

NY DETALJPLAN FÖR FURUVÄGEN

DETALJPLAN FÖR FURUVÄGEN, SICKLAÖN 125:3, FINNTORP

GRANSKNINGSTID DEN 28 FEBRUARI - 28 MARS 2017



Så här långt har planarbetet kommit



Kartan visar planområdets avgränsning som inbegriper kvarteret Furuvägen - Helgesons väg - Gamla Värmdövägen. Den lilla kartan visar områdets placering på västra Sicklaön i Nacka kommun.

PLANENS SYFTE

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade område som skapas på västra Sicklaön i Nacka stad där projektområdet ingår. Här ska kommunen skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka.

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.

Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planförslaget upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) enligt dess lydelse från den 2 januari 2015.

Det kvarter som detaljplanen omfattar är beläget i Finntorp mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen. I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 lyfts Talliden-Finntorp fram som en särskilt värdefull kulturmiljö med ett lokalt intresse för kulturmiljövården.

GRANSKNING

Under granskningstiden den 28 februari - 28 mars 2017 kommer planförslaget att vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Nacka Forum och Dieselverkstaden. Information om planen finns även på www.nacka.se/furuvagen

Frågor om planförslaget ställs till planarkitekter
Love Edenberg: 070-4317916, love.edenberg@nacka.se
Emelie Resvik: 070-431 96 66, emelie.resvik@nacka.se

Eventuella synpunkter lämnas skriftligen och ska senast vara inkomna den 28 mars 2017.

Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se

Via brev Nacka kommun

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten KFKS 2014/905-214

131 81 Nacka

Upplysning! Ange Dnr KFKS 2014/905-214 i ämnesraden.

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

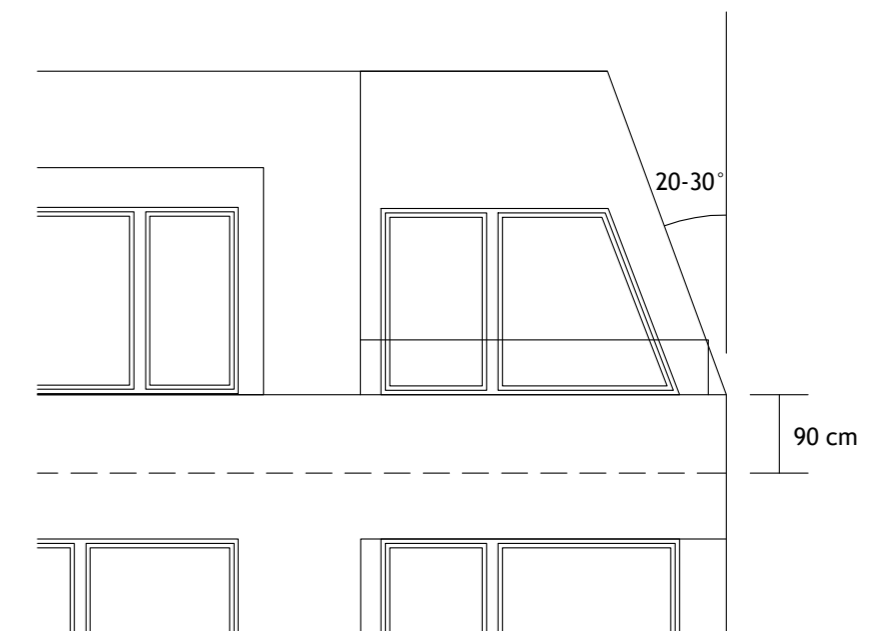
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Inom område betecknat med n1 krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark. (PBL 4 kap 15 §)

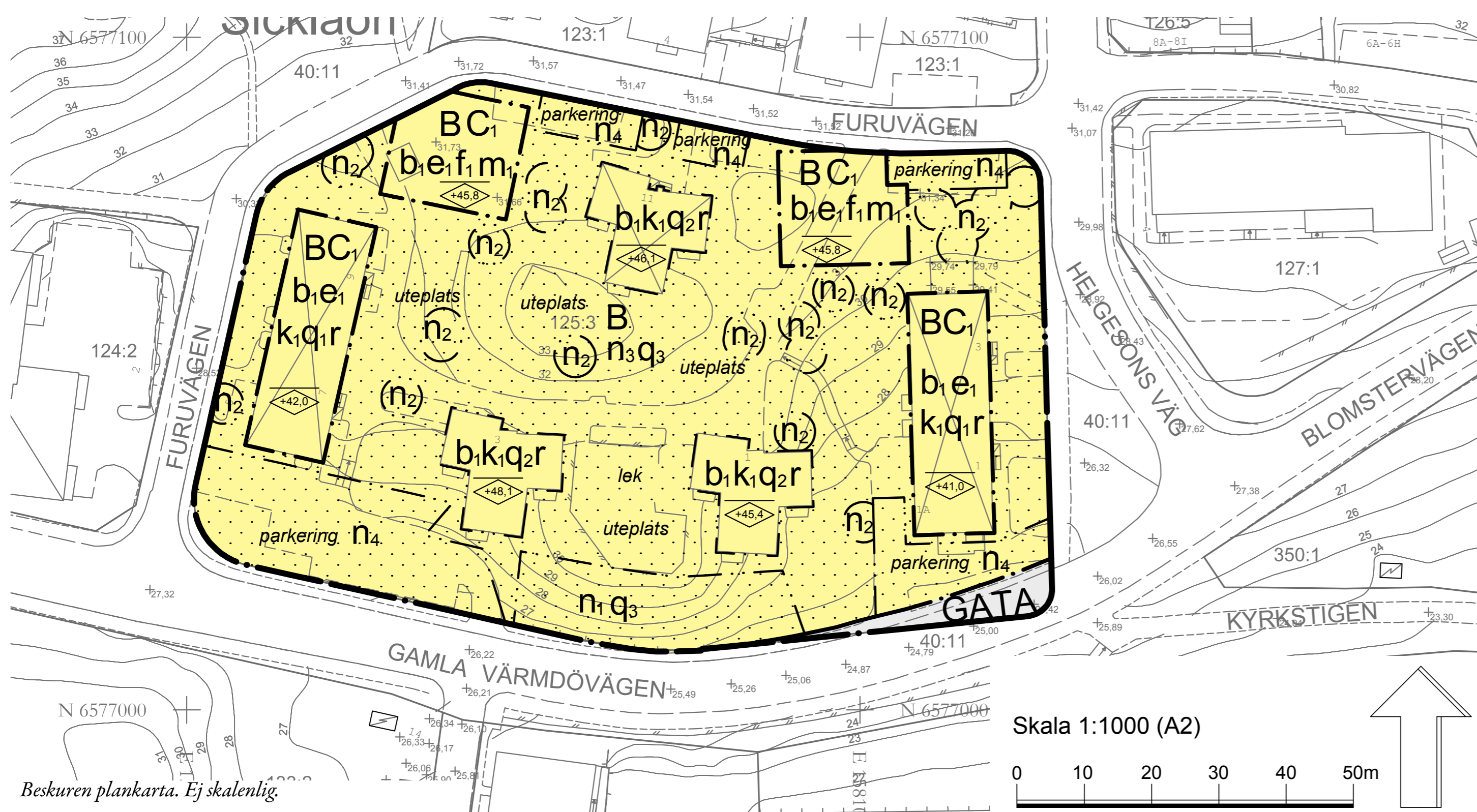
Marklov krävs för fällning av träd betecknade med n2. (PBL 4 kap 15 §)

Bebyggelsen ingår i en särskilt värdefull miljö och omfattas av PBL 8 kap 13 §. Bygglov krävs för omfattande underhåll så som avfärgning av fasad samt ommålning och byte av balkongfronter, fönster och tak för byggnader markerade med k1. (PBL 4 kap 15 §)

ILLUSTRATION



Detaljbild, som tydliggör bestämmelsen f1, visar föreslagen utformning av den översta våningen. Översta våningen ska i huvudsak utföras med inåtlutande fasad med 20-30 graders lutning från en bröstningshöjd på 90 centimeter.



Beskriven plankarta. Ej skalening.

Skala 1:1000 (A2)

0 10 20 30 40 50m

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

GATA Gata

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

- B Bostäder
- C1 Centrumändamål medges i bottenvåning

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e1 Högsta tillåtna nyttjandegrad för centrumändamål i bottenvåning är 50 procent (PBL 4 kap 21 § punkt 1)
- f1 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f2 Hus ska utföras terränganpassat. Källare ska finnas. Husfasad ska utföras monokromt med avvikande kulör vid entréer och balkonger. Balkonger får endast placeras i husens hörn. Utskjutade balkonger eller burspråk medges ej. Sockel mot gård samt sockelfasad mot gata utförs i fasadsten. Sockelvåningar ska förses med fönster. Översta våningen ska i huvudsak utföras med inåtlutande fasad med 20-30 graders lutning från en bröstningshöjd på 90 cm, se detaljbild. Entréer ska vara vända mot gatan. (PBL 4 kap 26 § punkt 1)
- b1 Takvatten ska infiltreras på tomten (PBL 4 kap 26 § punkt 1)
- n1 Område med värdefulla 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 trädskadegöring få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. (PBL 4 kap 20 § och 23 §)

- 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 trädskadegöring 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 20 § och 23 §)
- n3 Karaktären av naturmark ska bevaras. Angöringsväg till bostadshusen får finnas. Parkering får ej anläggas (PBL 4 kap 20 § och 23 §)
- n4 Markytan ska vara av genomsläppligt material (PBL 4 kap 20 § och 23 §)
- q1 Ursprungliga entrédörrar av trä och utvändiga dörrömfattningar i sten ska bevaras. Ursprungliga yttre trappräcken av smide ska bevaras. Trapphusens golvmaterial, räcken och ledstänger ska bevaras. (PBL 4 kap 26 § punkt 3)
- q2 Utvändiga dörrömfattningar i sten ska bevaras. Byggnadens karaktäristiska takutformning får inte ändras. (PBL 4 kap 26 § punkt 3)
- q3 Stödmur får inte rivras (PBL 4 kap 26 § punkt 3)
- r Byggnaden får inte rivras (PBL 4 kap 26 § punkt 4)
- k1 Byggnadens ursprungliga 1950-talskaraktär ska bibehållas och återskapas. Se vidare planbeskrivning sida 7 och 12. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. (PBL 4 kap 26 § punkt 2)
- m Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att:
 - samtliga bostadsrum i en bostad får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad. Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad 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 60 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 (PBL 4 kap 22 § och 24 § punkt 4-5)

Marken får inte förses med byggnad, med undantag för väderskyddad cykelparkering (PBL 4 kap 21 § punkt 1 eller 16 § punkt 2)

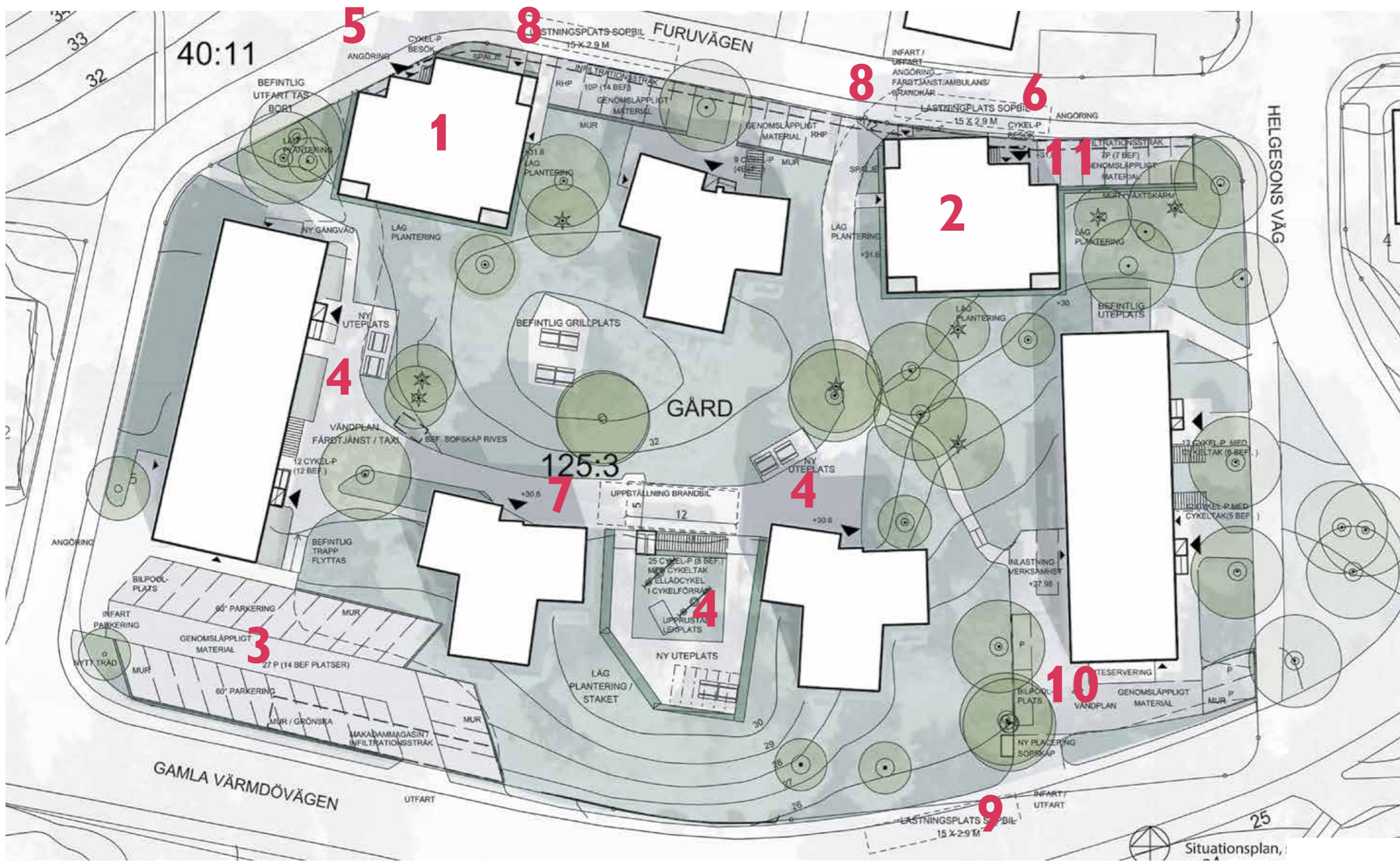


Miljöbild från gården med de två föreslagna punkthusen i bakgrunden. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.



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

NY DETALJPLAN FÖR FURUVÄGEN



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 Angöring för ambulans och färdtjänst till befintliga hus

8 Angöring för sopbil på allmän gata

9 Angöring sopbil samt ny sopkasun mot Helgesons väg i öster flyttas till gavel i sydöstra hörnet mot Gamla Värmdövägen

10 Parkeringsplatser, varav en plats för bilpool.

11 Parkeringsplatser längs Furuvägen.

ÖVERGRIPANDE PLANFÖRSLAG

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

Flerbostadshusen planeras uppföras i fyra våningar med totalt cirka 22 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt.

NYA BYGGNADER

Planförslaget innebär att två nya punkthus i fyra våningar med totalt cirka 22 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. Avståndet till lamellhusen är som minst cirka 5 meter.

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

Planbestämmelse om husens utformning (f_1) syftar till att skapa en gestaltningsmässig anpassning till kulturmiljön. Utformningsbestämmelsen reglerar bland annat husens fasadfärg, balkongernas placering och utformning samt hur sockelvåningar ska utformas. De nya husen ska ges en utformning av den översta våningen som tar upp det formspråk/tak som finns i stjärnhusens indragna, brutna takvåning. Översta våningen ska i huvudsak utföras med inåtlutande fasad med 20-30 graders lutning från en bröstningshöjd på 90 centimeter. Husen ska, som befintlig bebyggelse inom kvarteret, utföras terränganpassade och kallare ska finnas.

Socklarna mot gård samt sockelfasad mot gata ska utföras 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.

BEFINTLIGA BYGGNADER

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

MARK, VÄXTLIGHET OCH UTEVISTELSE

Den omsorgsfullt planerade gårdsmiljön är en viktig del av kulturmiljön och föreslås bli prickmark. Det innebär att marken inte får förses med byggnad med undantag för väderskyddad cykelparkering.

Karaktären av naturmark ska bevaras vilket medför att man till exempel ska undvika hårdgjorda ytor för uteplatser. Mer gårdsyta skapas i och med att en av de befintliga infarterna till angöringsvägen görs om till gångväg. I övrigt behålls vägen som brandväg samt för angöring för de befintliga husen.

Detaljplaneförslaget innebär att cirka sex tallar och ekar behöver tas bort. Samtidigt ger planförslaget minst 25 värdefulla träd i kvarteret skydd mot fällning och skador. Vilka träd eller område med träd som omfattas framgår av plankartan.

DAGVATTEN

En förtätning av området enligt föreslagen planskiss medför minskade dagvattenflöden. Efter utbyggnad och med föreslagna reningsåtgärder minskar belastningen på recipienten för alla ämnen jämfört med nuvarande förhållanden (innan exploatering). Utförlig beskrivning av dagvattenhantering finns i planbeskrivningen och i dagvattenutredningen. Åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET EFTER SAMRÅD

Detaljplanen för Furuvägen har varit ute på samråd under våren 2016. Under samrådstriden har det inkommit synpunkter från 21 stycken remissinstanser samt 6 stycken boende inom och utanför planområdet. Synpunkterna handlar huvudsakligen om att de nya husen är placerade för nära befintliga hus samt att planförslaget inte är tillräckligt anpassat till platsens natur- och kulturmiljö. Många anser att gällande planer och program inte följs. Flera ställer sig positiva till att det förtätas i kollektivtrafknära läge samt att kulturmiljön skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Utifrån planenhetens bedömning har följande ändringar av det tidigare planförslaget genomförts efter samråd:

- I samrådsförslaget skyddades 20 solitärträd genom bestämmelsen n_2 . I granskningsförslaget har antalet ökat till 25 stycken.
- Avståndet mellan de nya husen och de befintliga lamellhusen var under samrådet cirka 4 meter. Avståndet har efter samrådet utökats till cirka 5 meter i närmaste punkten genom att de föreslagna husen har flyttats.
- I gestaltningsprogrammet föreslogs lägenheter med 1-3 rum och kök under samrådet. Till granskningen föreslås lägenheter med 2-4 rum och kök. Lägenhetsstorlek regleras ej i detaljplanen.
- Antalet lägenheter har minskat från 24 lägenheter till 22 lägenheter. Antal lägenheter regleras ej i detaljplanen.
- Planförslaget möjliggör för att kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus kan följas. Modellen antogs av kommunstyrelsen den 28 november 2016. Inget specifikt parkeringstal ska anges i planbeskrivningen enligt den nya modellen.
- Kompensationsåtgärder för avverade träd förs in i exploateringsavtal.
- Bestämmelse om att takvatten ska infiltreras på tomten är införd (b_1).
- Dagvattenutredningen är kompletterad i enlighet med Länsstyrelsens och natur- och trafiknämndens yttrande.

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.

PARKERING

Parkering löses inom fastigheten på huvudsakligen redan hårdgjorda ytor. Planförslaget möjliggör för att kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus kan följas. Parkering får ej anläggas inom område markerat med n_3 på plankartan

BULLER

Byggnaderna exponeras främst för buller från omgivande vägar. Planbestämmelsen m_1 innebär att bostäderna ska utformas så att samtliga bostadsrum i en bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadsfasad, alternativt erhåller en så kallad luddämpad sida. 55 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls för samtliga föreslagna lägenheter i den västra byggnaden samt för lägenheterna på de två nedersta våningarna i den östra byggnaden. För totalt fem lägenheter i de två översta våningarna i den östra byggnaden, överskrids 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och vid den mest utsatta lägenheten blir den ekvivalenta ljudnivån 58 dBA. Fyra av dessa lägenheter klarar hälften av bostadsrummen mot luddämpad sida med rätt planlösning. Den femte lägenheten klarar luddämpad sida om balkongen glasas in (max 75 procent inglasning). Utförlig beskrivning av bullersituationen finns i planbeskrivningen och i bullerutredningen.

EKONOMI

Detaljplanens genomförande medför inga exploateringskostnader för kommunen. Exploatören svarar för utbyggnad och skötsel av all kvartersmark. Exploatören bekostar alla åtgärder på allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Exploatören ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlagga ett medfinansieringsbidrag till kommunen som förväntas på grund av utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön.

FÖRSLAG TILL TIDPLAN

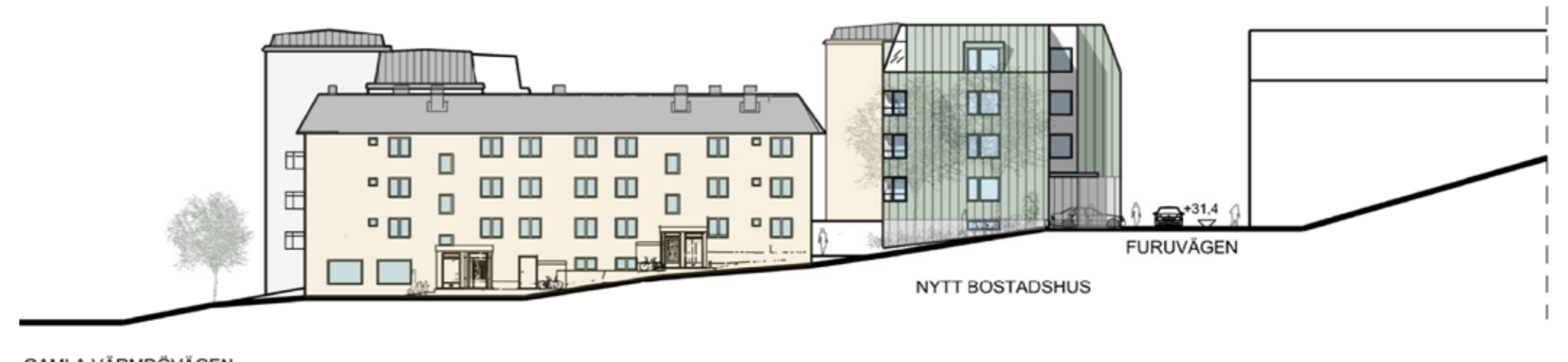
Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

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

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.



Fasadelevation mot Furuvägen. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.



Fasadelevation mot Helgesons väg. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

