dagvattensystemet, då infiltrationsstråket bedöms klara av att hantera tillkommande dagvatten.
- Parkeringsytan i söder överstiger 20 parkeringsplatser, vilket medför att det enligt Nacka kommuns riktlinjer krävs oljeavskiljare. I detta fall kräver Nacka kommun inte oljeavskiljare förutsatt att parkeringsplatserna inte hårdgörs, utan består av genomsläppligt material, och att dagvattnet renas i andra dagvattenanläggningar istället. Dagvattnet föreslås därför ledas till ett makadammagasin under

parkeringsytan och sedan anslutas med ledning till befintligt dagvattensystem i sydöstra delen av fastigheten.

- Alla befintliga och tillkommande parkeringsytor förses med genomsläppligt material.
- Dagvatten som bildas på lekområdet översilas i slänten, ner mot Gamla Värmdövägen, till ett makadamdike. Makadamdiket ansluts till dagvattenledningen som går i Gamla Värmdövägen.
- Övriga tillkommande asfaltytor inom fastighet föreslås avrinna till omgivande grönytor där vattnet kan tas upp av träd och växter.
- Dagvatten som bildas på befintliga takytor leds med hjälp av stuprör och rännalar ut över gräsytor, med infiltrationsytor förstärkta med makadam.
- För att underlätta dagvattenhanteringen i området bör kantsten mellan gång- och cykelbanor och grönytor undvikas.

Ämne	Enhet	Riktvärde	Föroreningsbelastning		
			Nuvarande	Planerad	Efter föreslagna rening
Fosfor	µg/l	175	120	110	48
Kväve	µg/l	2500	1400	1300	570
Bly	µg/l	10	5,4	6,2	1,2
Koppar	µg/l	30	17	17	2,8
Zink	µg/l	90	72	54	8,5
Kadmium	µg/l	0,5	0,39	0,32	0,051
Krom	µg/l	15	5,2	5,0	0,73
Nickel	µg/l	30	3,2	2,9	0,38
Kvicksilver	µg/l	0,07	0,032	0,034	0,0017
Suspenderad substans	µg/l	60 000	48 000	37 000	3 600
Olja (mg/l)	µg/l	700	340	350	41
PAH (µg/l)	µg/l	Saknas	0,34	0,29	0,10
Benso(a)pyren	µg/l	0,07	0,012	0,011	0,0039

Tabellen visar föroreningsbelastningen för nuvarande situation samt efter planerad exploatering, med och utan reningsåtgärder. Tabell: Geosigma.

Infiltrationsstråk längs Furuvägen föreslås enligt dagvattenutredningen placeras inom områden på kvartersmark som illustreras med texten *parkerings* i plankartan. Markytan på alla parkeringar ska vara av genomsläppligt material (n₄). Takvatten ska infiltreras på tomten (b₁). Övriga åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

Trygghet och säkerhet

Bostadsentréer och gästparkering för cyklar föreslås orienterade direkt mot Furuvägen för att på så sätt ge ett flöde av människor över dygnets alla timmar, vilket kan öka tryggheten i kvarteret. I gestaltungsprogrammet föreslås murar som ramar in och skiljer parkeringsytorna. Det är viktigt att visuell kontakt mellan gata och gård bevaras för att

säkerställa en öppen och trygg boendemiljö. Entréplan inreds med bostadslägenheter och utrymme för bostadskomplement placeras i källarvåning i suterräng. På så sätt aktiveras sockelvåningarna, som också ska förse med fönster mot gården (f₁). I bottenvåningar medges centrumändamål (C₁) för byggnader med gatukontakt.

Sociala bostäder

Mångfald är ett viktigt perspektiv i planeringen av nya bostäder i Nacka. Det är av stor vikt att kommunen tillgodoser behovet av sociala bostäder. Sociala bostäder riktar sig till olika målgrupper, exempelvis för personer med funktionsnedsättning, senior-, ungdoms- och studentbostäder samt bostäder för nyanlända med uppehållstillstånd. Det finns en ambition att delar av de föreslagna bostäderna ska vara sociala bostäder, men detta regleras inte i detaljplanen. Dialog pågår med exploatör tillika fastighetsägare.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms främst ge lokal påverkan på miljön som skulle kunna ge kumulativa effekter, det vill säga effekter som successivt ökar av varje enskild förtätning i Nacka och som sammantaget kan ge en större påverkan på miljön. Under förutsättning att dagvattenutredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms inte planen motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. Inga riskkällor bedöms finnas inom sådana avstånd från planområdet att någon särskild riskanalys är nödvändig.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder och en välutformad boendemiljö ger positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Kommunen har visat intresse för sociala bostäder i kvarteret, vilket främjar mångfald. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Utbyggnaden av detaljplanen innebär ett ökat bestånd av bostäder i ett attraktivt område, vilket kan anses vara positivt för stadsdelen. Inom en snar framtid kommer de boende att vara välförsörjda med kollektivtrafik vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Bostadsförsörjning

Detaljplanen innebär att cirka 22 nya lägenheter kan byggas med hyresrätter som föreslagna upplåtelseform. Utbyggnaden är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning och ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen. Planen kan bidra till att uppnå kommunens mål om att minst en tredjedel av bostäderna som byggs ska upplåtas med hyresrätt.

Rekreation

Planområdet är avgränsat till ett bostadskvarter. Detaljplanen bedöms medföra ökade möjligheter till viss rekreation inom fastigheten förutsatt att nya uteplatser anläggs i enlighet med upprättat gestaltningsprogram samt att befintlig lekplats rustas upp och kompletteras med uteplats. Genomförande av detaljplanen kräver minst en uteplats som klarar riktvärdena för buller.

Trafik

Projektområdet ligger i en central del av Nacka där bilinnehavet är avsevärt lägre än i övriga kommunen, enligt den trafikutredning som har tagits fram av Trivector. Med goda bussförbindelser till Slussen, tillgång till Saltsjöbanans stations samt tunnelbanans utbyggnad finns förutsättningar för ett relativt lågt bilinnehav. Möjliggörande av

centrumverksamhet i bottenvåningar kan generera enstaka påslag av lastfordon och besöks trafik.

Trygghet och säkerhet

Husens orientering samt öppenhet mot gården och gatan bedöms vara positivt ur ett trygghetsperspektiv. I bottenvåningar medges centrumändamål (C_1) vilket ökar kontakten med gatan. Fönster och balkonger vänds mot Furuvägen och mot innergården, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Buller

Då riktvärden för buller ändrats mellan bullerutrednings framtagande och planens antagande utgår dess slutsatser från lägre riktvärden än vad detaljplanen medger, men de redovisade ljudnivåerna är oförändrade. Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning uppfyller samtliga lägenheter i de nya husen en acceptabel ljudkvalitet som uppfyller Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015: 216) med förändringen i juli 2017 (2017:359).

Kulturmiljö och landskapsbild

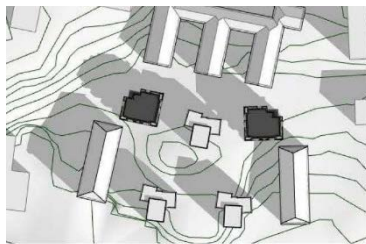
Ett genomförande av planen innebär en förtätning samt ökad hårdgjord yta då viss naturmark tas i anspråk. Detaljplanen innebär att den öppna 1950-talsgården kommer att förändras och att flera träd kommer att tas bort. Kulturmiljön i området bedöms i det hänseendet påverkas negativt av bebyggelsen. Planen innebär samtidigt att befintlig bebyggelse och mark skyddas samt att möjlighet ges till återställande av 1950-talsbebyggelsens karaktärsdrag. Påverkan på kulturmiljön bedöms vara lokal men kan ge kumulativa effekter, det vill säga effekter som successivt ökar av varje enskild förtätning inom område med värdefull kulturmiljö. Planenhetens bedömning är att detaljplanen inte innebär en förvanskning enligt plan- och bygglagen (8 kap 13 § PBL).

Natur

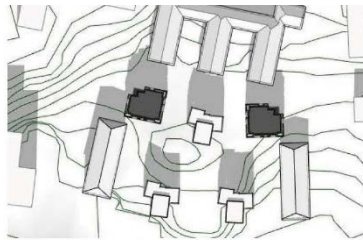
Tidigare oexploaterad mark föreslås bebyggas, vilket innebär att uppvuxen vegetation och befintliga grönytor i ett centralt läge kommer att minska. Detaljplanen säkerställer genom n-bestämmelser ett antal bevarandevärda träd. Enligt utredningen *PM Naturvärde Furuvägen* bedöms planområdet inte utgöra ett viktigt område för spridning av organismer knuta till barrskog eller ädellövskog.

Lokalklimat

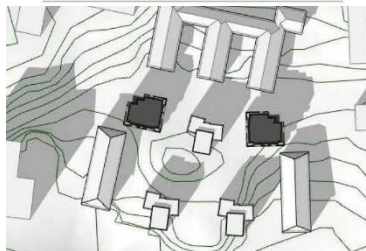
Genomförd solstudie visar att föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse i begränsad omfattning. Gavellägenheterna på Tallidsgården påverkas av skuggning under främst lunch och eftermiddag. Planerad bebyggelse får tillfredsställande solförhållanden.



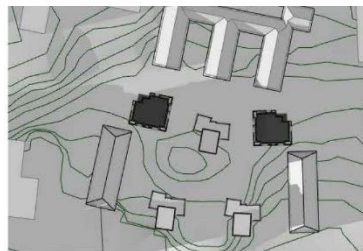
Solstudie 20 Mars kl 9



Solstudie 20 Mars kl 12



Solstudie 20 Mars kl 15



Solstudie 20 Mars kl 17

Solstudie i mars. Fullständig solstudie finns i gestaltungsprogrammet. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Under förutsättning att dagvattenutredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms inte planen motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen minskar föroreningsbelastningen för samtliga ämnen efter föreslagna reningsåtgärder. Eftersom recipienten har problem med syrefattiga förhållanden och övergödning är det positivt att minskningen av näringsämnen blir betydande. Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i Järlasjöns ytvattenförekomst. En förutsättning för att inte någon påverkan ska ske är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs. Åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

Konsekvenser för fastighetsägare

De nya byggrätterna innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. Återskapande av kulturmiljön bedöms på sikt bidra till att lyfta kvarterets värden. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser bedöms inte innebära något hinder för pågående markanvändning, varför ersättning enligt PBL 14 kap 10 § inte är aktuell.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser för Sicklaön 125:3. Mark för allmän gata inom fastigheten Sicklaön 125:3 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Sicklaön 40:11. Exploatören förväntas överlåta marken utan ersättning då gatan redan sköts av kommunen. Den del av allmän gata inom Sicklaön 40:11 där det idag står en stödmur, ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Sicklaön 125:3. Ytan motsvarar cirka 2 kvadratmeter. Stödmuren står i huvudsak inom kvartermark. Genom denna fastighetsreglering står hela stödmuren på exploatörens mark.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande. Nedan är ett förslag till tidplan.

Samråd	2:a kvartalet 2016
Granskning	1:a kvartalet 2017
Antagande	3:e kvartalet 2017
Laga kraft	4:e kvartalet 2017

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2017 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras.

Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 125:3 (nedan benämnd exploatören) svarar för utbyggnad och skötsel av all kvartersmark. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna VA-nätet. För behov av utbyggnad av det allmänna VA-nätet på grund av tänkt exploatering, ansvarar Nacka kommun för. Nacka Energi ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor handläggs, efter ansökan, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta upprättas, efter beställning, av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen, kostnadsansvar samt eventuella vitesbelopp. I exploateringsavtalet för Sicklaön 125:3 regleras bland annat fastighetsreglering av allmän gatumark, utformning av byggnader och anläggningar, skydd och återställande av träd och mark, åtgärder för dagvattenhantering samt medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploateringsavtalet ger även en anvisning om tidplan för genomförandet, VA-anläggningsavgift och kontakten med olika myndigheter.

Ett gestaltningsprogram har upprättats som komplement till planhandlingar och exploateringsavtal. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner vad gäller utformning och gestaltning av byggnader och anläggningar. Exploateringsavtalet säkerställer att de kvaliteter som redovisas i gestaltningsprogrammet genomförs.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser för Sicklaön 125:3. Mark för allmän gata inom fastigheten Sicklaön 125:3 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Sicklaön 40:11. Den del av allmän gata inom Sicklaön 40:11 där det idag står en stödmur, ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Sicklaön 125:3. Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsreglering. Ingen ersättning för fastighetsreglering utgår.

Detaljplanen ersätter gällande stadsplan S4 inklusive dess fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning 1953-10-23 (akt 0182K-2384). Detaljplanen ersätter även gällande stadsplaner S41 och S28 i de delar som ingår i planområdet.

Fastigheten Sicklaön 125:3 belastas av avtalsservitut för ändamålet villa samt avtalsservitut för ändamålet ledning till förmån för fastigheten Sicklaön 110:1. Rättigheterna bedöms inte längre behövas och bör därför upphävas i samband med detaljplanens antagande. Eventuellt finns det fler avtalsservitut kopplade till fastigheten. Ifall någon av de inte längre tjänar sitt syfte ska även de upphävas. Fastighetsägaren till 125:3 ansvarar för erforderliga åtgärder.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs tekniska åtgärder, utöver vad som regleras i plankartan, vilka behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Inga allmänna anläggningar behöver byggas ut inom planområdet.

Bostadsgårdar

Befintlig angöringsväg ska dras om mot Furuvägen, strax väster om det nya östra punkthuset. Möjlighet att vända ska finnas utanför det västra lamellhuset där angöringsvägen smalnar av till en gångväg västerut. Uteplatser avses anordnas inom de i plankartan utpekade områdena. Befintliga uteplatser samt lekplats rustas upp.

Träd

Bevarandevärda träd som inte är skyddade genom n₂-bestämmelse och som avverkas i samband med utbyggnad föreslås, att på exploatörens bekostnad, placeras på en plats som anges av kommunen för att fungera som en faunadepå, även kallad vedkyrkogård. Vid eventuell fällning av ett träd markerat med n₁ eller n₂ ska återplantering ske med likvärdigt träd inom fastigheten. För träd som olovligen fälls utom och inom fastigheten utgår ett vitesbelopp. Åtgärder avses regleras i exploateringsavtal.

Parkering

Inom fastigheten behöver nya parkeringsplatser anläggas genom komplettering till befintliga ytor i enlighet med överenskommen parkeringsnorm. Parkeringsanläggningarna ska gestaltas med omgivande murar och växtlighet i enlighet med gestaltningsprogrammet. Cykelparkering ska anordnas i enlighet med gestaltningsprogrammet.

Dagvatten

Föreslaget makadammagasin avses anslutas till det allmänna dagvattensystemet genom en ny anslutningspunkt i Gamla Värmdövägen. Åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

VA

En utbyggnad enligt planförslaget innebär att det tillkommer motsvarande cirka 50 personekvivalenter inom planområdet. Eventuell tryckstegring bekostas och anordnas av exploatören inom kvartersmark. Lämpliga anslutningspunkter tillhandahålls i överenskommelse med Nacka vatten och avfall AB. Eventuell omläggning av ledningar bekostas av exploatören.

Åtgärder utanför planområdet

Parkväg inom kommunens fastighet öster om planområdet smalnas av så att den inte längre kan nyttjas som angöringsväg för fordon. Samtidigt ska gångbana förlängas norrifrån utmed Helgesons väg och möta befintlig gångbana på Gamla Värmdövägen. På sträckan kan därefter tillfällig angöring tillåtas. Åtgärden bedöms inte försämra framkomligheten på Helgesons väg. Anläggningsåtgärderna på allmän plats regleras närmare i exploateringsavtalet.

Befintligt sopskåp mot Helgesons väg kommer att flyttas mot Gamla Värmdövägen då det idag hämtas planstridigt från parkvägen. Det innebär att en lastplats med parkeringsförbud behöver anordnas längs Gamla Värmdövägen i anslutning till sopskåpets nya placering.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar alla åtgärder på allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande, såsom anpassning och anläggning av angöringsvägar och servisledningar, liksom kostnader för återställning efter byggnation, lantmäteriförrättning, med mera.

Exploatören ska i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige erlægga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som förväntas på grund av utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön. Vid anslutning till kommunens VA-nät tas anläggningsavgift ut vid tidpunkten för gällande VA-taxa. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader. Ingen ersättning för fastighetsreglering utgår.

6. Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits av Love Edenberg och Emelie Resvik på planenheten samt Gunilla Stålfelt på exploateringsenheten/Torkel Öste Fastigheter, med stöd av Hayoung Ekhaga och Robert Moberg på Sweco. Övriga medverkande i planarbetet är miljöenheten, enheten för planering och tillstånd, bygglovenheten, kommunikationsenheten och lantmäterienheten samt lantmäterimyndigheten och Nacka vatten och avfall AB.

Planenheten
Nacka kommun

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenberg
Planarkitekt

Emelie Resvik
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2017-09-11, 229.
Laga kraft 2018-06-13.

Annica Schneider
Plankoordinator



GESTALTNINGSPROGRAM

DETALJPLAN FÖR FURUVÄGEN-FINNTORP

FURUVÄGEN-HELGESONS VÄG, SICKLAÖN 125:3, FINNTORP

DNR KFKS 2014/905-214

PROJEKT 9252

JANUARI 2017

INNEHÅLL

BAKGRUND	3
INLEDNING	3
SYFTE	
GESTALTNINGSPROGRAMMETS INNEHÅLL OCH FUNKTION	
DOKUMENTETS STATUS	
PROCESSEN	
ANALYS	3
BEFINTLIG SITUATION / FÖRUTSÄTTNINGAR	
FÖRSLAG	4
ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ	
GÅRDS & UTEMILJÖ	4-5
GEMENSAMMA OCH PRIVATA ZONER	
MURAR, PLANTERINGAR	
DAGVATTENHANTERING	
BYGGNADER	5-6
VOLYMER, GESTALTNING OCH KARAKTÄR	
TERRÄNGANPASSNING	
MATERIALVAL, FÄRGSÄTTNING	
LÄGENHETSKVALITETER, DAGSLJUS OCH UTBLICKAR	
LJUD	
BOSTADSGÅRDAR OCH FÖRGÅRDAR	
PARKERING	
CYKELPARKERING	
BRAND	
SOPHANTERING	
BOSTADSKOMPLEMENT	
SAMMANSTÄLLNING YTOR / LÄGENHETER	
FOTOMONTAGE	7-8
SITUATIONSPLAN	9
FASADER / SEKTIONER / PLANER	10-13
DIAGRAM/KONCEPT	14
EXEMPEL FASADUTFORMNING	15
MARKPLANERING / GATUSEKTIONER PARKERING	16
SOLSTUDIER	17

BAKGRUND

Kvarteret mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen omfattas av fastigheten Sicklaön 125:3, som ägs av Skandia Bostäder AB. Kvarteret är beläget i Finntorp mellan trafikstråken Värmdövägen och Värmdöleden på västra Sicklaön. Fastigheten är bebyggd med fem flerbostadshus, varav två är lamellhus och tre är stjärnhus. Husen är 3-6 våningar höga och formar sig kring en kuperad gård. Kvarteret föreslås kompletteras med två nya hus om 4 våningar vilka innehåller tillsammans 22 lägenheter.

INLEDNING

Syfte

Gestaltningssprogrammet har tagits fram i syfte att tydliggöra detaljplanen i text och illustrationer avseende byggnadernas och utemiljöns utformning. I gestaltningssprogrammet framgår vilka principer som ska tillämpas för komplettering av nybyggnad och för gestaltning av utomhusmiljön.

Gestaltningssprogrammets innehåll och funktion

Avsikten med gestaltningssprogrammet är att för berörda parter fastställa vikten av, och definiera de enskilda byggnadernas gestaltning. Denna handling uttrycker en ambition och kvalitetsnivå som alla inblandade parter står bakom beträffande utformning, material, teknik och utförande.

Dokumentets status

Gestaltningssprogrammet skall ge vägledning till utformning av tomt och byggnader utöver detaljplanens bestämmelser och beskrivning. Det skall förtydliga och komplettera intentionerna i detaljplanen och utgöra program för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Tillsammans med detaljplan utgör gestaltningssprogrammet också underlag vid upprättande av exploateringsavtal.

Processen

Programmet skall biläggas förslag till detaljplan och i dess slutgiltiga form utgöra fördjupad beslutsgrund för antagande av detaljplan. Programmet med dess illustrationer och foton har tagits fram av Krook och Tjäder arkitekter och Skandia fastigheter AB i samverkan med Sweco och Nacka kommun.

ANALYS

Befintlig situation / förutsättningar

Aktuell fastighet Sicklaön 125:3 i Finntorp ligger inte inom "område av riksintresse för kulturmiljön" men inom "område av lokalt intresse för kulturmiljövården" enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Området Finntorp uppfördes under 1950-talet och är ett tidtypiskt exempel på terränganpassad bebyggelse uppförd på höjder med en blandning av olika hustyper och med ett varierat våningsantal. Genom en medveten placering och utformning av husen ville man avskärma boendemiljön från kringliggande trafikleder, tillvarata befintlig natur och platsens förutsättningar samt skapa en variation i bebyggelsen.

Fastigheten har idag två typer av bostadsbyggnader. Dels stjärnhus i 4-6 våningar som placerats fritt i de centrala delarna av gården/kvarteret samt lamellhus på 3-4 våningar längs med Furuvägens västra sträckning respektive längs Helgesons väg på den östra sidan.

Samtliga byggnader är uppförda med ljusa putsade fasader, plåt respektive tegeltak.

Gården är kuperad med mycket grönska i form av lummiga buskage och höga träd, och öppnar sig mot Gamla Värmdövägen i syd och mot Furuvägen i norr. Vid en kulle, i mitten av gården, finns en anlagd uteplats med grillmöjligheter och i det nordvästra hörnet av fastigheten är den gemensamma miljöstationen placerad. Genom kvarteret löper en angöringsväg som förbinder bostadshusens entréer. Mellan de två sydligaste stjärnhusen ligger idag en lekplats med gungor och sandlåda.



Flygfoto befintlig situation



Flygfoto förslag

dövägen och infiltrerar marken. Övriga tillkommande asfaltsytor inom fastighet föreslås avrinna till omgivande grönytor där vattnet kan tas upp av träd och växter. För att underlätta dagvattenhanteringen i området bör kantsten mellan gång- och cykelbanor och grönytor undvikas. För att området skall klara av att hantera extremregn, exempelvis 50- och 100- årsregn, bör området höjdsättas så att när infiltrationsstråket bräddar rinner överskottsvattnet ut på Furuvägen och Gamla Värmdövägen för vidare transport mot recipienten.

BYGGNADER

Volym, gestaltning och karaktär

De nya husen eftersträvar en egen och samtida karaktär dock med respekt till för områdets struktur och de angränsande husens gestaltning. Husen är en formmässig hybrid mellan lamell och stjärnhus i form av ett "L", där byggnadernas volym är uppbruten för att skapa ett lättare intryck. För att smälta in bland den befintliga bebyggelsen är husen tänkta att uppföras med en monokrom färgsättning på fasad och fönster, men med avvikande kulör på entrépartier, balkonger o.dyl., som harmoniserar med områdets 50-tals karaktär. Vidare skall de nya husen underordna sig stjärnhusen i höjd då stjärnhusets högsta del dominerar gården. De nya husens 4:e våning tar upp stjärnhusens plåtinklädda takvåning med kupor och en vinklad fasad på 70 grader vilket ger en stark karaktär till husen utan att kopiera stjärnhusens formspråk helt. Balkonger är placerade i hörnen in mot gård vilket skapar ett bättre ljusinsläpp till lägenheterna och en mindre kompakt byggnadsvolym.

Terränganpassning

Husen har upphöjd sockel lika befintlig bebyggelse. Stödmurar runt parkering skiljer parkeringen från gård på Furuvägen samt ramar in parkering och tar upp slänt mot befintliga hus längs Gamla Värmdövägen.

Materialval, färgsättning

Husen är utformade som homogena volymer i en monokrom kulör med ursparningar i avvikande kulör för entréer och balkonger. Husen strävar efter att vara samtida i material men anpassar sig i volym och höjd till de befintliga husen. De nya husen kompletterar den befintliga färgskalan som är i vitbeigt, terrakotta och grön/beige med en grågrön dov färg. Färgen signalerar ett nytillskott men förhåller sig i sin dovhets till den befintliga 50-talsskalan. Den dova grågröna färgen smälter även in gårdens grönska under vår och sommar. Fönster utförs även i grönt lika fasad. Hörn/balkong fasad/ entréer utförs dock i vitt vilket skapar en variation inom volymen. Sockel mot gård samt fasad mot gata utförs i fasadsten.

Lägenhetskvaliteter, dagsljus och utblickar

Bostäderna är primärt orienterade mot gården och söder samt sekundärt mot Furuvägen. Balkonger tar hänsyn till stjärnhusen, då de är placerade mot gård eller i hörnen mot Furuvägen, samt är förskjutna från stjärnhusens fasadliv mot Furuvägen.

Ljud

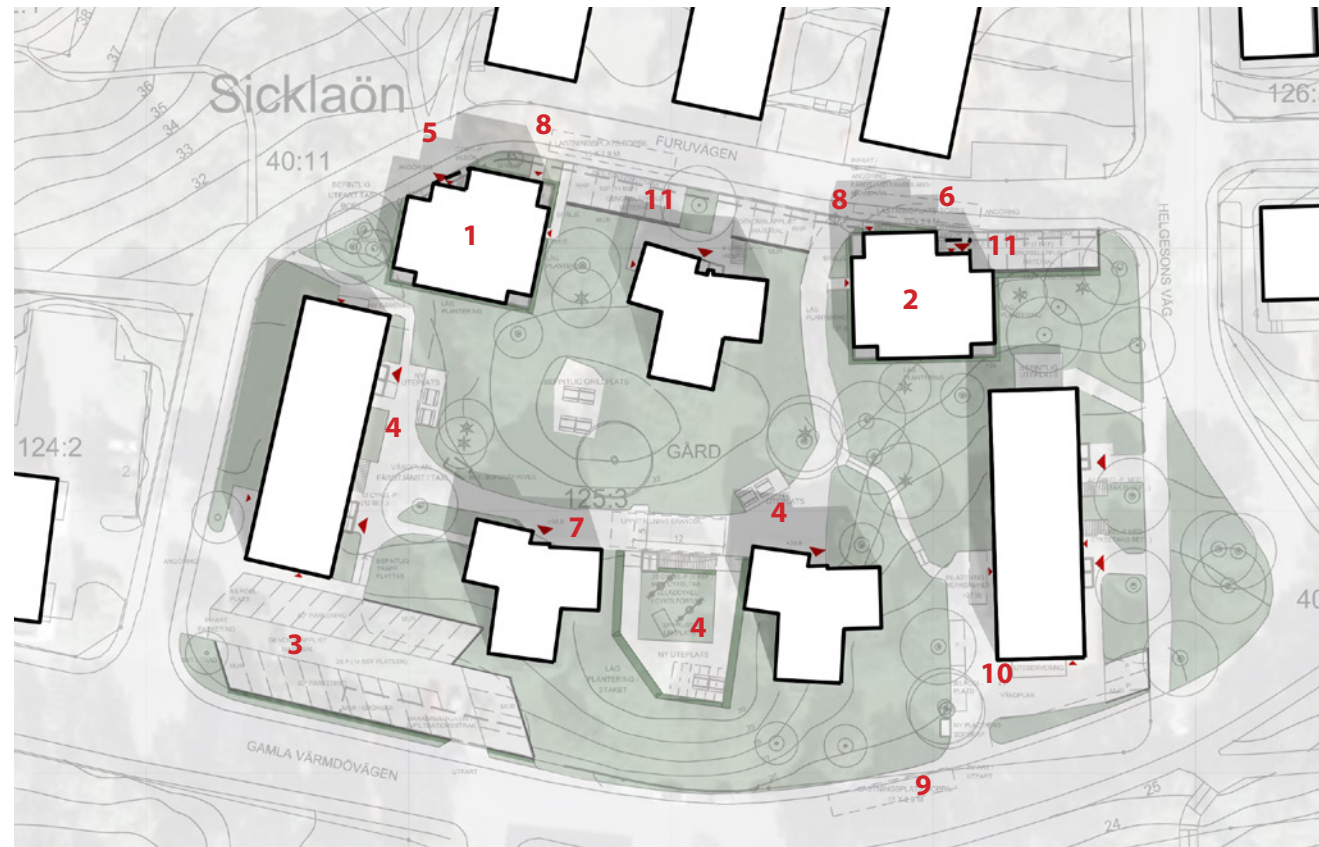
Lägenheterna är orienterade in mot gård och trapphusen mot kvarterets yttre hörn. Minst hälften av sovrummen har tyst sida mot gård. Balkonger i östra huset är inglasade mot Helgesons väg enligt ljudkonsult.

Bostadsgårdar och förgårdar

Den befintliga uteplatsen bevaras men gården kompletteras med ytterligare tre stycken nya uteplatser. Två stycken av uteplatserna skapas längs angöringsvägen, enligt ljudkonsults krav, och en tredje ny uteplats skapas i anslutning till den befintliga lekplatsen som rustas upp i samband med genomförande av nybyggnation.

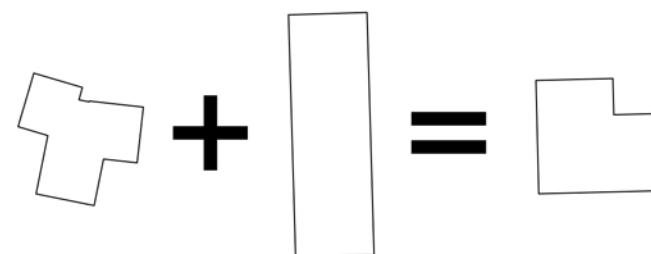
Parkering

Enligt Nacka kommuns riktlinje "Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka" behöver 16 nya parkeringsplatser anläggas vid Sicklaön 125:3 om inte någon av Nacka kommuns preciserade



Situationsplan 1:1000

- 1-2 - Två nya bostadshus på 4 våningar placeras i den norra delen mot Furuvägen.
- 3 - Befintligt parkering effektiviseras, totalt 27 p-platser varav en är bilpool plats.
- 4 - Bostadsgård, med ny lekplats / grillplats samt två nya uteplatser längs angöringsväg.
- 5 - Angöring bostadshus 1.
- 6 - Angöring bostadshus 2.
- 7 - Angöring ambulans / färdtjänst för befintliga hus sker via gångfartsområde / gård.
- 8 - Angöring sopbil, 2 st miljöstationer.
- 9 - Angöring sopbil samt ny sopkasun mot Helgesonsväg i öster flyttas till gavel i sydöstra hörnet mot Gamla värmdövägen.
- 10 - 4 parkerings platser varav en är bilpool plats.
- 11 - 17 st p-platser längs Furuvägen.



Koncept typologi



Utblickar

MM-åtgärder genomförs. Med föreslagen utformning finns utrymme för max 15 nya platser, alltså behöver p-talet reduceras. Genomförs tre av MM-åtgärderna (medelnivå enligt Nackas riktlinjer) kan p-talet reduceras med 10 % vilket skulle innebära att 14 nya parkeringsplatser behöver anläggas på fastigheten. På fastigheten finns inget hinder för att genomföra någon av de av Nacka kommun preciserade åtgärderna. Initialt har information och kommunikation om alternativa resmöjligheter, förbättrade cykelfaciliteter och upprättande av bilpool bedömts vara tre åtgärder som kan genomföras och som ger god effekt.

Parkeringsplatser tillskapas främst genom en effektivisering av befintliga hårdgjorda ytor i fastighetens södra del. Totalt finns plats för 48–49 parkeringsplatser på tomten varav 14-15 st är nya. Två av platserna kan användas som parkerings för rörelsehindrade och 1-2 platser kan reserveras för bilpoolsbil. P-kalkyl / bilpool enligt trafikkonsults utredning.

Cykelparkering

Cykelparkering planeras i cykelförråd i sockelvåning inom bostadsbyggnad, totalt 56 platser. Väderskyddade besöksparkeringar placeras i anslutning till entréer, totalt 10st. Detta ger totalt 66 nya cykelplatser för de de nya husen, behovet är 62 platser enligt Nacka kommuns riktlinjer. Mer än 50% av cykelparkeringen är placerade inomhus där det även finns cykelfaciliteter samt plats för lastcyklar och mopeder. Cykelförråden i källaren nås med hiss, trapphus samt sekundär halvtrappa från gård, vilket även utgör angreppsväg för brandkår. Dörrar till cykelförråd förses med dörrautomatik. Befintlig cykelparkering på gård fördubblas till totalt 70 st varav 49 är väderskyddade med cykel-tak. Cykelparkeringarna på gård är ramlåsbara. Två ellådcyklar utgör en lådcykelpool för kvarteret. De köps in och driftas av Skandia fastigheter. Lådcyklarna placeras i låsbara cykelskjul på gård och förses med laddstolpe.

Brand

Uppställning brandbil sker inne på gård för att klara utrymning i de två befintliga höga ”stjärnhusen”. De befintliga lamellhusen klarar utrymning med mobil stege. De nya husen har TR2 trapphus samt angreppsväg via en sekundär entré i källaren. De nya husen placeras 5 -5.4 meter från gavel befintligt hus. En stålningberäkning enligt brand PM visar att strålningsnivåerna mellan byggnaderna blir tillräckligt små så att brandspridningen begränsas.

Sophantering

Befintlig miljöstation rivs och ersätts med två nya miljöstationer i de nya husens entréplan mot Furuvägen. Soprummen har fönster mot Furuvägen vilket ökar tryggheten genom insyn från gatan. Sopkasun mot Helgesonsväg i öster flyttas till infart i sydöstra hörnet mot Gamla värmdövägen. Detta för att parkvägen / parkmark längs Helgessonsväg idag används för angöring / sopbil , vilket inte är optimalt. En ny angöringsplats för sopbil ordnas vid den nya sopkasunen i sydvästra hörnet av kvarteret längs Gamla värmdövägen. Sopbilsangöring placeras så att den inte blockerar infart / utfart.

Bostadskomplement

Fläktrum och bostadskomplement placeras i sockelvåning.

Sammanställning ytor / lägenheter

BTA Bostäder	2056 m²
BTA bostadskomplement	394 m²
BTA Fläktrum	132 m²
Total BTA	2582 m² (varav 2056m² ljus BTA & 526m² mörk)
Tillkommande lägenheter:	22 st varav: 12 st 2 rok 55 kvm, 2 st 3 rok 83 kvm, 8 st 4 rok 95 kvm.

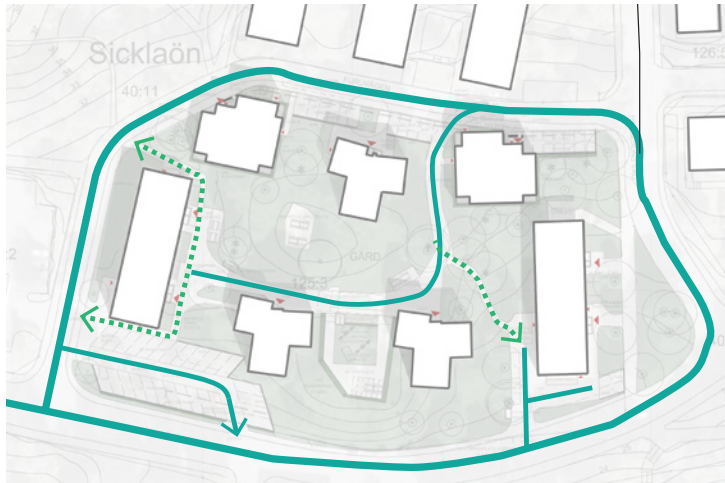


Situationsplan, befintliga träd som tas ned markerade i rött
wSkala 1:1000



Uteplatser

- Nya
- Befintliga



Flöden

- Bilväg/angöring
- Gångväg



Gårdsbildning



Fotomontage Furuvägen mot väster

FOTOMONTAGE



Fotomontage gård mot norr



Fotomontage Furuvägen mot öster

Sicklaön

skandia:
fastigheter

KROOK & TJÄDER ■



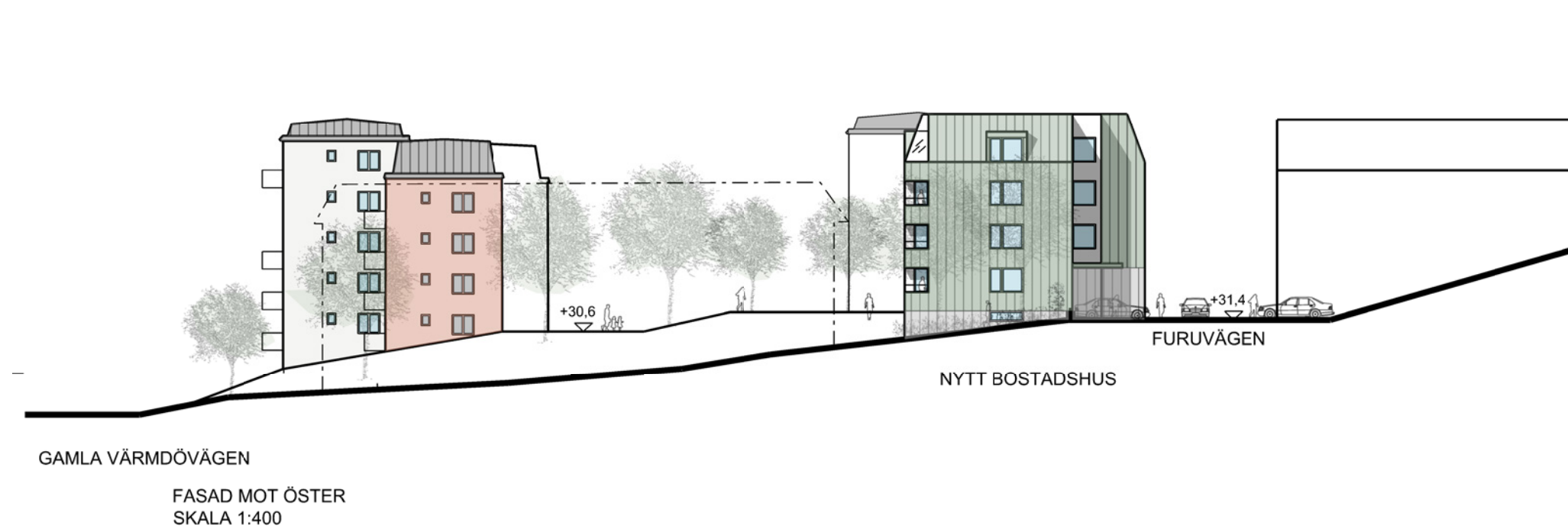
Situationsplan, skala 1:400
24

FURUVÄGEN - FINNTORP
GESTALTNINGSPROGRAM
JANUARI 2017 9/17

FASADER / SEKTIONER

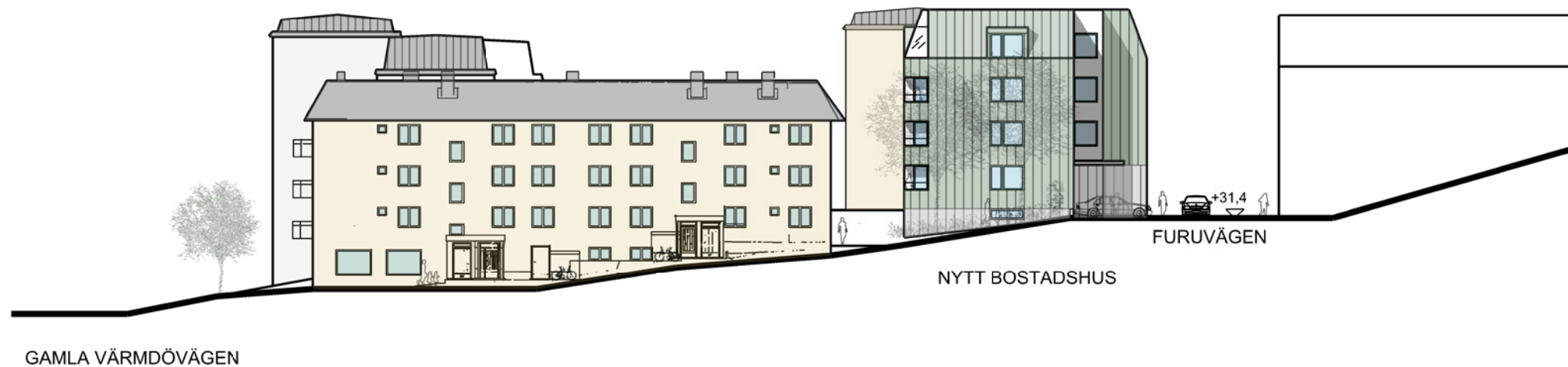


FASAD MOT SÖDER
SKALA 1:400



GAMLA VÄRMDÖVÄGEN

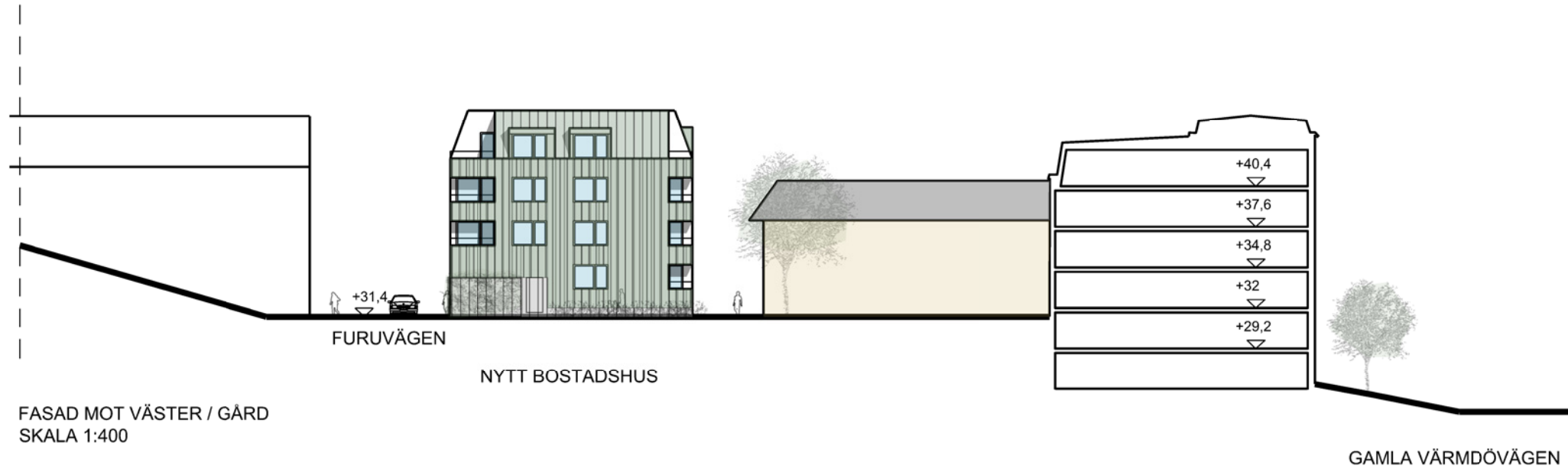
FASAD MOT ÖSTER
SKALA 1:400



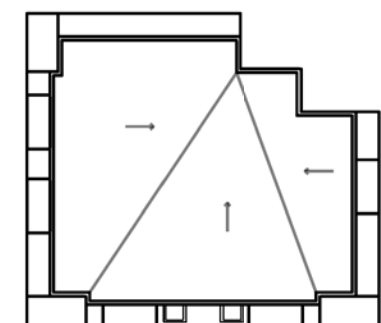
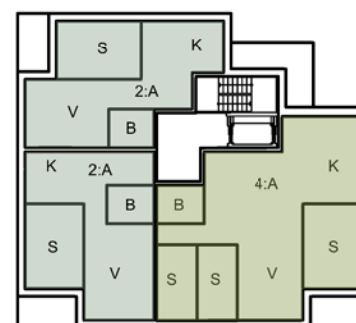
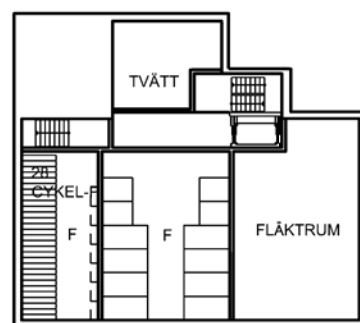
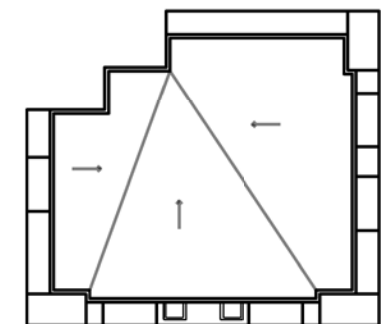
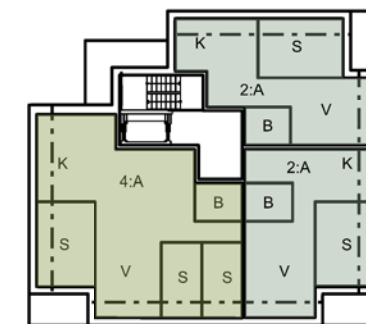
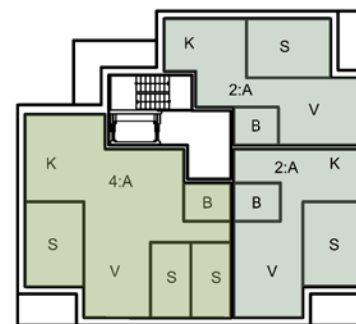
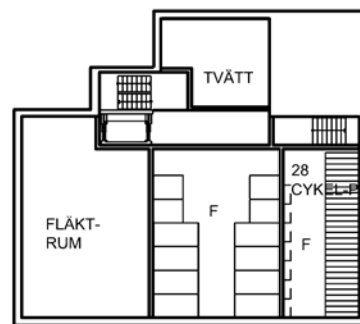
FASAD MOT ÖSTER / HELGESSONS VÄG
SKALA 1:400



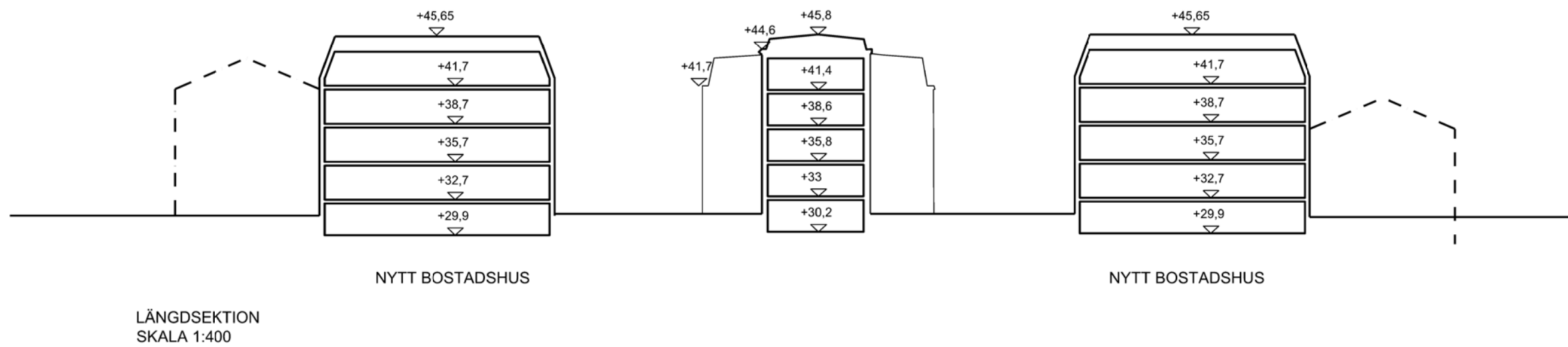
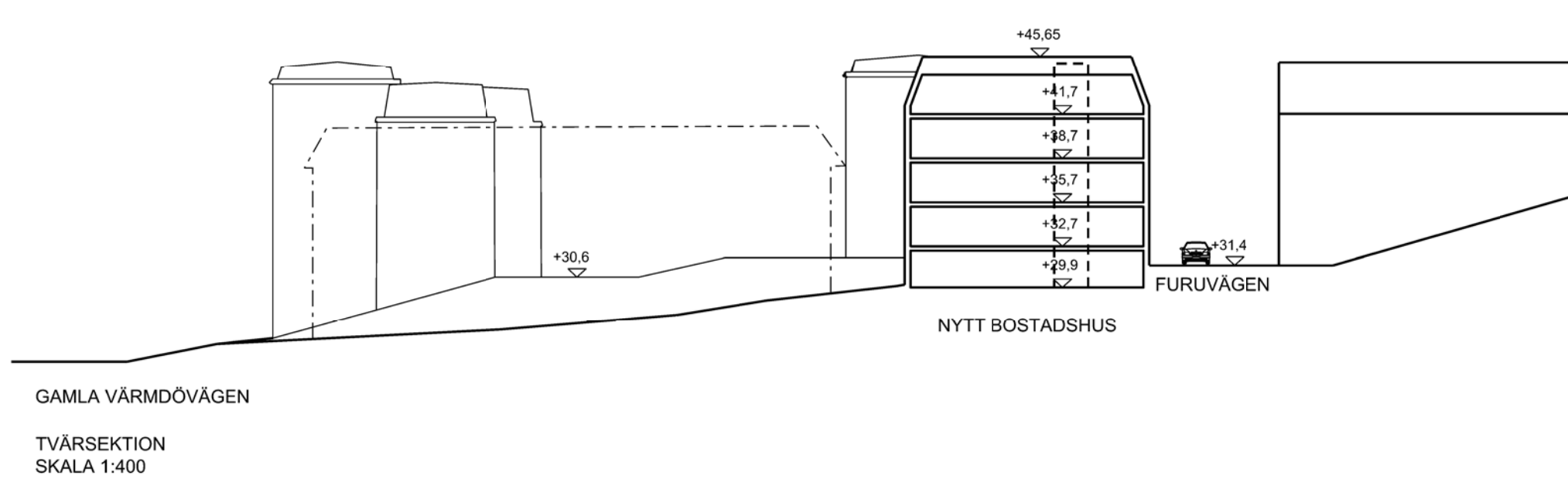
FASAD MOT NORR
SKALA 1:400



GAMLA VÄRMDÖVÄGEN



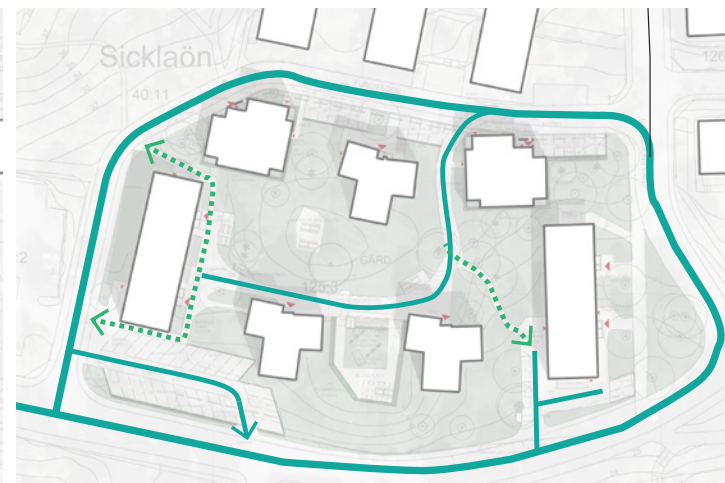
Bullerskärm



DIAGRAM/KONCEPT



Gårdsbildning

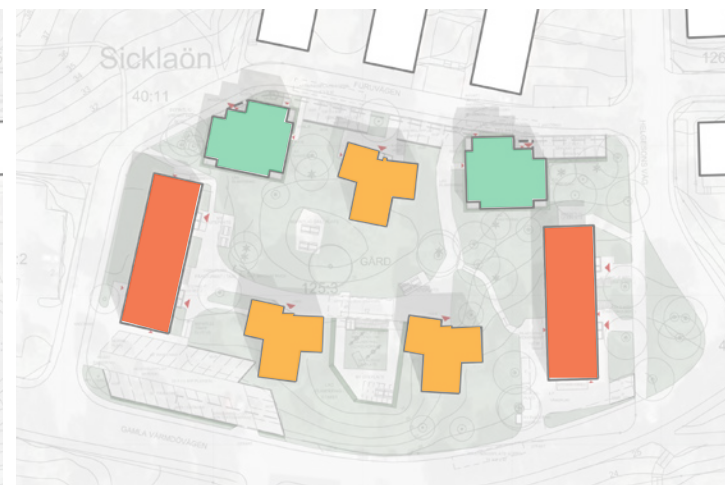


Uteplatser

■ Nya
■ Befintliga

Flöden

— Bilväg/angöring
- - Gångväg



Dagvattenhantering, infiltrationsstråk

Typologier



Situationsplan
Skala 1:1000



Situationsplan, befintliga träd som tas ned markerade i rött
Skala 1:1000

EXEMPEL FASADUTFORMNING



Fasad mot gård

Avvikande kulör

Falsad plåt, lutning 20-30 grader

Bröstningshöjd 90 cm vid
skärning fasadplan

Avvikande kulör

Fönster i kulör lika fasad

Falsad plåt/ puts / fasadskivor

Fönster / balkongdörrar i avvikande
kulör

Sockelvåning med glasat parti
/ dörr miljörum

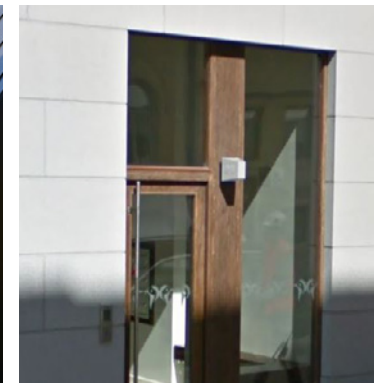
Spaljé

Sockelfasad i fasadsten /
variation i sockelhöj

Sockelvåning med fönster / källare



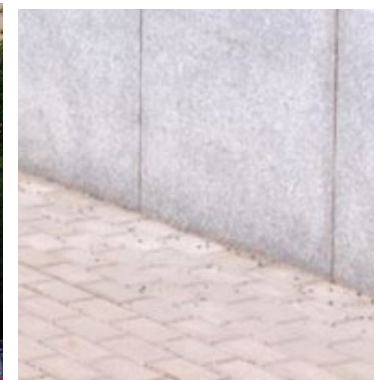
Referens tak / plåtfasad , Som-
marhus Husarö



Sockel / entréer i sten.



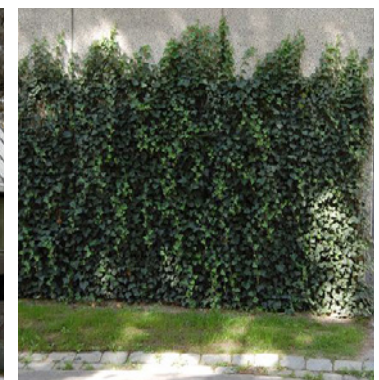
Referens grön plåtfasad KV to-
baksmonopolet



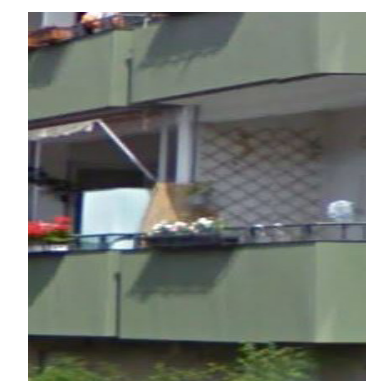
Sockel / entréer i sten.



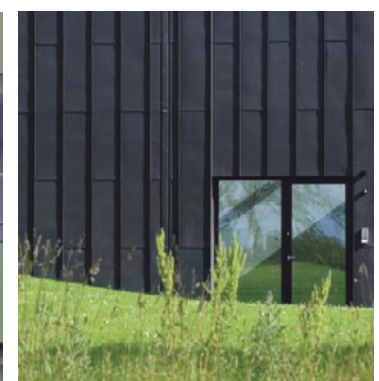
Exempel monokrom byggnad



Spaljé framför sockel fasad.

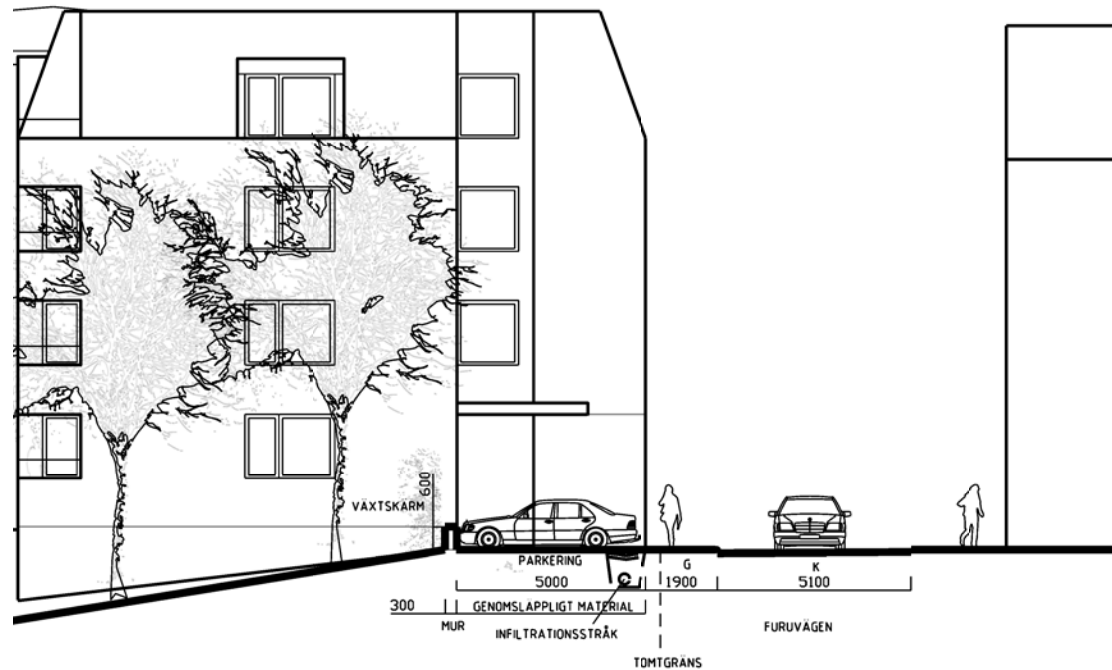


Referens gröna balkonger i 50 -tals
kulör/ urspärnigar / hörn i vitt



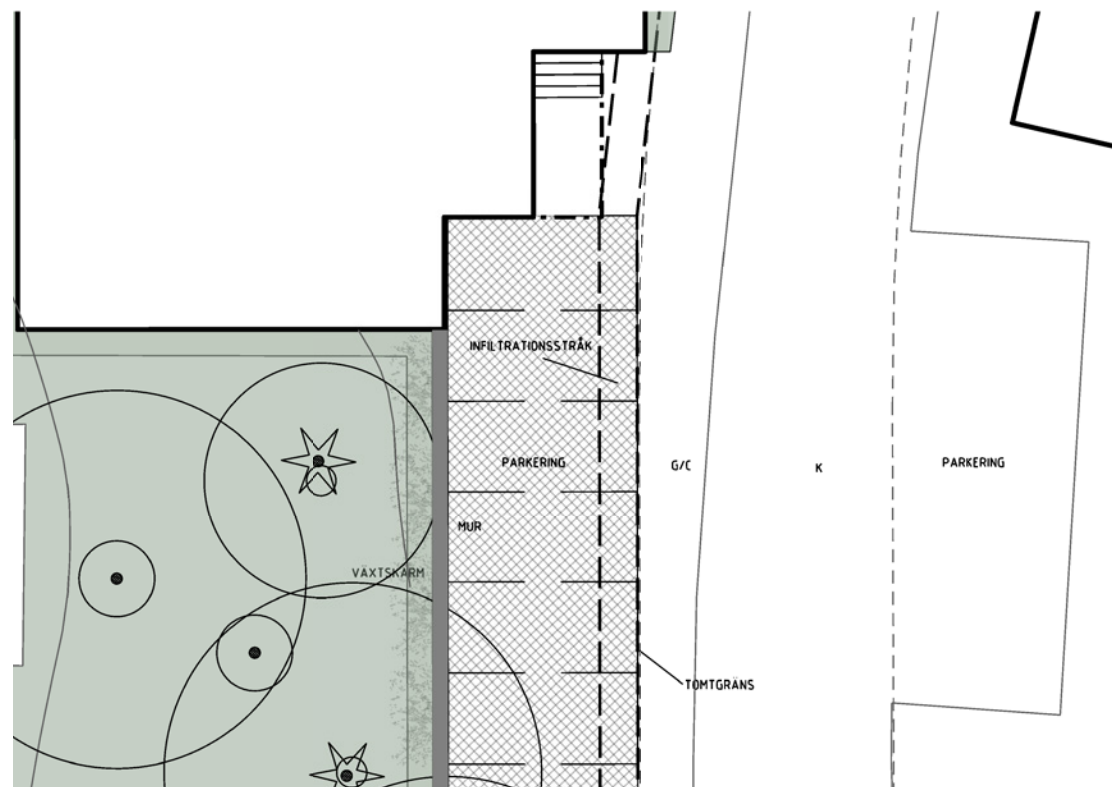
Referens tak / plåtfasad med
falsad plåt / relief.

MARKPLANERING / GATUSEKTIONER PARKERING

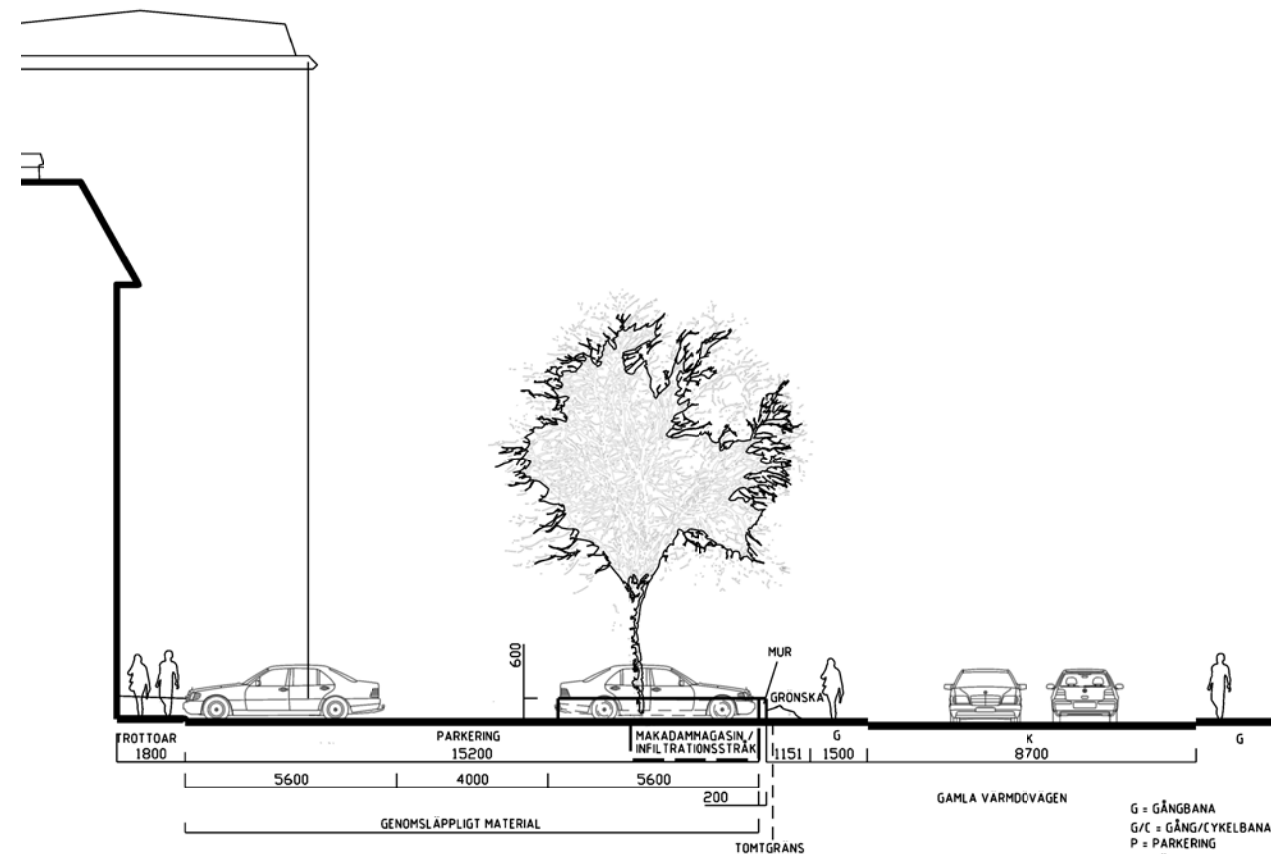


G = GÅNGBANA
G/C = GÅNG/CYKELBANA
P = PARKERING
K = KÖRBANA

TYPSEKTION FURUVÄGEN
SKALA 1 : 200

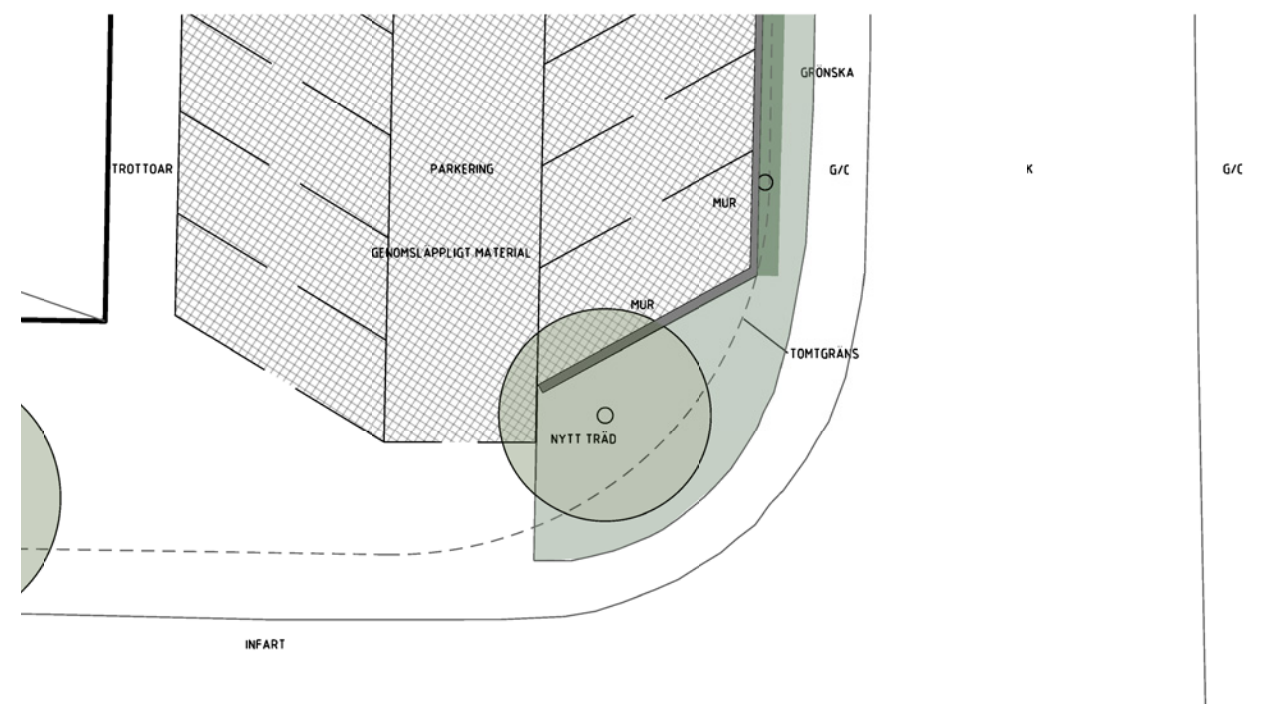


PLAN FURUVÄGEN
SKALA 1 : 200



G = GÅNGBANA
G/C = GÅNG/CYKELBANA
P = PARKERING
K = KÖRBANA
T = TRADZON

TYPSEKTION GAMLA VÄRMDÖVÄGEN
SKALA 1 : 200



PLAN GAMLA VÄRMDÖVÄGEN
SKALA 1 : 200



Exempel stödmur i granit /
blocksten

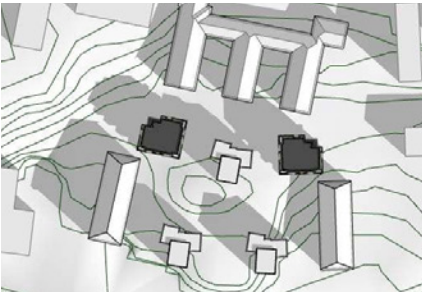


Exempel stödmur i granit / block-
sten möte sluttning

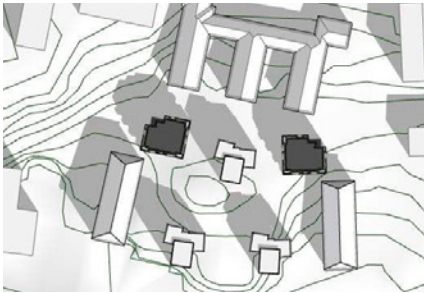


Exempel stödmur runt parkering

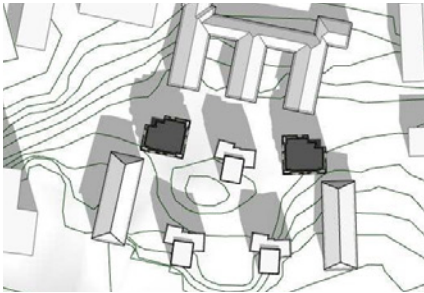
SOLSTUDIE



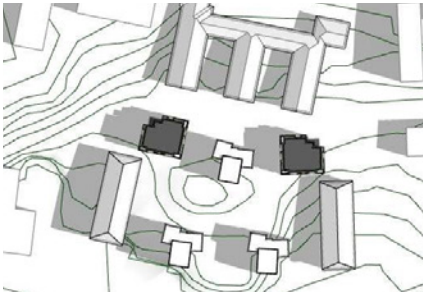
Solstudie 20 Mars kl 9



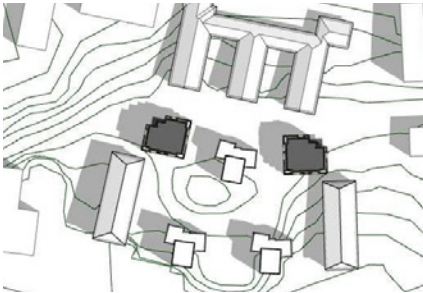
Solstudie 20 Mars kl 10



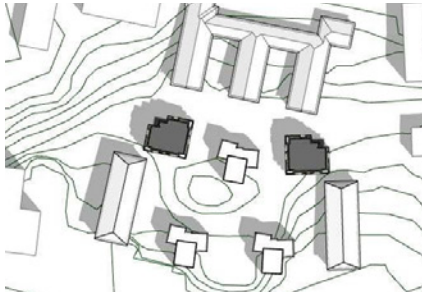
Solstudie 20 Mars kl 11



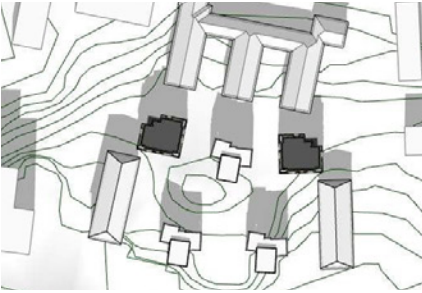
Solstudie 20 Juni kl 9



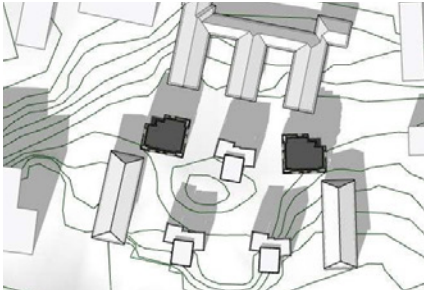
Solstudie 20 Juni kl 10



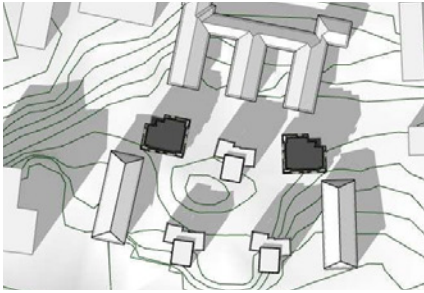
Solstudie 20 Juni kl 11



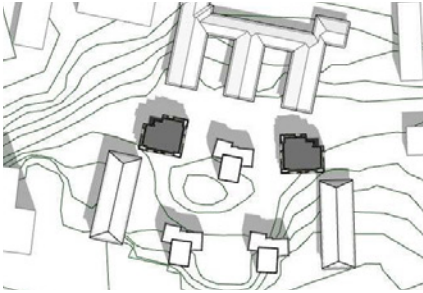
Solstudie 20 Mars kl 12



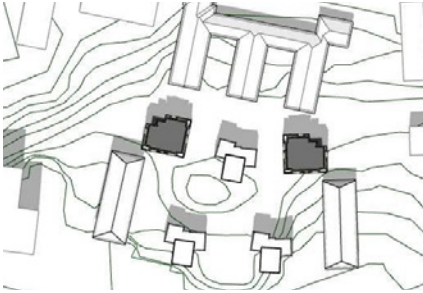
Solstudie 20 Mars kl 13



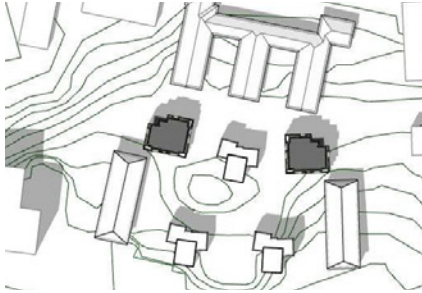
Solstudie 20 Mars kl 14



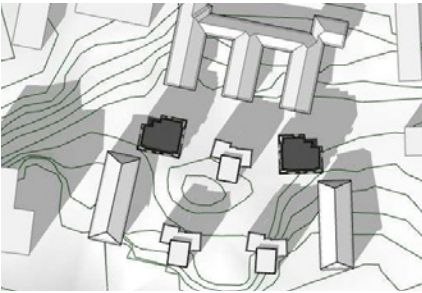
Solstudie 20 Juni kl 12



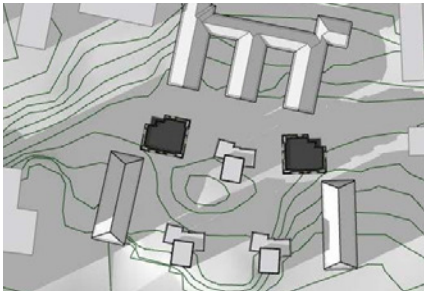
Solstudie 20 Juni kl 13



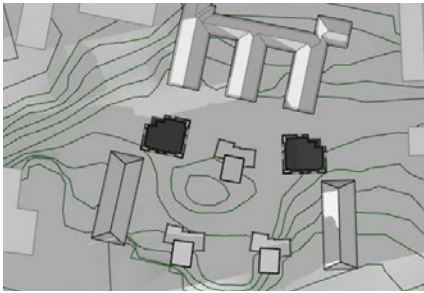
Solstudie 20 Juni kl 14



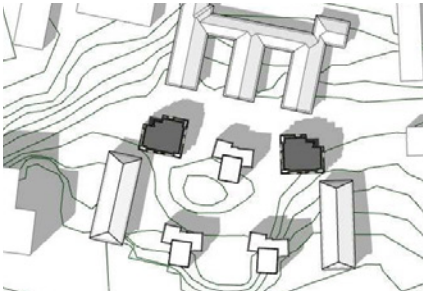
Solstudie 20 Mars kl 15



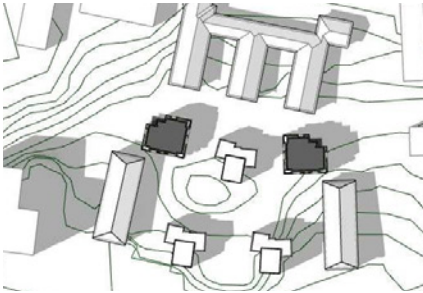
Solstudie 20 Mars kl 16



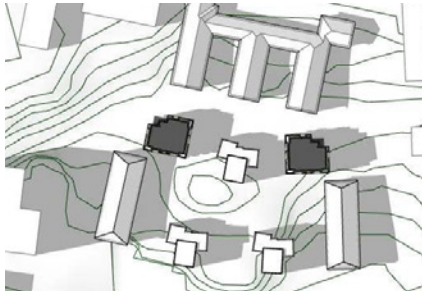
Solstudie 20 Mars kl 17



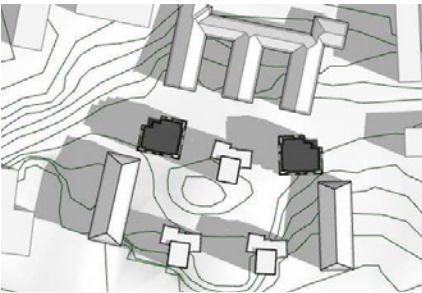
Solstudie 20 Juni kl 15



Solstudie 20 Juni kl 16



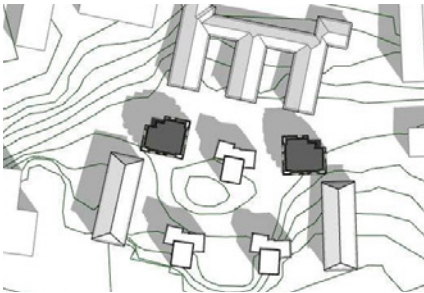
Solstudie 20 Juni kl 17



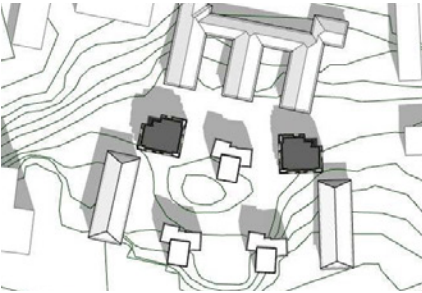
Solstudie 20 Augusti kl 9



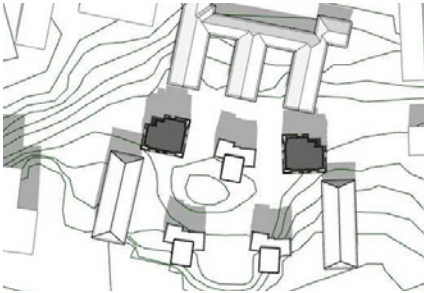
Solstudie 20 Augusti kl 10



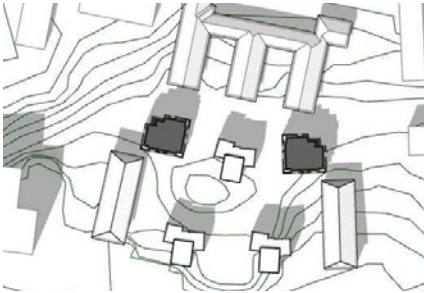
Solstudie 20 Augusti kl 11



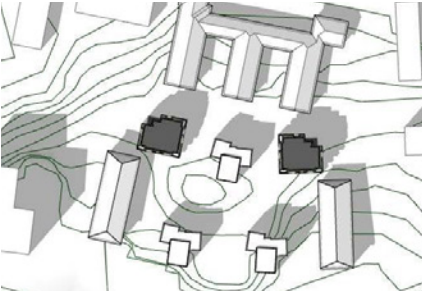
Solstudie 20 Augusti kl 12



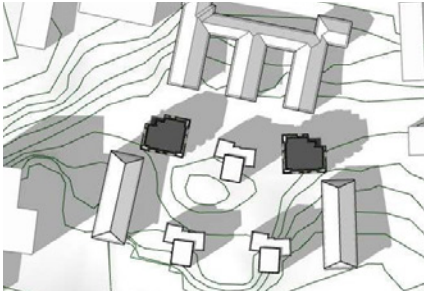
Solstudie 20 Augusti kl 13



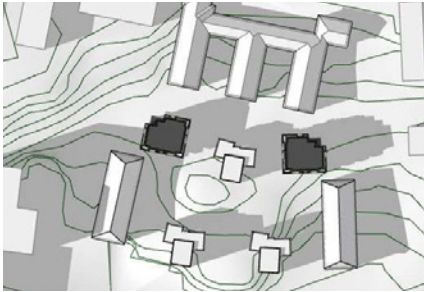
Solstudie 20 Augusti kl 14



Solstudie 20 Augusti kl 15



Solstudie 20 Augusti kl 16



Solstudie 20 Augusti kl 17