

NYA BOSTÄDER PÅ ÖSTRA FINNBODAVÄGEN

DETALJPLAN FÖR ÖSTRA FINNBODAVÄGEN

SAMRÅDSTID 28 MARS - 2 MAJ 2017



Så här långt har planarbetet kommit

ÖVERGRIPANDE PLANFÖRSLAG

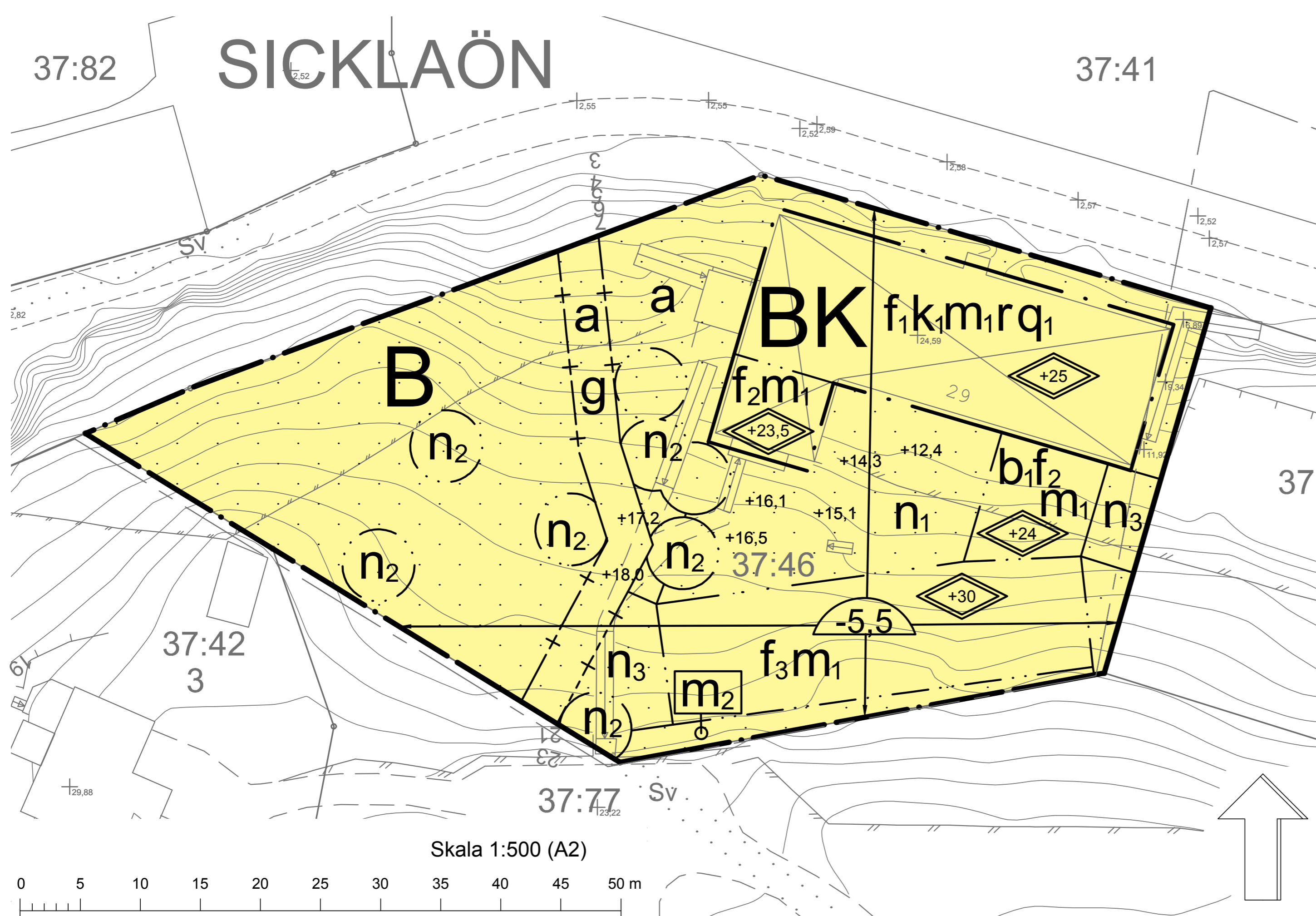
Syftet med detaljplanen är att bekräfta dagens användning och möjliggöra för nya bostäder samt att säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde. Stor hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö. Syftet är också att möjliggöra kopplingar ner till kajplan.

Detaljplanen möjliggör ett nytt bostadshus mot planområdets södra gräns samt två flyglar till den befintliga huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden föreslås till bostadsanvändning/kontor. Områdets kulturhistoriska värden regleras bland annat genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. En gångförbindelse ner till kajen föreslås anordnas genom en gemensamhetsanläggning. Planområdet omfattas av strandskydd. Strandskydd föreslås upphävt inom den östra delen av planområdet där ny bebyggelse föreslås. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter överenskommelse med omkringliggande fastighetsägare.

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



Planområdets läge i Nacka kommun



Beskuren plankarta. Ej skalenlig.

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 eigenskapsgräns

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

B	Bostäder
BK	Bostäder och kontor

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

+0.0	Föreskriven höjd över angivet nollplan (PBL 4 kap 10 §)
+0.0	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
+0.0	Lägsta schaktningsnivå i meter relaterat till nollplanet (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- b, Gångförbindelse mellan gård och trappa i öster ska finnas (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f, Balkonger får skjutas ut högst 1,5 meter utöver 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 1)
- f₂, Balkonger får skjutas ut högst 1,5 meter utöver angiven byggrätt på de sidor av byggnaden som har gårdskontakt. Balkonger får inte anordnas på fasader utan gårdskontakt. Taket ska vara mansardtak. Fasader ska vara av puts och kalkavfärgas i ockra (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₃, Balkonger får skjutas ut högst 1,5 meter utöver angiven byggrätt på byggnadens norda, västra och södra fasad. Balkonger får inte anordnas på byggnadens östra fasad. Vädskyddad entrégång får ordnas utanför den södra fasaden. Fasader ska vara av puts och kalkavfärgas i en kulör som samspelar med huvudbyggnaden (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- k₁, Byggnadens 1920-talskaraktär ska bevaras. Se vidare planbeskrivning sida 13. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- m₁, Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att: - samtliga bostadsrum i en bostad får högst 55 dBA dygnskvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadsfasad. Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55

SAMRÅD

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder och bekräfta dagens användning kontor samt att säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900).

Under **Samrådstiden den 28 mars - 2 maj 2017** 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

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast inkomma **den 2 maj 2017**.

Ange Dnr KFKS 2015/115-214 i ämnesraden.

Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se
Via brev Nacka kommun, Planenheten,
131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till planarkitekter
Emelie Resvik: 070-431 96 66, emelie.resvik@nacka.se
Anna Nilsson: 010-484 46 10, anna.nilsson@sweco.se

Välkommen på öppet hus!

Tisdagen den 18 april mellan kl. 17.00-18.30 anordnas öppet hus i Nacka stadshus, på Granitvägen 15.

Möjlighet finns att diskutera och ställa frågor till de som arbetar med projektet i kommunen.

Till stadshuset tar man sig enkelt med bil och från buss-hållplatserna vid Nacka Forum är det en kortare promenad.

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

- bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 60 dBA dygnskvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)

- ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 50 dBA dygnskvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06-22 (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

m₂ Avskärande dike ska anläggas (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

n₁ Markytan ska vara av genomsläppligt material. Murar och stödmurar får vara högst 1,0 meter höga (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n₂ 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 trädskjudom 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 §)

n₃ Fördröjningsmagasin ska anläggas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

q₁ Originalfönster från 1920-talskaraktär med espanjolett ska bevaras på byggnadens norda, östra och västra fasad. Inre fönsterglas får bytas. Originaldörr från 1920-talet på byggnadens östra fasad ska bevaras (PBL 4 kap 16 § punkt 3)

r Byggnad får inte rivas (PBL 4 kap 16 § punkt 4)

Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

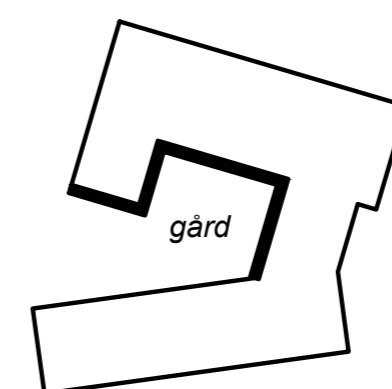
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

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 inre fönsterglas. (PBL 4 kap 15 §)

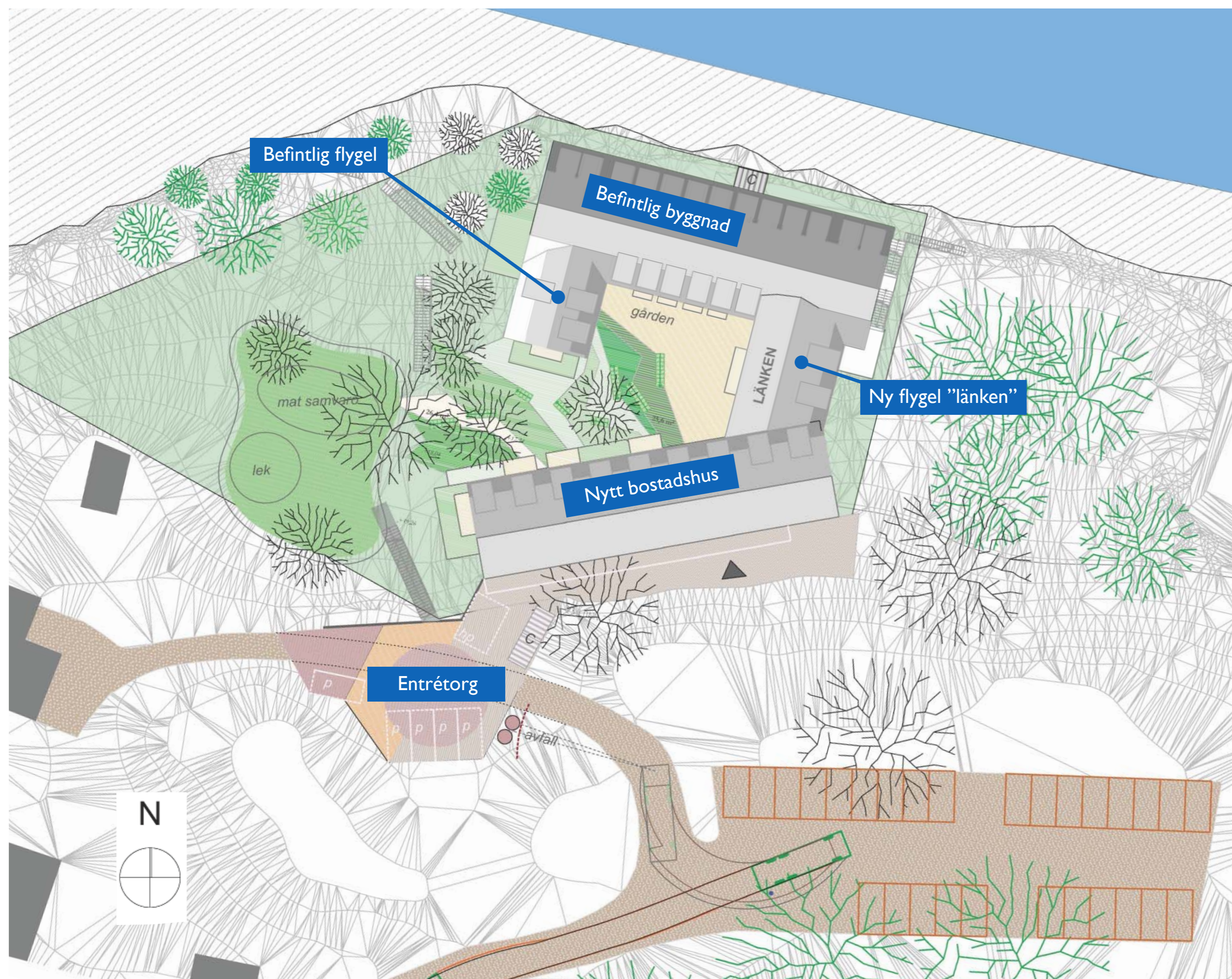
a Upphävande av strandskydd. Se vidare planbeskrivning sida 23 (PBL 4 kap 17 §)

g Markreservat för gemensamhetsanläggning för gångförbindelse (PBL 4 kap 18 § första stycket)



Figur 1, detaljbild. Fet linje markerar sidor av byggnad som har gårdskontakt som avses i bestämmelsen f₁ och f₂.

NYA BOSTÄDER PÅ ÖSTRA FINNBODAVÄGEN



Situationsplan visar tilltänkt utbyggnad av kvarteret. Illustration: arkitektur+development.

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. Samtliga bostadsentréer angörs via en huvudentré på den nya byggnaden.

Den nya byggnaden är placerad med hänsyn till platsens terräng, kulturmiljö, entrésituation samt för att passa den småskaliga bostadskaraktern i området. Likt den kulturhistoriska huvudbyggnaden ligger den nya byggnaden insprängd i urberget och är placerad längs höjdväggarna. 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. Byggnaden blir högre än den befintliga huvudbyggnaden. Från grannkvarteret Finnbodaberget seniorboende gömmer sig dock byggnaden bakom den lilla kullen som skiljer kvarteren åt.

Byggnaden angörs via en entrégång längs dess södra fasad. Längs entrégången kan enskilda bostadsentréer anordnas, liksom en huvudentré till trapphus 1. Entrégången ska anordnas väderskyddad för att kunna möta tillgänglighetskrav. Detta kan ordnas exempelvis genom långsgående balkonger som fungerar som arkadtak längs entrégången. Balkonger får skjuta ut högst 1,5 meter utöver angiven bygggräns på byggnadens norra, västra och södra fasad. Balkonger får inte anordnas på fasad mot vattnet med hänsyn till kulturmiljön.

BEFINTLIG BYGGNAD

Detaljplanen bekräftar befintlig byggnads kontorsanvändning. Den befintliga byggnaden får inte rivas och ska hållas i ett skick som gör att det är möjligt att läsa av dess historiska tillhörighet. Byggnadens 1920-talskaraktär ska bevaras.



Frontal vy från sjön från farleden. Illustration: arkitektur+development.

Det innebär att byggnadens volym och karaktär mot sjösidan ska bevaras, gavlarna 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 och de fönster som hissen har blockerat får återställas. På taket får en takkupa upprättas i motsvarande fönsteraxel för att uppnå en för arkitekturen viktig symmetri. Originalfönster från 1920-tal med espanjolett ska bevaras på byggnadens norra, östra och västra fasad. Fönstren bör återställas i en mörk kulör. Inre fönsterglas får bytas. 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 inre fönsterglas.

LEK OCH UTEVISTELSE

Möjlighet till lek och utevistelse kan anordnas på den terrasserade gården samt inom planområdets västra del som kommer att bibehålla karaktären av naturmark. Barnsäkerhetsaspekten avseende terrasseringsen behöver utredas närmare i samband med bygglov.

STRANDSKYDD

Planområdet, som omfattar cirka 2 800 kvadratmeter, omfattas till största delen av strandskydd. Endast cirka 60 kvadratmeter i planområdets östra utkant omfattas idag inte av strandskydd. I samband med att området detaljplanläggs, återinträder strandskyddet för hela planområdet. I detaljplanen föreslås att strandskydd upphävs för hela den östra delen av planområdet som motsvarar cirka 2 000 kvadratmeter.



Nord-sydsektion genom berget mot öster. Illustration: arkitektur+development.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet angörs via ett entrétorg 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 ner till torget samt bredd på gatan behöver studeras vidare. Erforderligt antal parkeringsplatser löses inom fastigheten Sicklaön 37:77, dels i anslutning till torget och dels på en yta söder om fastigheten. Parkeringsplatser ryms inte inom fastigheten på grund av terrängen.

Cykelparkering kan anordnas inomhus på gårdsplanet samt inom fastighetens norra sida. Några cykelparkeringar placeras vid torget i anslutning till entrén för att vara enkelt tillgängliga. Planförslaget möjliggör för att kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus kan följas.

Inom planområdet föreslås två kopplingar ner till kajplanet, dels genom återställande av trappan öster om den befintliga byggnaden och dels genom en passage väster om bostadskvarteret. Den västra passagen föreslås vara en gemensamhetsanläggning i syfte att möjliggöra för omkringliggande fastigheter att angöra kajplanet.

MARK OCH VÄXTLIGHET

Byggnadsförslaget innebär sprängning och schaktning i berget samt en anpassning av topografin. Gårdsformen är sluten, förutom öppningen mot väster, och föreslås ha en tydligt terrasserad karaktär.

Planförslaget innebär att cirka tio bevarandevärda träd kommer att behövas tas bort. 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.

BULLER

Planerade bostäder förväntas få en god ljudmiljö som uppfyller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, såväl vid fasad som på uteplatser. För fasader mot norr (mot vattnet) behöver lågfrekvent buller från kryssningsfartyg samt maximala ljudnivåer från fritidsbåtar beaktas vid fasaddimensioneringen. En god ljudmiljö inomhus kan säkerställas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

EKONOMI

Inga allmänna anläggningar behöver byggas ut inom planområdet. Detaljplanens genomförande medför inga exploateringskostnader för kommunen. Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark samt lägger exploateringsbidrag med ett schablonbelopp för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatören ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlagga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

FÖRSLAG TILL TIDPLAN

Plansamråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.



Exempel på fasad mot entrétorget i söder. En väderskyddad entrégång kan anordnas under en långsgående balkongrad. Illustration: arkitektur+development.

