

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. Planen syftar även till att tillgodose nuvarande och tillkommande behov av parkeringsplatser för bil och cykel inom fastigheten.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog start-PM den 11 augusti 2015, § 123. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), enligt dess lydelse från den 2 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget/detaljplanen grundas på följande underlag:

- Bullerutredning, Structor, 2016-03-01
- Dagvattenutredning, Geosigma, 2016-04-01
- Miljöredovisning, Nacka kommun, 2016-04-26
- Parkeringsutredning, Trivector, 2016-04-28
- PM Antikvariskt utlåtande, Sweco, 2016-03-01
- PM Naturvärden, Sweco, 2015-11-26
- Trädinventering, Sweco, 2015-10-20

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 5
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 20
5. Så genomförs planen	s. 23
6. Medverkande i planarbetet	s. 26

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektområdet ingår. Här ska kommunen skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med detaljplanen är att kunna komplettera kvarteret Furuvägen – Helgesons väg – Gamla Värmdövägen i Finntorp med nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Kvarteret ingår i ett område med lokalt intresse för kulturmiljövården.

I detaljplanen föreslås två nya flerbostadshus i fyra våningar med totalt cirka 24 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 erlægga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

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 vatten. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.

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 stadsbyggnandet 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

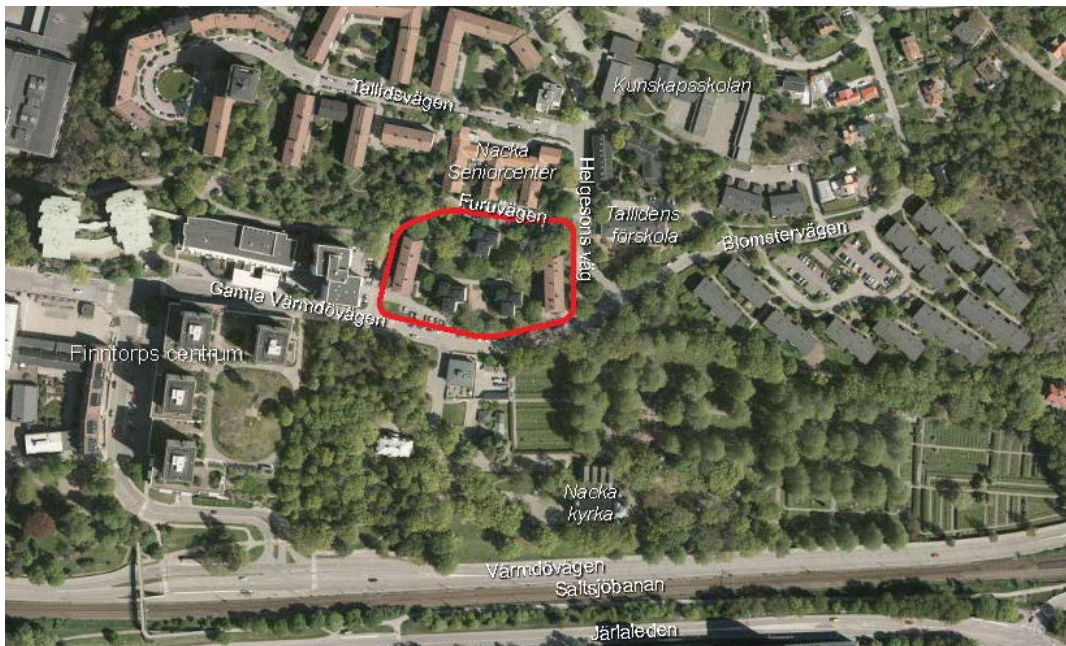
Andelen hårdjord mark behöver minimeras då svårigheter finns att hantera dagvatten vid kraftiga regn. Samtidigt kan en förtätad stadsmiljö med fler bostäder innebära en effektiv användning av marken i Nacka kommun. Hänsyn behöver tas till områdets värdefulla kulturmiljöer och naturvärden i form av miljöskapande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

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Kvarteret är beläget i Finntorp mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3. Finntorp ligger mellan trafikstråken Värmdövägen och Värmdöleden på västra Sicklaön. Fastigheten ägs av Skandia Fastigheter AB. Fastighetens yta är cirka 0,9 ha och är bebyggd med fem flerbostadshus, varav två är lamellhus och tre är stjärnhus.

Väster om kvarteret ligger ett flerbostadshus som också ägs av Skandia Fastigheter AB. Norr om fastigheten ligger ett äldreboende i tre våningar som ägs av Rikshem samt kommunalägd parkmark. I söder finns Nacka kyrka med kyrkogård. Fastigheten angränsar österut till parkmark och gata. Fastigheten ligger nära Finntorps centrum där det finns goda förbindelser med kollektivtrafik.



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.

Kulturmiljöprogram

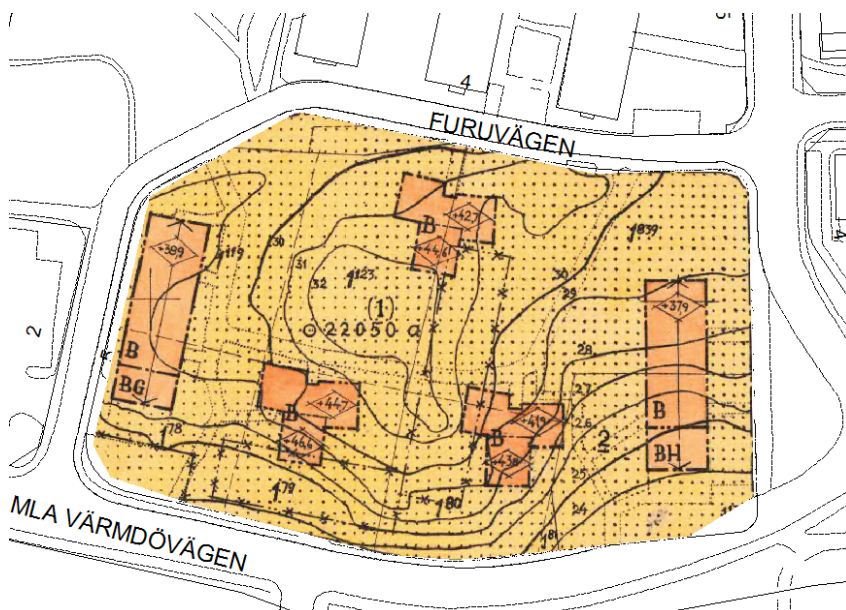
I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 lyfts Talliden-Finntorp fram som en särskilt värdefull kulturmiljö med ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Området beskrivs utgöra en god representant för 1950-talets folkhemsarkitektur. Karaktäristiskt för 1950-talsbebyggelsen i området är bland annat 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 komplementbyggnader 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. Enligt programmet kan dock mindre kompletteringar prövas inom övriga delar av Finntorp, så vida parkering kan lösas inom kvartersmark.

Detaljplaner

Gällande plan för Sicklaön 125:3 är stadsplan (Spl 4) från 1954. Planen reglerar den befintliga bebyggelsen. Byggrätten är fullt utnyttjad. Planen tillåter bostäder och inom ett mindre område möjliggörs garage och handel i bottenplan.



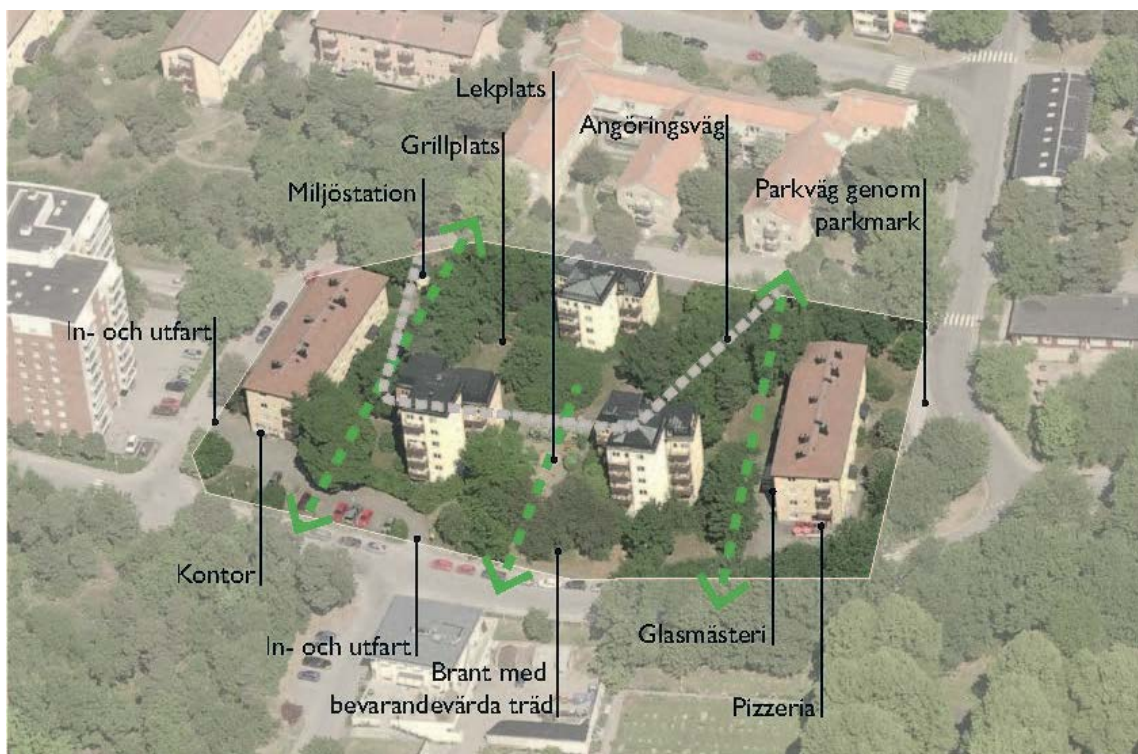
Gällande plan, Spl 4.

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. Strömmen är en vattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken. Strömmen är klassad som ett kraftigt modifierat vatten på grund av kraftig och långvarig påverkan av hamnverksamhet och tidigare industrier. Området berörs inte av riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

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 platå 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.

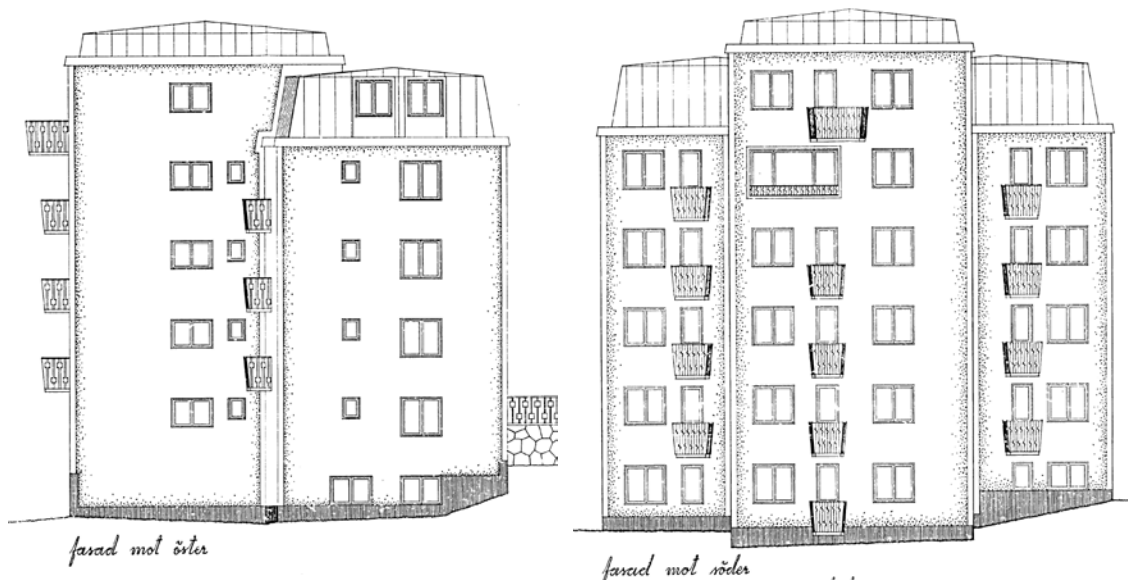
Utanför planområdet, öster om det östra lamellhuset, finns en parkväg som löper genom parkmark. Parkvägen används idag planstridigt för sophämtning och angöring till bostadshuset.

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 inpå 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 sinuskorrugerad 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 så som 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 fasadmaterial 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 bygglovsarkiv.

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

Fastigheten Sicklaön 125:3 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 något längre avstånd finns Saltsjöbanans hållplats Nacka station som tar cirka 10 minuter till Slussen. Området är delvis kuperat och flera backar måste passeras på 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

På fastigheten finns idag markparkering 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.

Kvarteret ligger inom zon A vilket innebär att parkeringstalet 0,8 rekommenderas för lägenheter med upp till och med två rum och kök samt 0,9 för större lägenheter. För cyklar rekommenderas 2 parkeringar per lägenhet.

Teknisk försörjning

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

Dagvatten

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. 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. Sicklasjöns statusklassificering är inte fastställd men Vatteninformationssystem Sverige (VISS) föreslår som miljö kvalitetsnorm en god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status till år 2027. Enligt VISS har Strömmen måttlig ekologisk potential på grund av problem med näringsämnen, och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av överskridande halter av tributyltennföreningar, bly, antracen och pentrabromerad difenyleter (PBDE).

3. Planförslaget

Övergripande planförslag

I detaljplanen föreslås bostadsanvändning för samtliga hus inom kvarteret.

Centrumändamål medges i bostadvåningarna 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 behöver dras om mot Furuvägen men kvarstår i övrigt. De befintliga parkeringsplatserna effektiviseras och kompletteras.



- 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 Befintligt sopskåp mot Helgesons väg flyttas till gaveln i sydöstra hörnet mot Gamla Värmdövägen
- 10 Parkeringsplatser, varav en plats för bilpool.
- 11 Parkeringsplatser längs Furuvägen

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

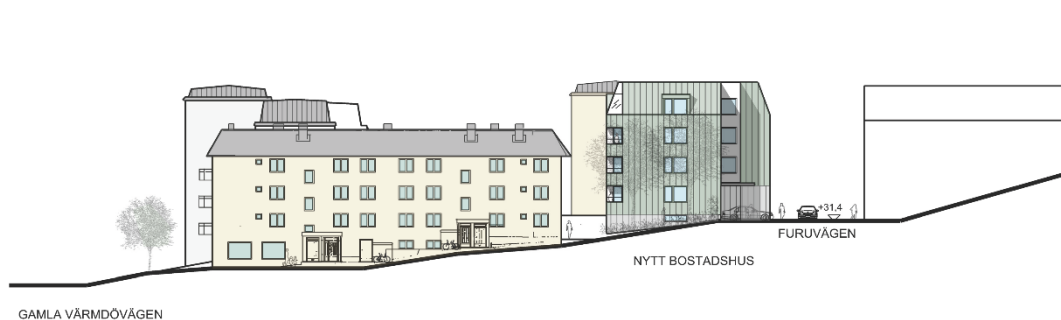


Bilden visar fastigheten Sicklaön 125:3 med två nya punkthus i fyra våningar placerade mot Furuvägen. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

Nya byggnader

Planförslaget innebär att två nya punkthus i fyra våningar med totalt cirka 24 lägenheter kan byggas med lokaler i bottenvåningarna. Planförslaget 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.

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 föreslås de nya husen underordna sig de befintliga stjärnhusen genom en maximal nockhöjd på +45,8 meter över nollplanet, vilket är något lägre än stjärnhusets högsta del mot gården.



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



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

Planbestämmelse om husens utformning (f_1) syftar till att skapa en gestaltningsmässig anpassning till kulturmiljön. Utformningsbestämmelsen avser bland annat att reglera husens fasadfärg, balkongernas utformning samt hur sockelvåningar ska utformas. De nya husen föreslås en utformning av den översta våningen som tar upp det formspråk/tak som finns i stjärnhusens indragna, brutna takvåning. Husen ska, som befintlig bebyggelse inom kvarteret, utföras terränganpassade och källare ska finnas. Socklarna mot gård samt sockelfasad mot gata utförs i fasadsten. 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.



Bilden visar föreslagen gatumiljö på Furuvägen. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.



Miljöbild från gården med de två föreslagna punkthusen i bakgrunden. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

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 så som entrédörrar och stenomfattningar föreslås skyddas genom skyddsbestämmelse då de bidrar till bebyggelsens arkitektoniska kvalitet (q₁ respektive q₂). Omfattande underhåll av fasader, balkonger och tak så som ommålning, byte av tak och byte av balkongfronter omfattas av förhöjd bygglovplikt samt varsamhetsbestämmelser (k₁). 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 typiskt för tiden. Troligen var byggnaderna ursprungligen spritputsade. Typisk för 1950-talsarkitekturen var dova, mättade kulörer så som 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 sida 8.



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 (n_3) vilket innebär att man till exempel ska undvika stora hårdgjorda ytor för uteplatser. Angöringsväg till bostadshus får dock finnas. Stödmur mot Gamla Värmdövägen utgör element som är betydelsefull för kulturmiljön och får inte rivas (q_3). Marklov krävs enligt PBL 9 kap 11 § för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar markens höjdläge.

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

Planförslaget innebär att några värdefulla ekar och tallar kommer att behöva tas bort. Samtidigt ger detaljplaneförslaget flera av de värdefulla träden i kvarteret skydd mot fällning, dels solitärer (n_2) och dels träd som ligger på branten mot Gamla Värmdövägen (n_1). Dessa 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 trädskudom 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

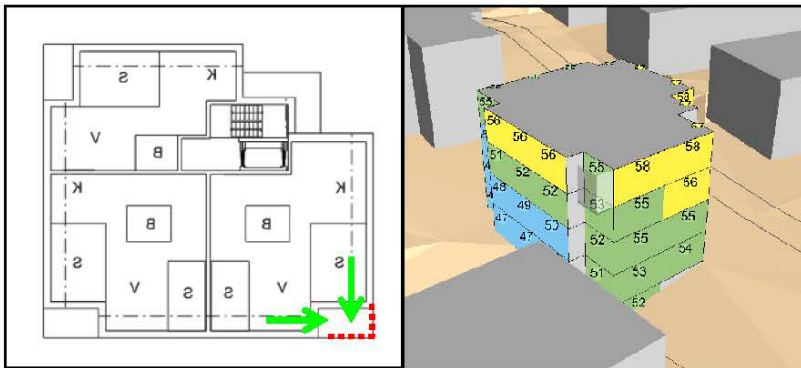
Inom planområdet finns en befintlig lekplats som avses rustas upp och kompletteras med en uteplats. Två ytterligare uteplatser föreslås anordnas längs angöringsvägen, varav minst

en uppfyller bullerkraven. Befintlig grillplats på kullen avses behållas. Karaktären av naturmark ska behållas på gården (n₃), vilket även gäller vid anordnande av uteplatser.

Buller

Structor Akustik har på uppdrag av Nacka kommun utrett påverkan av omgivningsbuller för de planerade flerbostadshusen. Byggnaderna exponeras främst för buller från omgivande vägar. Planbestämmelsen m₁ innebär att bostäderna ska utformas så att samtliga boningsrum i en bostad får riktvärdet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, en så kallad ljuddämpad sida. Riktvärdet innehålls för samtliga föreslagna lägenheter i den västra byggnaden samt för lägenheterna på de två nedersta våningarna i den östra byggnaden.

Om riktvärdet inte är möjligt att hålla så ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid. Undantaget tillämpas på totalt fem lägenheter i de två översta våningarna i den östra byggnaden, där riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids till som mest 58 dBA. Fyra av dessa lägenheter klarar bullerkraven genom undantaget, och den femte lägenheten klarar undantaget om balkongen glasas in (max 75 procents inglasning). Den maximala ljudnivån nattetid på ljuddämpad sida uppgår till som mest 69 dBA och riktvärdet på 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Den maximala ljudnivån uppgår till som mest 91 dBA för övriga fasader som vetter mot Furuvägen.



En (1) lägenhet kräver inglasning/ skärm för att klara undantaget i bullerkraven. Lägenheten ligger på den översta våningen i det östra huset. Bild: Structor Akustik AB.

Planbestämmelsen m₁ innebär även att små lägenheter om högst 35 kvadratmeter får ha högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt att ljudnivån på minst en uteplats inte ska överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00. Planförslaget möjliggör att en gemensam uteplats, som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, kan anordnas på innergården.

Gator och trafik

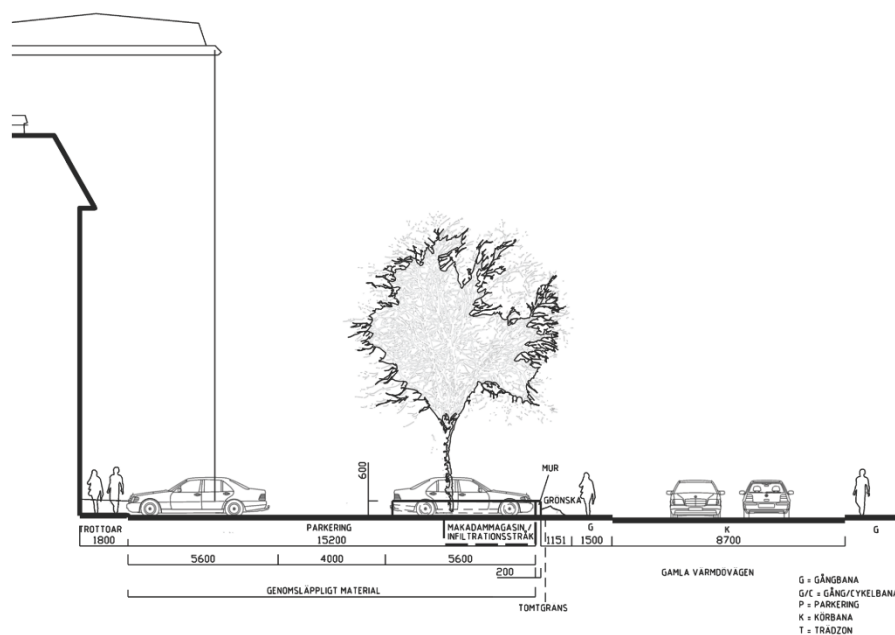
Området nås via Furuvägen och Gamla Värmdövägen. Från Furuvägen finns en angöringsväg in till kvarteret för färdtjänst, taxi, utryckningsfordon med mera. Angöringsvägen dras om så att den passar in mellan befintligt stjärnhus och det nya östra punkthuset. Angöringsvägen västerut smalnas av till en gångväg. 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. Kommunen är huvudman för allmän plats.

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. Allmän gatuparkering kan tillåtas på sträckan vilket ger ett möjligt tillskott på cirka sex parkeringsplatser. 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. 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. Trivector har på uppdrag av exploatören utrett parkeringsmöjligheterna inom kvarteret. Flera faktorer talar för ett lägre behov av parkeringsplatser än de som rekommenderas i *Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun*. Närheten till busshållplats med tät trafik mot Slussen, Saltsjöbanans stationer samt en framtida tunnelbanestation i Sickla köp kvarter ger sammantaget en mycket god kollektivtrafikförsörjning. Utredningen visar att bilnehavet i området är avsevärt lägre än genomsnittet i Nacka. Inom gångavstånd finns Finntorp centrum med viktiga funktioner såsom mataffär.

Utredningen visar att det kan vara rimligt att en bilpool etableras på eller i anslutning till fastigheten, vilket kommer att utredas vidare. Nya hyresgäster föreslås erbjudas medlemskap i bilpool och boende i befintliga lägenheter föreslås ges möjlighet att ansluta sig till bilpoolen. Cykelparkering planeras i cykelförråd inom bostadsbyggnad och väderskyddade besöksparkeringar planeras i anslutning till entréer. Befintlig cykelparkering på gård fördubblas och flertalet föreslås bli väderskyddade. Två ellådcyklar planeras utgöra lådcykelpool för kvarteret. De nya husen förses med cirka 2,8 cykelparkeringar per lägenhet.

Utifrån de föreslagna åtgärderna föreslås ett parkeringstal mellan 0,6-0,7 för de nya bostäderna. Föreslagna åtgärder avses regleras i exploateringsavtal.

Tillgänglighet

Både de befintliga och nya husen är anpassade till terrängen med sockelvåningar i brantare partier. 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 och dagvatten

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Tillkommande bostäder ansluts via det befintliga privata nätet till befintliga anslutningspunkter för vatten och spill. I och med förtätning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningars ses över. Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är begränsad. Upprättande av anslutningspunkt för dagvatten ska utredas efter samrådet.

Huvudprincipen i kommunens anvisningar för dagvattenhantering är att flödena från området inte ska öka efter en exploatering, jämfört med situationen innan. Geosigma har på uppdrag av exploatören tagit fram en dagvattenutredning för detaljplaneförslaget. En förtätning av området enligt detaljplaneförslaget medför ökade dagvattenflöden med cirka 46 procent för ett dimensionerande 10-årsregn och cirka 19 procent för årsflöden. För att minska belastning på både befintligt dagvattensystem och på recipienten efter föreslagna förändringar av fastigheten, föreslås följande åtgärder:

- 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 ansluts med ledning till kommunal dagvattenledning längs Helgesons väg.
- 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.
- Dagvatten som bildas på lekområdet översilas i slänten ner mot Gamla Värmdövägen 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.

Infiltrationsstråk längs Furuvägen föreslås placeras inom områden på kvartersmark som illustreras med texten *parkering* i plankartan. Markytan på alla parkeringar ska möjliggöra infiltration av dagvatten (n₄). Åtgärder för dagvattenhantering avses regleras i exploateringsavtal.

Under våren 2016 antogs nya riktlinjer för dagvattenhantering i Nacka kommun. Dagvattenutredningen ska kompletteras med hänsyn till de nya riktlinjerna efter samråd.

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 gestaltningsprogrammet 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 förses med fönster mot gården (f₁).

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 stora positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Utbyggnaden av planförslaget 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.

Rekreation

Planområdet är avgränsat till ett bostadskvarter. Detaljplaneförslaget bedöms medföra ökade möjligheter till viss rekreation inom fastigheten förutsatt att nya uteplatser anläggs i enlighet med upprättat gestaltungsprogram samt att befintlig lekplats rustas upp och kompletteras med uteplats. Genomförande av planförslaget 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 trafik- och parkeringsutredning 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 bostenvåningar 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. Bostadsentréer, fönster och balkonger vänds mot Furuvägen och mot innergården, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Buller

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning samt med lämplig balkongkonstruktion visar bullerutredningen att samtliga lägenheter i de nya punkthusen får en acceptabel ljudkvalitet som följer riktvärdet respektive undantaget.

Kulturmiljö och landskapsbild

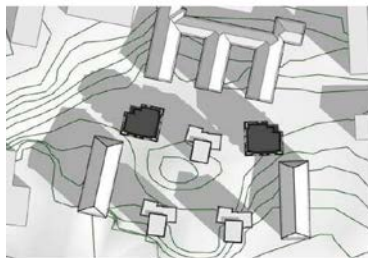
Ett genomförande av planen innebär en förtätning samt ökad hårdgjord yta då viss naturmark tas i anspråk. Planförslaget innebär att den öppna 1950-talsgården kommer att förändras och att flera träd kommer att tas bort. Kulturmiljön i området bedöms påverkas negativt av bebyggelsen. Planen innebär samtidigt att befintlig bebyggelse och mark skyddas samt att möjlighet ges till återställande av 1950-talesbebyggelsens 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.

Natur

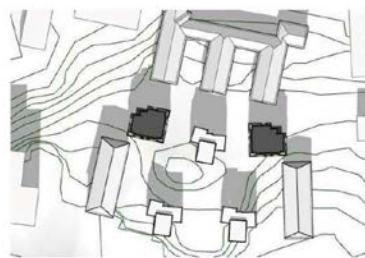
Tidigare oexploaterad mark föreslås bebyggas, vilket innebär att uppvuxen vegetation och befintliga grönytor i ett centralt läge kommer att minska. Planförslaget säkerställer genom n-bestämmelser ett antal bevarandevärda träd. Enligt utredningen *PM Naturvärde Furuvägen* bedöms planområdet inte utgöra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

Lokalklimat

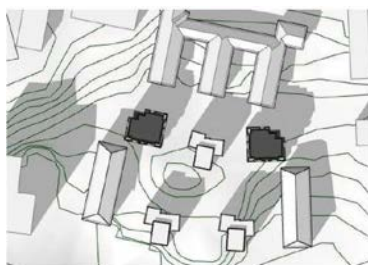
Genomförd solstudie visar att föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse i begränsad omfattning. Planerad bebyggelse får tillfredsställande solförhållanden.



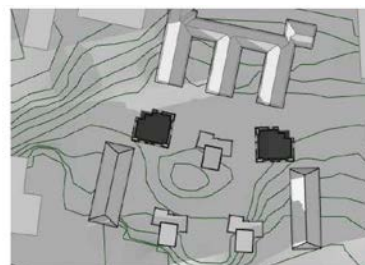
Solstudie 20 Mars kl 9



Solstudie 20 Mars kl 12



Solstudie 20 Mars kl 15



Solstudie 20 Mars kl 17

Bilder ur solstudien som visar hur befintlig bebyggelse kan påverkas. 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

Föreslagna åtgärder för dagvattenhantering bedöms minska belastningen på befintligt dagvattensystem och på recipienten. 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.

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.

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

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

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

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a 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 kvarterersmark. Nacka kommun genom natur- och trafiknämnden ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten 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 samt medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploateringsavtalet ger även en anvisning om tidplan för genomförandet, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Ett gestaltungsprogram har upprättats som komplement till planhandlingar och exploateringsavtal. Gestaltungsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner vad gäller utformning och gestaltning av byggnader och anläggningar. Exploateringsavtalet säkerställer att de kvaliteter som redovisas i gestaltungsprogrammet 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. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastigheten Sicklaön 125:3 belastas av servitut för ändamålet villa samt av ledningsrätt för ändamålet ledning till förmån för fastigheten Sicklaön 110:1. Rättigheterna bedöms inte längre behövas och bör därför upphävas genom lantmäteriförrättning i samband med detaljplanens genomförande.

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

Detaljplanen innebär att flera värdefulla träd skyddas mot fällning och skador. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering ske med likvärdigt träd inom fastigheten. För träd som olovligen fälls utom och inom fastigheten utgår ett vitesbelopp, vilket regleras i exploateringsavtalet.

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 gestaltungsprogrammet. Cykelparkering ska anordnas i enlighet med gestaltungsprogrammet.

Dagvatten

Föreslaget infiltrationsstråk längs Furuvägen avses anslutas till det allmänna dagvattennätet genom en ny anslutningspunkt i Helgesons väg. Föreslaget makadammagasin avses anslutas till det allmänna dagvattensystemet genom en ny anslutningspunkt i Gamla Värmdövägen. Åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

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 med motsvarande bredd norrifrån utmed Helgesons väg och möte befintlig gångbana på Gamla Värmdövägen. På sträckan kan därefter allmän gatuparkering tillåtas vilket ger ett möjligt tillskott på cirka sex parkeringsplatser. 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, lantmåteriförrättning, 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.

Kostnader för VA-avgifter, såsom förändrade bruksavgifter och eventuella anslutningsavgifter, bekostas av exploatören, enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Love Edenberg	planarkitekt	planenheten
Lena Nordenlöw	planarkitekt/projektledare	planenheten
Gunilla Stålfelt	exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Magnus Rothman	miljöutredare	miljöenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt	park- och naturenheten
Renée Klarberg	trafikplanerare	trafikenheten
Marie Svensson	vägingenjör	vägenheten
Maria Mårdskog	VA-ingenjör	VA- och avfallsenheten
Katarina Södergren	avfallshandläggare	VA- och avfallsenheten
Kerstin Starborg	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Helena Joseph	kommunikatör	kommunikationsenheten
Therese Widmark	koordinator	planenheten
Roger Björk	planarkitekt	planenheten
Aino Virta Terttu	kartingenjör	planenheten
Katarina Thulin	KLM-chef	lantmäterimyndigheten

Övriga:

Andreas Flyborg	projektledare	Skandia Fastigheter
Liselotte Orest	projektchef	Skandia Fastigheter
Jens Setterberg	arkitekt	Arkitekterna Krook & Tjäder
Jonas Carlsson	uppdragsansvarig	Sweco
Fredrik Lindberg	exploateringsingenjör	Sweco
Hayoung Ekhaga	planarkitekt	Sweco
Anna Carver	byggnadsantikvarie	Sweco
Fredrik Toller	landskapsarkitekt	Sweco
Emma Lindqvist	landskapsarkitekt	Sweco
Joakim Ax	trafikplanerare	Sweco
Gudrun Aldheimer	VA-ingenjör	Sweco
Gundula Kolb	biolog/miljöutredare	Sweco
Johan Nimmermark	riskingenjör	Sweco

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt/projektledare

Love Edenberg
Planarkitekt