

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2017-06-09

Dnr KFKS 2014/905-214

Projekt 9252

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Sammanfattning

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.

Planområdet är beläget i Finntorp på västra Sicklaön och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3 som ägs av Skandia Bostäder AB. Detaljplanen föreslår två nya flerbostadshus i fyra våningar med totalt cirka 22 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt.

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

Detaljplanen har varit ute på granskning mellan den 28 februari och 28 mars 2017. Under granskningen inkom det 14 yttranden som främst berör bebyggelsens anpassning till kulturmiljön, placeringen och avstånd till befintlig bebyggelse, bevarandet av träd och att detaljplanen inte följer programmet för Finntorp. Synpunkterna föranledde en justering av bestämmelsen f_1 på plankartan. Justeringen innebär att fasadens färgsättning ska vara dov, för att anpassas till omgivande 50-tals bebyggelse, i enlighet med framtaget gestaltungsprogram. Länsstyrelsen, Natur och trafiknämnden samt Nacka energi AB har inget att erinra mot planförslaget.

Planförslagets syfte och innehåll

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.

Planområdet är beläget i Finntorp på västra Sicklaön och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3 som ägs av Skandia Bostäder AB. 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.

Planens genomförande har av kommunen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Planchefen beslöt att skicka ut förslaget på samråd den 3 maj 2016. Planförslaget var utsänt på samråd under tiden den 17 maj – den 17 juni 2016. En samrådsredogörelse har upprättats den 2 februari 2017.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 februari 2017. Granskningstiden varade mellan den 28 februari 2017 och den 28 mars 2017, sammanlagt 4 veckor.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Natur och trafیکنämnden, Nacka kommun
- Nacka energi AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten, Nacka kommun
- Trafikverket
- Södertörns brandförsvärsförbund
- AB Fortum Värme
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- Nacka-Värmdö Hyresgästförening
- Nacka miljövärdsråd
- Forum Finntorp

Synpunkter har även inkommit från 3 boende inom och utanför planområdet.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att kommunen bör tydliggöra vad som gäller för ersättningsfrågan avseende fastighetsreglering av mark från Sicklaön 40:11 till 125:3. Kommunen bör även informera vem som ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering för överföring av mark samt fastighetsreglering för att upphäva servitut.

Planenhetens kommentar. Kommunen har förtydligat planbeskrivningen i enlighet med synpunkterna. Ingen ersättning ska utgå för fastighetsregleringen. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsreglering.

2. **Trafikverket** vill framföra att de arbetar med en kompletterande prognos för trafik på väg 222 med prognosår 2040. De anser att det är relevant att bedöma vilken eventuell påverkan den nya prognosen för 2040 får på bullernivåerna i området.

Planenhetens kommentar. En bedömning av bullernivåerna från väg 222 har gjorts utifrån den data som funnits tillgänglig under framställandet av planen. Bullerutredningen visar att samtliga lägenheter i de nya husen får en acceptabel ljudkvalitet som uppfyller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med ändring (2017:359) som träder i kraft 2017-07-01. Bullerfrågan kommer även att studeras vid bygglovsprövningen utifrån då aktuellt underlag.

3. **Södertörns brandförsvarsförbund** önskar beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar önskemålet och ser som positivt att Södertörns brandförsvarsförbund i egenskap av remissinstans och sakkunniga görs delaktiga i samband med kommande bygglovsprövning.

4. **AB Fortum Värme** upplyser om att man kan erbjuda fjärrvärme till de nya fastigheterna.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar informationen.

5. **Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting** anser att det tillkomna stycket om kollektivtrafik efter samråd bör ändras och kompletteras med information om befintlig busstrafik längs med Gamla Värmdövägen samt med gångavstånd till Saltsjöbanans station Saltsjö-Järsla.

Trafikförvaltningen informerar även om den planerade utbyggnaden av tunnelbanan i Nacka och söderort som är lokaliserad strax söder om planområdet, både ovan och under jord. Trafikförvaltningen upplyser om att byggstarten är planerad till år 2018 och under år 2025 ska trafiken vara i drift. Trafikförvaltningen upplyser bland annat

om att utbyggnaden av tunnelbanan kan medföra störningar i form av buller och vibrationer från borrning och sprängning av tunnlar. Trafikförvaltningen framhäver vikten av bra informationsutbyte och samordning mellan projekten under byggtiden. Samordningen omfattar även omgivningen till följd av grundvattenförändringar i samband med respektive byggnation.

Planenhetens kommentar. Planbeskrivningen är förtydligad med avstånd till hållplats och station. Planenheten noterar informationen om den planerade utbyggnaden av tunnelbanan.

6. **Nacka – Värmdö hyresgästförening** ser positivt på ytterligare bebyggelse i Finntorp och noterar att flera ändringar gjorts efter samråd som tagit hänsyn till remissinstansernas förslag. Dock anser man att stjärnhus eller lamellhus troligen skulle passa bättre in i den befintliga bebyggelsen och att avståndet till befintliga hus fortfarande är väl kort, särskilt ur brandskydds- och insynsynpunkt. Vidare framhåller hyresgästföreningen att smalare hus med fem våningar kunde prövas för att spara markyta och öka avståndet till befintlig bebyggelse. Fasadmateriel och färgsättning bör anpassas mer till befintliga hus.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att de nya byggnadernas form inspirerats av omkringliggande bebyggelse utan att kopiera dessa och på sådant sätt kommer att kunna avläsas som ett nytt men hänsynsfullt tillskott till bebyggelseområdet. För att bevara så mycket som möjligt av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter föreslås de nya byggnaderna få en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens ”trekantiga”. Gestaltningen ger ett gavelmotiv mot gatan som återspeglar äldreboendets gavelmotiv norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Avvägningen mellan byggnadernas höjd och utbredning har gjorts med hänsyn till både grannar, natur- och kulturmiljö. En höjning av husen har inte ansetts lämplig med hänsyn till en ökad insyn och skuggning som skulle uppstå för boende i närheten, men även med hänsyn till kulturmiljön. Byggnadernas fasadmateriel är inte reglerat i detaljplanen och kommer även att prövas i bygglovskedet. Vad gäller färgsättning har en utformningsbestämmelse lagts till på plankartan som anger att byggnadernas färgsättning ska vara dov för att säkerställa att byggnaderna harmonierar med sin omgivning.

7. **Nacka Miljövårdsråd (NM)** finner planarbetet ambitiöst och planen väl genomarbetad men har bland annat invändningar gällande exploateringsgrad och utformningen av byggnaderna, framför allt deras basytor och storlek, samt en utformning som kräver att beaktansvärda och skyddsvärda ekar och tallar tas bort. Man anser att fler träd bör kunna sparas och att byggnadernas storlek och utformning bör anpassas i detta syfte. NM framhåller att träden har ett stort värde bland annat om värdefulla biotoper och habitat för fåglar och insekter.

Vidare anser NM bland annat att Nacka bör fortsätta att vara en grön stad och att projektet kan bli en del av en smygande förtätning som kan komma att påverka Nackas bebyggelse lika kraftigt som andra aviserade och större förtätningar. Man anser att Nackas kulturmiljöprogram inte följs genom att de nya byggnaderna blir mycket dominerande och avviker i form och färg. NM menar att insynen mellan nya och befintliga lägenheter blir oacceptabel och att området kommer att upplevas som mycket trångt och instängt. Sammanfattningsvis anser NM att en ny detaljplan

måste göras med mindre eller ingen byggnation som förutsättning, och som tar hänsyn till boendekvalitet för befintliga och eventuella nya bostadshus, omgivningens bebyggelsestruktur, kulturvärden och naturvärden.

Planenhetens kommentar. Inom planområdet har kommunen bedömt att det finns 31 bevarandevärda solitärträd, bland annat utifrån deras ekologiska och rumsskapande värden. I granskningsförslaget hade antalet skyddade träd ökat från 20 till 25 stycken. 6 träd ges inget skydd då en utbyggnad enligt detaljplanen förutsätter att träden avverkas. Bevarandevärda träd som inte är skyddade genom n2-bestämmelse och som avverkas i samband med utbyggnad föreslås, att på exploitörens bekostnad, placeras på en plats som anges av kommunen för att fungera som en faunadepå, även kallad vedkyrkogård. I det fall träd som skyddas med n2 behöver fällas på grund av risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom, föreslås att nyplantering sker inom fastigheten. Åtgärderna regleras i exploateringsavtal. Vid en avvägning mellan behovet av nya bostäder och områdets naturvärden bedömer planenheten, i detta fall, att behovet av nya bostäder väger tyngre än bevarandet av de 6 bevarandevärda träd som avses fällas. Genom den nya detaljplanen säkerställs dessutom att resterande 25 solitärträd, som idag inte är skyddade i detaljplan, bevaras.

Planenheten delar Nacka miljövårdsråds uppfattning att Nacka ska fortsätta att vara en grön stad varför stor vikt har lagts vid att skydda befintliga träd. Kommunens övergripande ambition är att, så långt det är möjligt, lokalisera ny bebyggelse till redan ianspråktagna områden så att större sammanhängande grönområden kan bevaras. I de fall det kan bli aktuellt med en förtätning i befintliga områden anser planenheten att extra stor omsorg bör läggas vid nya byggnaders placering och utformning.

Kulturmiljöprogrammet är ett vägledande underlag som anger generella förhållningssätt för området Talliden-Finntorp. Hänsyn har tagits till kulturmiljön bland annat genom husens placering, volym och gestaltning. 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 de fria siktlinjerna mellan gata och gård bevaras. För att bevara så mycket som möjligt av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter föreslås de nya byggnaderna få en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens ”trekantiga”. Gestaltningen ger ett gavelmotiv mot gatan som återspeglar äldreboendets gavelmotiv norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Höjdmässigt ska de nya husen underordna sig det norra stjärnhuset. Vad gäller färgsättning har en utformningsbestämmelse lagts till på plankartan som anger att byggnadernas färgsättning ska vara dov för att säkerställa att byggnaderna harmonierar med sin omgivning. Planen innebär också att befintlig bebyggelse och mark skyddas samt att möjlighet ges till återställande av 1950-talsbebyggelsens karaktärsdrag. Planförslaget innebär dock 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. 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. Planförslaget bedöms dock inte innebära att bebyggelseområdet förvanskas (8 kap 13 § plan- och bygglagen).

Avståndet mellan de nya husen och de befintliga lamellhusen var under samrådet cirka 4 meter och utökades efter samråd till cirka 5 meter. De nya husen planeras ha balkonger på hörnen mot lamellhusens gavelsidor. På gavelsidorna på de befintliga lamellhusen finns inga balkonger, förutom en uteplats i det östra lamellhuset. Genom att byggnaderna placerats så att de möts i hörn bedöms insynen mellan lägenheter bli begränsad. Insynen på den berörda uteplatsen (östra lamellhuset) kan i viss mån begränsas av vegetation men kan upplevas som negativ för en enskild boende. Olägenheten bedöms dock inte vara större än vad som normalt får tålas i ett tätbebyggt område och vid en avvägning mellan det enskilda intresset av en insynsskyddad uteplats och behovet av nya bostäder, bedömer planenheten att det senare väger tyngre.

8. **Forum Finntorp (FF)** motsätter sig en förtätning på Furuvägen och anför bland annat följande: Inom området tillämpas PBL 8 kap, 13 § vilket innebär ett ”förbud mot att förvanska bebyggelseområdet”. Trots det väljer Nacka kommun att pröva ifall kompletterande bebyggelse är möjlig i området genom att i samrådsredogörelsen hänvisa till PBL 8 kap, 17§. Lagtexten syftar på ändring av byggnad och det blir därmed oklart hur det rör komplettering och förvanskning av bebyggelsen på Furuvägen.

Forum Finntorp anser vidare att detaljplaneprogrammet för Finntorp inte följs bland annat då platsen inte är utpekad som ett kompletteringsområde enligt programmet. Dessutom efterlevs inte programmets intention om ett bevarande av områdets karaktär då den föreslagna bebyggelsen utgör en förvanskning av området. FF anser att detaljplaneprogrammet bör vara styrande för detaljplanering.

FF anser att inte heller kommunens kulturmiljöprogram följs bland annat då byggnaderna blir för dominerande genom sin höjd och form och genom val av fasadmaterial och färgsättning. Man anser även att kommunen tolkat översiktsplanen på ett felaktigt sätt då det av denna framgår att ”Samhällsplaneringen ska skydda och tydliggöra kulturmiljöers strukturer i landskap, bebyggelse och fornlämningar. Särskild vikt läggs på bevarandet av/.../områden som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Kommunen kulturmiljöprogram är vägledande vid planläggning och bygglovshantering...”

FF anser att de befintliga husen på Helgesons väg 3 samt Furuvägen 9 och 11 hamnar mycket nära de nya planerade husen och att de därmed kommer att få stor insyn. Att lägenheten på Helgesons väg 3 med uteplats ligger på en lägre nivå gör dessutom att det kommer att upplevas instängt och trångt. Det tillsammans med stor insyn i alla övriga intilliggande lägenheter gör att området kommer upplevas mycket trångt för de som bor där.

FF har även synpunkter beträffande brandspridning mellan nya och befintliga byggnader och på den brandutredning som tagits fram i samband med planarbetet. Man anser bland annat att det saknas förslag som säkerställer att brandspridning inte sker och att befintliga byggnader inte omfattas av utredningen.

Planenhetens kommentar: Planenheten har i planbeskrivningen och granskningsutlåtandet korrigerat den felaktiga hänvisningen till 8 kap 17 § PBL. I

granskningsutlåtandet hänvisas istället till 8 kap 13 § PBL som avser förvanskning av bebyggelseområden. Planenhetens bedömning är att detaljplanen inte innebär en förvanskning enligt plan- och bygglagen.

Detaljplaneprogrammet för Finntorp togs fram 2006 och har tagit sikte på en utveckling fram till och med år 2015. I detaljplaneprogrammet anges i huvudsak områden lämpliga för förtätning utifrån dåvarande önskemål om exploateringar, men programmet beskriver också Finntorps kvalitativa värden att förhålla sig till. Utöver de utpekade exploateringarna bedömer kommunen att det finns ett behov av komplettering på andra ställen som inte är utpekade i programmet. Denna bedömning grundar sig snarare på senare beslutad översiktsplan (2012). Detaljplanen för Furuvägen bedöms dock inte stå i strid med programmet eftersom övriga områden inte prövades för exploatering när programmet togs fram. I programmet står det att mindre kompletteringar inom andra än de utpekade områdena för exploateringar kan prövas. Bedömningen att Finntorp är möjligt att komplettera utanför dessa utpekade områden baseras främst på intentioner i senare beslutad översiktsplan. I översiktsplanen ingår Finntorp i det som anges som tät och blandad stad.

Kulturmiljöprogrammet är ett vägledande underlag som anger generella förhållningssätt för området Talliden-Finntorp. Hänsyn har tagits till kulturmiljön bland annat genom husens placering, volym och gestaltning. 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 de fria siktlinjerna mellan gata och gård bevaras. För att bevara så mycket som möjligt av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter föreslås de nya byggnaderna få en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens ”trekantiga”. Gestaltningen ger ett gavelmotiv mot gatan som återspeglar äldreboendets gavelmotiv norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Höjdmässigt ska de nya husen underordna sig det norra stjärnhuset. Vad gäller färgsättning har en utformningsbestämmelse lagts till på plankartan som anger att byggnadernas färgsättning ska vara dov för att säkerställa att byggnaderna harmonierar med sin omgivning. Planen innebär också att befintlig bebyggelse och mark skyddas samt att möjlighet ges till återställande av 1950-talsbebyggelsens karaktärsdrag. Planförslaget innebär dock 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. 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. Planförslaget bedöms dock inte innebära att bebyggelseområdet förvanskas (8 kap 13 § plan- och bygglagen).

Avståndet mellan de nya husen och de befintliga lamellhusen var under samrådet cirka 4 meter och utökades efter samråd till cirka 5 meter. De nya husen planeras ha balkonger på hörnen mot lamellhusens gavelsidor. På gavelsidorna på de befintliga lamellhusen finns inga balkonger, förutom en uteplats i det östra lamellhuset. Genom att byggnaderna placerats så att de möts i hörn bedöms insynen mellan lägenheter bli begränsad. Insynen på den berörda uteplatsen kan i viss mån begränsas av vegetation men kan upplevas som negativ för en enskild boende. Olägenheten bedöms dock inte vara större än vad som normalt får tålas i ett tätbebyggt område och vid en avvägning mellan det enskilda intresset av en insynsskyddad uteplats och behovet av nya bostäder bedömer planenheten att det senare väger tyngre.

Strålningsberäkningar har genomförts (se PM Brandskydd, Briab, 2016-10-28) för att undersöka om skyddet mot brandspridning mellan byggnader är tillfredsställande eftersom avståndet är mindre än 8 meter till annan byggnad. Utredningen visar att förutsättningar finns för att uppnå fullgott skydd genom utformning enligt de material- och utformningskrav som ställs i utredningen. Eftersom material- och utformningskrav mot brandspridning kommer att utredas ytterligare och säkerställas i samband med bygglovsprövningen bedömer planenheten att det saknas skäl att ytterligare utreda frågan inom ramen för detaljplanearbetet.

Inkomna synpunkter från boende inom planområdet

9. **Boende på Furuvägen 3** instämmer i stort med Forum Finntorps synpunkter om att det bästa vore att området inte förtätades mer men ser positivt på vissa delar om förbättrad cykelparkering med mera. Det ses som positivt att åtminstone en av de två bevarandevärda ekarna (som i det första förslaget skulle tas bort) ska bevaras. Den boende framhåller även att den stora ask som står strax bredvid huset på Furuvägen 3 (i/vid det grönmarkerade området i slänten ner mot Gamla Värmdövägen i SWECO:s karta daterad 2015-10-20) inte är utmärkt och hoppas att detta inte innebär att denna kommer att sågas ner.

Planenhetens kommentar. Avseende Forum Finntorps synpunkter hänvisas till planenhetens svar ovan. Beträffande asken har hela det grönmarkerade området i slänten, enligt SWECO:s trädinventering (2015-10-20), givits bestämmelsen n1 på plankartan vilket innebär att träd inom området med en stamdiameter om 0,15 m eller större ska bevaras och skyddas från skador. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd inom fastigheten.

10. **Boende på Helgesons väg 3** anser att det tilltänkta hus 2 kommer att innebära en direkt och total insyn i såväl sovrum, vardagsrum, balkong och uteplats, vilket allvarligt kränker den boendes integritet som befintlig hyresgäst. Den boende undrar även om hänsyn tas till risk för ljusblänk från de stora fönstren som husen kommer att ha eller ökad ljudvolym från intilliggande planerade balkonger. Den boende undrar även hur hen som hyresgäst kommer att kompenseras för buller, störande inslag i sitt boende och ökad insyn.

Vidare anses de föreslagna byggnaderna inte ges en underordnad karaktär då de blir en våning högre än befintliga intilliggande hus. Detta, menar den boende, kan skapa en känsla av förminskning av innergården, dominans, ökad skugga och avsevärt ökad insyn. De planerade husens gröna plåtfasader anses leda till en avsevärd förändring och förvanskning av området genom att de avviker från befintliga hus med putsade fasader i gult och rött. Den boende hänvisar till kulturmiljöprogrammet och detaljplaneprogrammet för Finntorp som man menar avråder från att förtäta på platsen.

Den boende har även synpunkter på brandskyddet då man avviker från Boverkets brandskyddsrekommendationer om 8 meter mellan byggnader. Även om brandskyddet anses tillräckligt i de planerade husen måste enligt den boendes bedömning brandrisken öka avsevärt i de befintliga lägre byggnaderna från 1950-talet.

Den boende menar vidare bland annat att skyddsavståndet mellan befintliga träd och de planerade byggnaderna är för litet och ifrågasätter om uppförandet av de båda husen kan genomföras utan att de träd som avses bevaras tar skada. Slutligen undrar den boende om Nacka kommun ger företräde till och underlättar för privata aktörer såsom Skandia vad gäller bygglov enbart för att kunna uppnå det antal bostäder som krävs för att tunnelbanan ska kunna byggas till Nacka och om detta är förenligt med kommunens etik och planering på sikt samt om byggplanerna på Furuvägen blir prejudicerande inför kommande förtätning på övriga Sicklaön. Den boende ifrågasätter starkt varför inte en samordning av övrig mark i Finntorp sker då det finns ett flertal områden i närheten där nya bostäder kan uppföras utan att inkräkta på bevarandevärda träd och utan att resultera i oacceptabel insyn i samma utsträckning.

Planenhetens kommentar. Avståndet mellan de nya husen och de befintliga lamellhusen var under samrådet cirka 4 meter och utökades efter samråd till cirka 5 meter. De nya husen planeras ha balkonger på hörnen mot lamellhusens gavelsidor. På gavelsidorna på de befintliga lamellhusen finns inga balkonger, förutom en uteplats i det östra lamellhuset. Genom att byggnaderna placerats så att de möts i hörn bedöms insynen mellan lägenheter bli begränsad. Insynen på den berörda uteplatsen kan i viss mån begränsas av vegetation men kan upplevas som negativ för en enskild boende. Olägenheten bedöms dock inte vara större än vad som normalt får tålas i ett tätbebyggt område och vid en avvägning mellan det enskilda intresset av en insynsskyddad uteplats och behovet av nya bostäder bedömer planenheten att det senare väger tyngre. När staden förtätas och fler människor vistas på samma yta finns en risk för ökade olägenheter i form av till exempel högljudda grannar eller ökad insyn. Samtidigt innebär förtätningen av Nacka att fler kan utnyttja befintlig infrastruktur, fler kan få tillgång till bland annat service och nöjen samt en utvecklad kollektivtrafik i nära anslutning till sin bostad, vilket planenheten bedömer som positivt. För eventuella olägenheter som orsakas av grannar ansvarar i första hand fastighetsägaren/hyresvärden.

Kulturmiljöprogrammet är ett vägledande underlag som anger generella förhållningssätt för området Talliden-Finntorp. Hänsyn har tagits till kulturmiljön bland annat genom husens placering, volym och gestaltning. 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 de fria siktlinjerna mellan gata och gård bevaras. För att bevara så mycket som möjligt av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter föreslås de nya byggnaderna få en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens ”trekantiga”. Gestaltningen ger ett gavelmotiv mot gatan som återspeglar äldreboendets gavelmotiv norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Höjdmässigt ska de nya husen underordna sig det norra stjärnhuset. Vad gäller färgsättning har en utformningsbestämmelse lagts till på plankartan som anger att byggnadernas färgsättning ska vara dov för att säkerställa att byggnaderna harmonierar med

sin omgivning. Planen innebär också att befintlig bebyggelse och mark skyddas samt att möjlighet ges till återställande av 1950-talesbebyggelsens karaktärsdrag. Planförslaget innebär dock 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. 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. Planförslaget bedöms dock inte innebära att bebyggelseområdet förvanskas (8 kap 13 § plan- och bygglagen).

I detaljplaneprogrammet för Finntorp från 2006 anges i huvudsak områden lämpliga för förtätning utifrån dåvarande önskemål om exploateringar, men programmet beskriver också Finntorps kvalitativa värden att förhålla sig till. Utöver de utpekade exploateringarna bedömer kommunen att det finns ett behov av komplettering på andra ställen som inte är utpekade i programmet. Detaljplanen för Furuvägen bedöms dock inte stå i strid med programmet eftersom övriga områden inte prövades för exploatering när programmet togs fram. I programmet står det att mindre kompletteringar inom andra än de utpekade områdena för exploateringar kan prövas. Bedömningen att Finntorp är möjligt att komplettera utanför dessa utpekade områden baseras främst på intentioner i senare beslutad översiktsplan. I översiktsplanen ingår Finntorp i det som anges som tät och blandad stad.

Strålningsberäkningar har genomförts (se PM Brandskydd, Briab, 2016-10-28) för att undersöka om skyddet mot brandspridning mellan byggnader är tillfredsställande eftersom avståndet är mindre än 8 meter till annan byggnad. Utredningen visar att förutsättningar finns för att uppnå fullgott skydd genom utformning enligt de material- och utformningskrav som ställs i utredningen. Eftersom material- och utformningskrav mot brandspridning kommer att utredas ytterligare och säkerställas i samband med bygglovsprövningen bedömer planenheten att det saknas skäl att ytterligare utreda frågan inom ramen för detaljplanarbetet. Enligt kraven i Boverkets byggregler måste de nya byggnaderna utformas så att risken för brandspridning mellan byggnader minimeras. Detta kan göras antingen genom skyddsavstånd eller genom brandskyddstekniska åtgärder på den nya byggnaden som förhindrar att en eventuell brand kan sprida sig till intilliggande byggnader.

Planenheten bedömer att skyddsavståndet till befintliga träd som ska bevaras är tillräckligt under förutsättning att träden får erforderligt skydd under byggtiden. Vid händelse att ett enskilt träd ändå skadas och måste fällas anger detaljplanen att nedtaget träd måste ersättas med likvärdigt träd inom fastigheten.

Beslutet att pröva en förtätning på fastigheten (positivt planbesked) fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 april 2013 vilket var innan avtalet slöts om medfinansiering av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande kopplat till detta. Planenheten prövar löpande, och i enlighet med plan- och bygglagen, lämpligheten i de förslag på ny bebyggelse som inkommer från privata markägare i Nacka. Samordning av pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt sker löpande, bland annat genom enheten för strategisk stadsutveckling. Förtätning och stadsutveckling sker på flera platser i kommunen. Information om pågående detaljplaner och utbyggnader finns på kommunens hemsida, www.nacka.se.

Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet

11. **Boende på Tallidsvägen 6** anser att det saknas en trafikutredning och en analys av hur trafikmängden i området påverkas av förtätningen. Gamla Värmdövägen är redan nu högt belastad av trafik och parkerade fordon. Det gör trafikmiljön osäker för framför allt cykeltrafiken, men även för övriga trafikantgrupper. Situationen kan förväntas bli värre i samband med förtätad bebyggelse i området. För att skapa en säker och trygg trafikmiljö måste den ökade trafikmängden kompenseras med till exempel hastighetsdämpande åtgärder på Gamla Värmdövägen. Idag bidrar vägens bristande trafiksäkerhet till minskad cykeltrafik i området, trots närheten till det regionala cykelstråket. Att ytterligare öka belastningen på Gamla Värmdövägen strider mot kommunens uttalade mål att öka andelen cykeltrafik.

Planenhetens kommentar. De cirka 22 nya bostäderna beräknas få ett lågt bilinnehav i linje med befintliga bostäder i området. All parkering ska lösas inom fastigheten och är ett krav för att bygglov ska kunna ges. Områdets närhet till service och kollektivtrafik gör också att en stor andel av vardagsresorna bedöms komma att ske på annat sätt än med bil. Kommunens nya parkeringsnorm innehåller även förslag på mobilitetsåtgärder vid nybyggande i syfte att ytterligare uppmuntra omställningen till mer hållbara resvanor. Planenheten bedömer att de nya bostäderna därmed kommer att ha en begränsad påverkan på framkomligheten i området.

Justeringar efter granskning

Granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Bestämmelsen f_1 har kompletterats med texten ”Färgsättningen ska vara dov för att anpassas till omgivande 50-tals bebyggelse”
- Planbestämmelsen m_1 har justerats i enlighet med ändringen av förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som träder i kraft 2017-07-01.
- Mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenberg
Planarkitekt

Emelie Resvik
Planarkitekt