

# NYA BOSTÄDER PÅ ÖSTRA FINNBODAVÄGEN

## DETALJPLAN FÖR ÖSTRA FINNBODAVÄGEN

GRANSKNINGSTID 26 MARS - 24 APRIL 2018



Så här långt har planarbetet kommit



Planområdets läge i Nacka kommun

### ÖVERGRIPANDE PLANFÖRSLAG

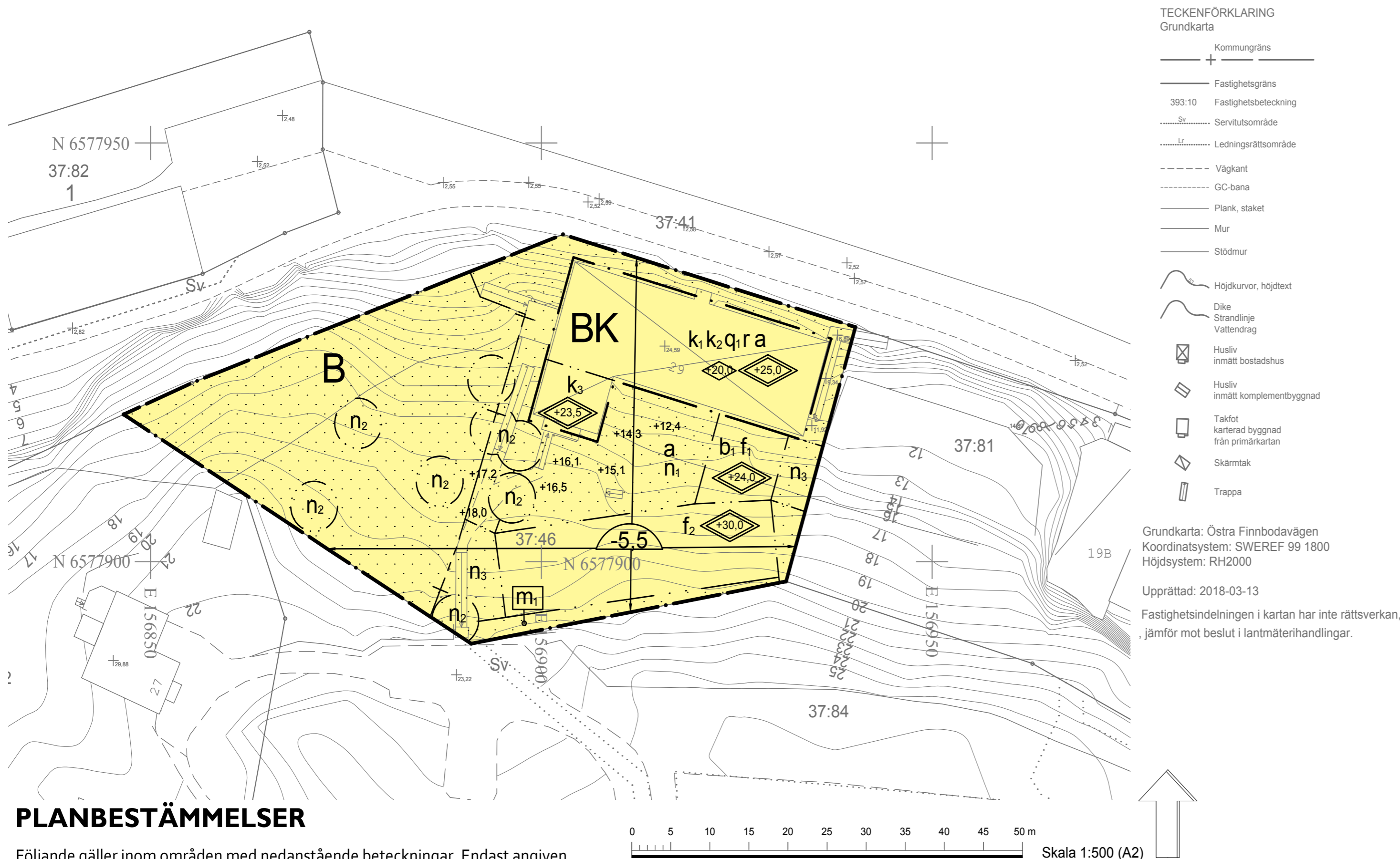
Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Detaljplanen möjliggör ett nytt bostadshus mot planområdets södra gräns samt två flyglar till den befintliga huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden föreslås få användningen bostäder och kontorsverksamhet.

Områdets kulturhistoriska värden regleras bland annat genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Planområdet omfattas av strandskydd. Strandskydd föreslås upphävas inom den östra delen av planområdet där ny bebyggelse föreslås. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter överenskommelse med omkringliggande fastighetsägare.

### OMRÅDET IDAG

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 37:46. Planområdet är beläget på den norra delen av Finnbodaberget och angränsar till Finnboda hamn i öster, kajen mot Strömmen i norr, äldre tjänstemannavillor i väster och parkeringsyta i söder. Söder om Östra Finnbodavägen ligger Finnbodabergets Seniorboende.

Den befintliga byggnaden inom planområdet uppfördes på 1920-talet och används idag för kontorsverksamhet. Fastigheten ingår i ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.



### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

#### Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ- och egenskapsgräns

#### Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

<b>B</b>	Bostäder
<b>K</b>	Kontor

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

+0.0	Föreskriven höjd över angivet nollplan (PBL 4 kap 10 §)
	Högsta takföthöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Lägsta tillåtna nivå för schaktning, sprängning, borrhning och liknande åtgärder i meter relativt nollplanet, gäller hela planområdet (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b <sub>1</sub>	Gångförbindelse mellan gård och trappa i öster ska finnas (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f <sub>1</sub>	Balkonger får skjutas ut högst 1,5 meter över angiven byggrätt på de sidor av byggnaden som har gårdskontakt. Balkonger får inte anordnas på fasader utan gårdskontakt. Se figur 1 på plankartan. Taket ska vara mansardtak. Fasader ska vara av puts och kalkavfärgas i en kulör som samspejar med huvudbyggnaden (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f <sub>2</sub>	Balkonger får skjutas ut högst 1,5 meter över angiven byggrätt på byggnadens norra, västra och södra fasad. Balkonger får inte anordnas på byggnadens östra fasad. Vädterskyddad entrégång

k <sub>1</sub>	Balkonger får skjutas ut högst 1,5 meter över angiven byggrätt på den sida som har gårdskontakt. Balkonger får inte anordnas på fasader utan gårdskontakt. Se figur 1 på plankartan (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
k <sub>2</sub>	På byggnadens norra, östra och västra fasad ska fönsternas utförande och dimensioner avseende karm, fönsterbåge och fönsterindelnings överensstämma med de ursprungliga från 1920-talet (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
k <sub>3</sub>	Balkonger får skjutas ut högst 1,5 meter över angiven byggrätt på de sidor av byggnaden som har gårdskontakt. Balkonger får inte anordnas på fasader utan gårdskontakt. Se figur 1 på plankartan. Taket ska vara mansardtak. Fasader ska vara av puts och kalkavfärgas i en kulör som samspejar med huvudbyggnaden (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
n <sub>1</sub>	Markytan ska vara av genomsläppligt material. Murar och stödmurar får vara högst 1,0 meter höga (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n <sub>2</sub>	Värdefullt träd som ska bevaras. 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 ska ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 20 centimeter, inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n <sub>3</sub>	Fördröjningsmagasin ska anläggas (PBL 4 kap 20 § och 13 §)
r	Byggnaden får inte rivas (PBL 4 kap 16 § punkt 4)
q <sub>1</sub>	Särskilt värdefull byggnad som inte får försvanskas. Byggnadens 1920-talskaraktär ska bevaras. Originaldörr från 1920-talet på byggnadens östra fasad ska bevaras. Se vidare planbeskrivning s. 13. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt (PBL 4 kap 16 § punkt 3)
m <sub>1</sub>	Avskärande dike ska anläggas (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att:  
-samtliga bostadsrum i en bostad får högst 60dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid byggnadens fasad. Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad

## GRANSKNING

Planens syfte är att göra det möjligt att omvandla befintligt kontorshus till bostäder, bekräfta nuvarande användning kontor, skapa nya bostäder samt att säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde. Stor hänsyn ska tas till området kulturmiljö och landskapsbild.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Planen hanteras enligt reglerna om standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900).

Under granskningstiden den 26 mars - 24 april 2018 kommer planförslaget vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Nacka Forum och Dieselverkstaden.

Information om planförslaget finns även på Nacka kommuns hemsida [www.nacka.se/stadsbyggnad/ostrafinnbodavagen](http://www.nacka.se/stadsbyggnad/ostrafinnbodavagen)

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast inkomma den 24 april 2018.

Ange Dnr KFKS 2015/115-214 i ämnesraden.

### Synpunkter kan lämnas:

Via e-post [registrator.plan@nacka.se](mailto:registrator.plan@nacka.se)  
Via brev Nacka kommun, Planenheten,  
131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till planarkitekter

### Emelie Resvik

telefon 08-718 96 66  
epost [emelie.resvik@nacka.se](mailto:emelie.resvik@nacka.se)

### Tobias Stenmark

telefon 08-522 953 37  
epost [tobias.stenmark@sweco.se](mailto:tobias.stenmark@sweco.se)

få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (frifältsvärden)

-bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)

-ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06-22

-bebyggelsen ska utformas med hänsyn till lågfrekvent buller från båttrafik, se planbeskrivningen s. 15-16 (PBL 4 kap 22 § och 14 § punkt 4-5)

Prickmark - marken får inte försees med byggnad (PBL 4 kap 15 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

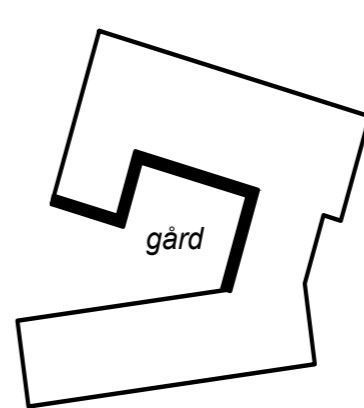
### Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Marklov krävs för fällning av träd betecknade med n2 (PBL 4 kap 15 §)

Befintlig huvudbyggnad är särskilt värdefull i enlighet med PBL 8 kap 13 §. Bygglov krävs för omfattande underhåll såsom ommålning av fasad, tak, dörr och fönster samt byte av fönster (PBL 4 kap 15 §)

a Upphävande av strandskydd. Se vidare planbeskrivning sida 24 (PBL 4 kap 17 §)



Figur 1, detaljbild. Fet linje markerar sidor av byggnad som har gårdskontakt som avses i bestämmelsen f<sub>1</sub>, k<sub>1</sub> och k<sub>3</sub>.

#### UPPLYSNINGAR:

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Certifierad antikvariskt sakkunnig skall medverka vid ändring och ombyggnad.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
Höjdsystem: RH2000

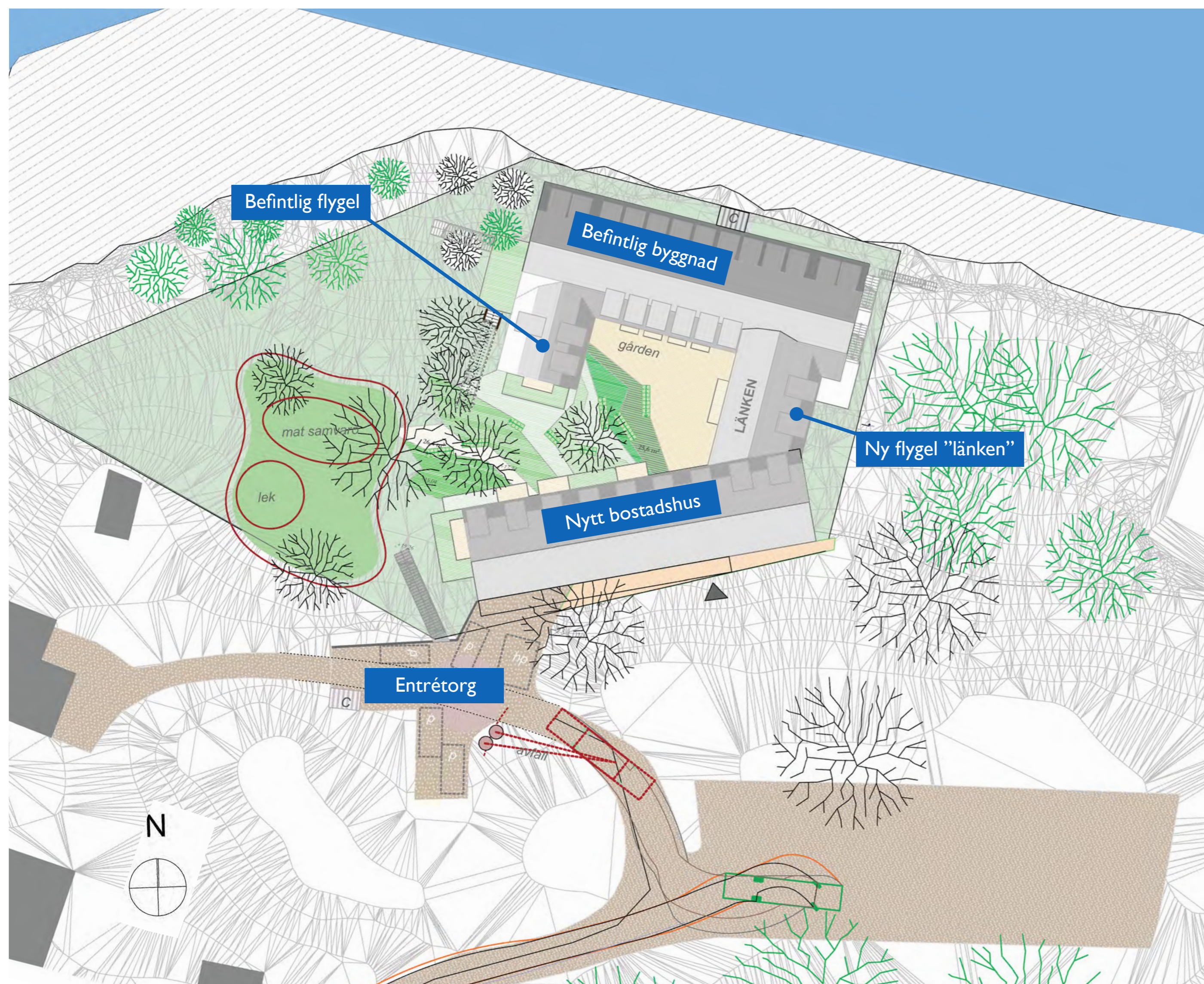
### GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för  
Östra Finnbodavägen  
Sicklaön 37:46, Finnboda på  
västra Sicklaön, Nacka kommun  
Standardförfarande  
Planenheten i mars 2018

Till planen hör:  
Plankarta  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Gestaltningsskiss

Angela Jonasson Tillförordnad planchef	Emelie Resvik Planarkitekt	Love Edenberg Planarkitekt	KFKS 2015/115-214 Projektnr. 9253
Tillstyrkt av MSN Antagen av KF Laga kraft			

# NYA BOSTÄDER PÅ ÖSTRA FINNBODAVÄGEN



Situationsplan visar tilltänkt utbyggnad av kvarteret.

## NY BYGGNAD

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus kan byggas mot fastighetens södra gräns. Den nya byggnaden kopplas samman med den befintliga huvudbyggnaden med en ny flygel, den så kallade länken, på östra sidan. Den befintliga flygeln på västra sidan kan byggas om till bostäder. Separata bostadsentréer kan anordnas för ett antal bostäder i den nya byggnaden, men till största delen angörs bostadsentréerna via en huvudentré på den nya byggnaden.

Den nya byggnaden ska placeras med hänsyn till platsens terräng, kulturmiljö, entrésituation samt artikulera den småskaliga bostadskaraktären i området. Likt den kulturhistoriska huvudbyggnaden ligger den nya byggnaden insprängd i urberget och är placerad längs höjdd kurvorna. Den nya byggnaden är omgiven av träd och grönska och ligger under befintliga trädtoppar.

Byggnaden föreslås vara i totalt cirka fem våningar, varav tre är i suterräng mot gården. Mot entrésidan i söder motsvarar byggnadshöjden två våningar, varav den översta våningen är en vindsvåning. Byggnadens höjd ger förutsättningar för att skapa en god entrésituation samt för att samspela med det lilla entrétorget och de omgivande villorna. Från grannkvarteret Finnbodaberget seniorboende gömmer sig dock byggnaden bakom den lilla kullen som skiljer kvarteren åt. Balkonger får skjuta ut högst 1,5 meter utöver angiven byggrätt på byggnadens norra, västra och södra fasad. Balkonger får inte anordnas på den östra fasaden med hänsyn till kulturmiljön.

## BEFINTLIG BYGGNAD

Detaljplanen möjliggör för att befintlig kontorsbyggnad kan omvandlas till bostadsanvändning eller användas till kontor. Den befintliga byggnaden får inte rivras och ska hållas i ett skick som gör att det är möjligt att läsa av dess historiska tillhörighet. Byggnadens 1920-talskaraktär ska bevaras. Det innebär att byggnadens volym och karaktär mot sjösidan ska bevaras, gavarna inkluderade.

Lisener på byggnadens gavlar och norra fasad ska återställas. I övrigt ska fasaderna i samtliga väderstreck vara slätputsade och avfärgade i ockragult i tre våningar. Utvändigt putsning och avfärgning ska utföras enligt "Kalkfärg 90". Sockeln mot norr ska avfärgas i grått. Takets flacka mansardform ska bevaras och tak och takkupor ska vara belagda med målad skivplåt. Befintliga skorstenar ska behållas.

Den senare tillkomna hissen på norra fasaden får avlägsnas. De fönster som hissen har blockerat får återställas och på taket får en takkupa upprättas i motsvarande fönsteraxel för att uppnå en för arkitekturen viktig symmetri. För att klara gällande riktvärden avseende lågfrekvent buller kan befintliga fönster behöva bytas ut eller isoleras. Fönstrenas utförande och dimensioner avseende karm, fönsterbåge och fönsterindelning ska överensstämma med de ursprungliga från 1920-talet. Fönstren bör vara i en mörk kulör. Originaldörr från 1920-talet på byggnadens östra fasad ska bevaras.

Befintlig huvudbyggnad är särskilt värdefull i enlighet med PBL 8 kap 13 §. Bygglov krävs för omfattande underhåll såsom ommålning av fasad, tak, dörr och fönster samt byte av fönster. Certifierad antikvariskt sakkunnig ska medverka vid ändring och ombyggnad.

## LEK OCH UTEVISTELSE

Möjlighet till lek och utevistelse anordnas på den terrasserade gården samt inom planområdets västra del som kommer att bibehålla karaktären av naturmark.

## STRANDSKYDD

Planområdet, som omfattar cirka 2 800 kvadratmeter, omfattas av strandskydd. I detaljplanen föreslås att strandskydd upphävs för den östra delen av planområdet som motsvarar cirka 1 780 kvadratmeter.



Exempel på fasad mot entrétorget i söder. En väderskyddad entrégång kan anordnas under en långsgående balkongrad.



Vy mot väster som visar förslag på terrasserad gård. Till vänster visas den nya byggnadens föreslagna fasad och till höger ses det befintliga husets flygel.

## GATOR OCH TRAFIK

Planområdet angörs via ett entrétorget som ligger inom angränsande fastighet i söder. Fastighetsägaren föreslår att torget utökas och planas ut för att göra det tillgängligt och för att få plats med fler parkeringsplatser. Lutningen på angöringsvägen föreslås minska genom avhylling av krönet ner mot parkeringsplatsen. Erforderligt antal parkeringsplatser löses inom fastigheten Sicklaön 37:84, dels i anslutning till torget och dels på en yta söder om fastigheten. Parkeringsplatser ryms inte inom fastigheten på grund av terrängen. Cykelparkeringar anordnas inomhus på gårdsplanet samt inom fastighetens norra sida. Några cykelparkeringar placeras vid torget för att vara enkelt tillgängliga. Planförslaget möjliggör för att kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus kan följas.

## MARK OCH VÄXTLIGHET

Bebyggelseförslaget innebär sprängning och schaktning i berget med utgångspunkt att topografin så långt som möjligt ska bevaras. Gårdsformen är sluten, förutom öppningen mot väster, och föreslås ha en tydligt terrasserad karaktär.

Planförslaget innebär att cirka tio bevarandevärda träd kommer att behöva tas bort, varav tre stycken är rödlistad alm och ask. Detaljplaneförslaget ger åtta bevarandevärda träd i kvarteret skydd mot fällning. Dessa träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk.

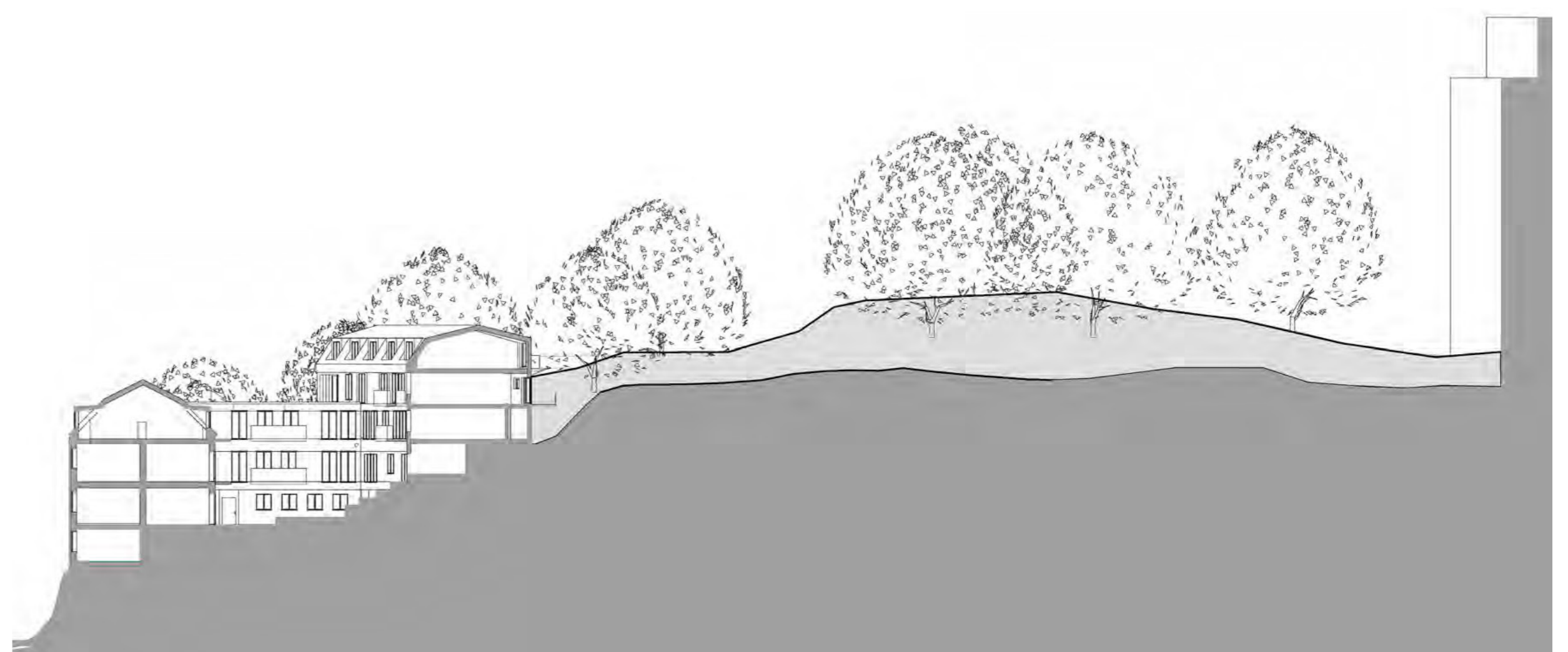
## FÖRSLAG TILL TIDPLAN

Plansamråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	2:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.



Frontal vy från sjön från farleden.



Nord-sydsektion genom berget mot öster.

