

NY DETALJPLAN FÖR FURUVÄGEN

DETALJPLAN FÖR FURUVÄGEN, SICKLAÖN 125:3, FINNTORP

SAMRÅDSTID DEN 17 MAJ - 17 JUNI 2016

PLANFÖRSLAG SAMRÅD GRANSKNING ANTAGANDE LAGA KRAFT

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 kommunens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön samt att bekräfta befintlig markanvändning. Kvarteret som planen omfattar ingår i ett område med lokalt intresse för kulturmiljövården. Planen syftar till att utveckla kvarteret med hänsyn till områdets kulturmiljö, bebyggelsestruktur och naturvärden, liksom till att stärka skyddet för dessa värden. Planen syftar även till att tillgodose nuvarande och tillkommande behov av parkeringsplatser för bil och cykel inom fastigheten.

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.

SAMRÅD

Under samrådtiden **den 17 maj - 17 juni 2016** kommer planförslaget att vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Nacka Forum och Diesilverkstaden. Information om planen finns även på www.nacka.se/furuvagen

Frågor om planförslaget ställs till planarkitekt **Love Edenberg**: 070-4317916, love.edenberg@nacka.se

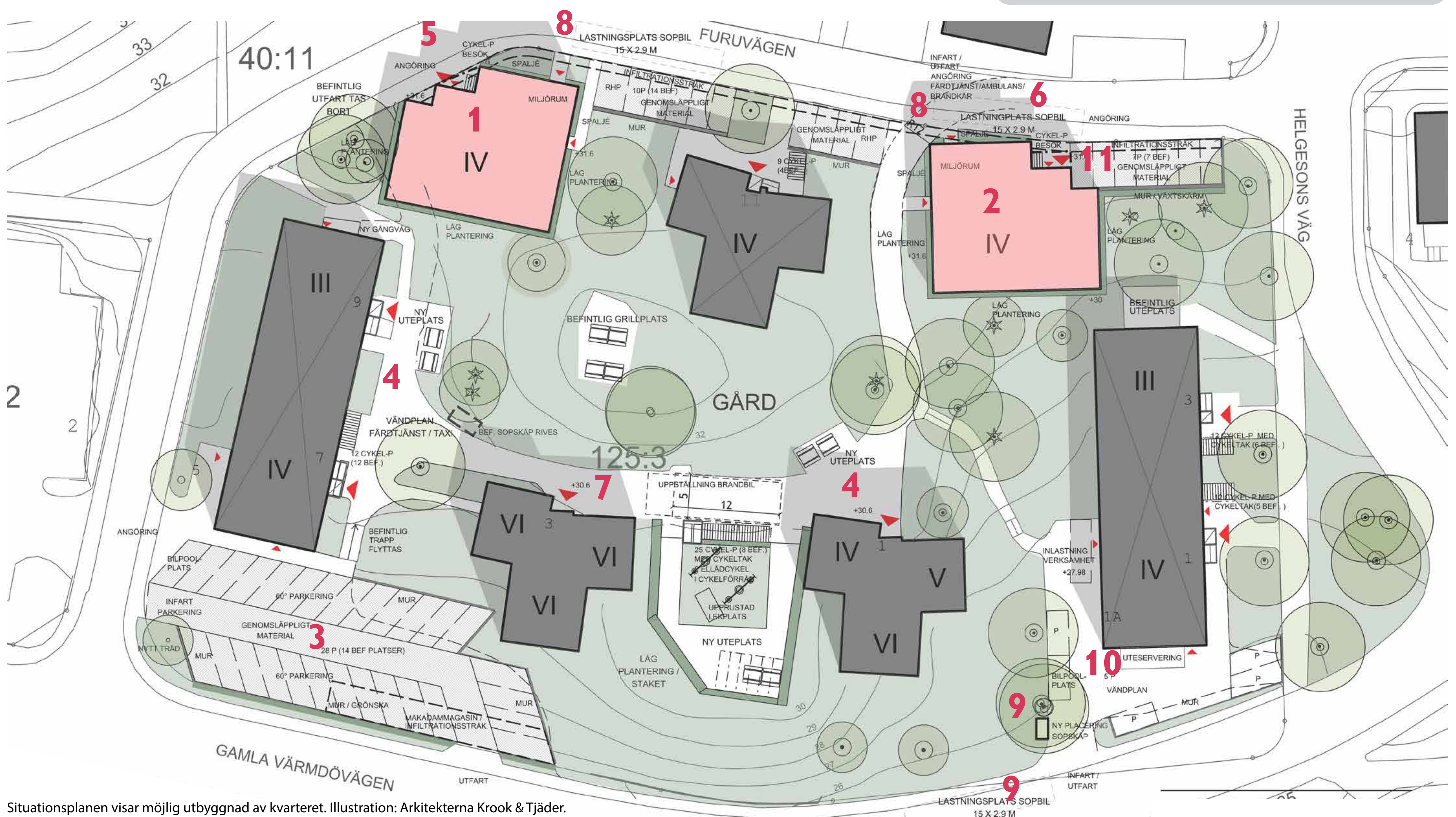
Eventuella synpunkter lämnas skriftligen och ska senast inkomma **den 17 juni 2016**.

Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se

Via brev Nacka kommun, Planenheten, 131 81 Nacka

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



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

- 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 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

FASTIGHETEN 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 idag en lekplats med gungor och sandlåda. Lekplatsen ligger på en platta som slutar söderut i en brant med flera bevarandevärda träd. Genom kvarteret löper en angöringsväg som förbinder bostadshusens entréer.

ÖVERGRIPANDE PLANFÖRSLAG

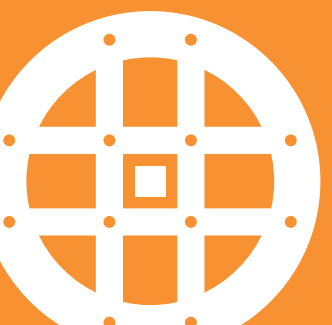
Planförslaget innefattar två nya punkthus som i sin karaktär och utformning kompletterar befintlig bebyggelse och bibehåller kvarterets typiska 1950-talskaraktär så långt det är möjligt. Flerbostadshusen planeras uppföras i fyra våningar med totalt cirka 24 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt.

I detaljplanen föreslås bostadsanvändning för samtliga hus inom kvarteret. I bottenvåningarna på de befintliga lamellhusen samt i de nya punkthusen medges centrumverksamheter så som handel och service. För gården och de befintliga husen föreslås flera bestämmelser som syftar till att på olika sätt skydda/återskapa värdefull kulturmiljö. Befintlig angöringsväg behöver dras om mot Furuvägen men kvarstår i övrigt. De befintliga parkeringsplatserna effektiviseras och kompletteras.

Välkommen på öppet hus!

Tisdagen den 24 maj mellan kl. 17.30-19.30 anordnas öppet hus i Nacka stadshus, på Granitvägen 15. Möjlighet finns att diskutera och ställa frågor om planförslaget till berörda tjänstemän.

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



NY DETALJPLAN FÖR FURUVÄGEN



Fasad mot gård

Exempel på fasadutformning. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.



ETT PLANOMRÅDE MED VÄRDEFULL KULTURMILJÖ

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. Området beskrivs utgöra en god representant för 1950-talets folkhemsarkitektur som präglas av ett enkelt men kvalitativt utförande med stor omsorg om den enskildes boendemiljö. Den exteriöra arkitektoniska gestaltningen karaktäriseras av gedigna material 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.

Karaktäristiskt för 1950-talsbebyggelsen i området är bland annat den terränganpassade planeringen, variationen i byggnadstyper och våningsantal samt strävan efter att skapa grannskapskänsla inom kvarteren. Den yttre miljön, gården, är öppen och omsorgsfullt utformad med en känsla av att naturen ligger tätt inpå husen. Balkongerna hade ursprungligen räcken av smide och sinuskorurerad plåt som tillsammans med de ännu bevarade entrépartierna utgjorde bebyggelsens enda dekorativa detaljer.

Kommunens kulturmiljöprogram föreskriver att förhållandet mellan bebyggelse, naturmark och grönytor i området bevaras samt att strukturen med terränganpassade hus bibehålls. Vidare framhålls att ytterligare förtäring 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.

NYA BYGGNADER

HUSENS PLACERING

Gårdens kvaliteter med lummig grönska, träd och uteplatser ska bevaras genom placering av de nya husen mot gata och mot kvarterets hörn. Detta 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.

HUSENS UTFORMNING

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.

Bestämmelse om husens utformning syftar till att skapa en gestaltningsmässig anpassning till kulturmiljön. Utformningsbestämmelsen avser bland annat att reglera husens fasadfärg, balkongernas utformning samt hur sockelväningar ska utformas.

De nya husen föreslås en utformning av den fjärde 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. 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

Ursprungliga arkitektoniskt bearbetade byggnadsdetaljer som entrédörrar och stenomfattningar föreslås skyddas genom skyddsbestämmelser då de bidrar till bebyggelsens arkitektoniska kvalitet. Omfattande underhåll av fasader, balkonger och tak som ommålning, byte av tak och byte av balkongfronter omfattas av ändrad bygglovplikt samt varsamhetsbestämmelse. Syftet med den ändrade lovplikten är att omfattande underhåll i framtiden ska bidra 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.

De befintliga byggnaderna föreslås skyddas genom rivningsförbud då de ingår i ett område som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av plan- och bygglagen 8 kap 13 §. Rivningsförbudet omfattar endast husens stommar.

MARK OCH VÄXTLIGHET

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 en del tallar och ekar behöver tas bort. Samtidigt ger planförslaget flera av de värdefulla träden i kvarteret skydd mot fällning och skador. Vilka träd eller område med träd som omfattas framgår av plankartan.



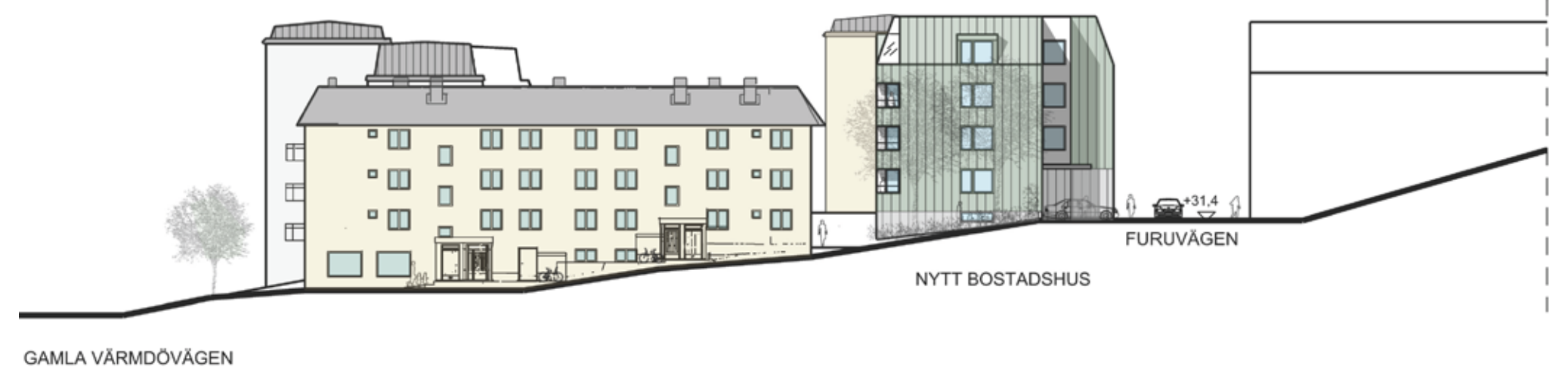
Flygfoto befintlig situation. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.



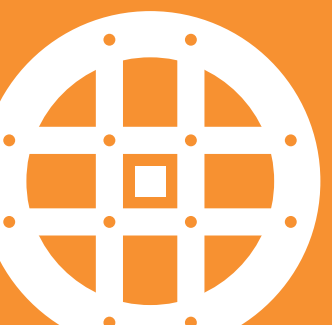
Flygfoto ny bebyggelse. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.



Fasadelevation mot Furuvägen. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.



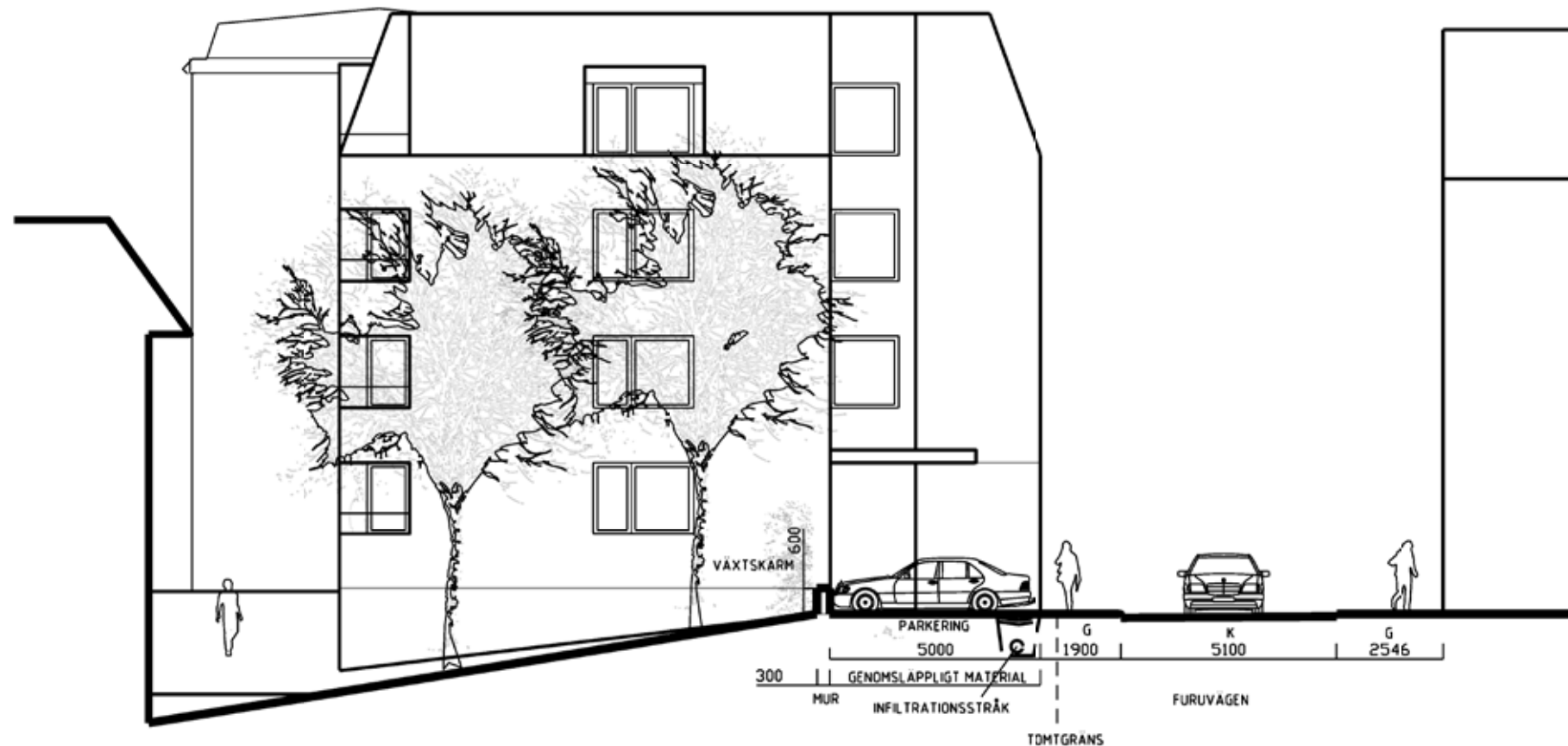
Fasadelevation mot Helgesons väg. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.



NY DETALJPLAN FÖR FURUVÄGEN

GATOR OCH TRAFIK

Området nås via Furuvägen och Gamla Värmdövägen. Från Furuvägen finns en angoringsväg till kvarteret för färdtjänst, taxi, utryckningsfordon med mera. Denna väg dras om så att den passar in mellan befintligt stjärnhus och det nya östra punkthuset. Infarten västerut smalnas av till en gångväg. Utanför det västra lamellhuset föreslås en vändplan. Det östra lamellhuset har verksamheter i bottenvåningar som nås via angoringsväg från Gamla Värmdövägen. Det sydöstra hörnet av kvarteret ligger idag inom allmän gata. Marken ska överföras till kommunens fastighet. Kommunen är huvudman för allmän plats.



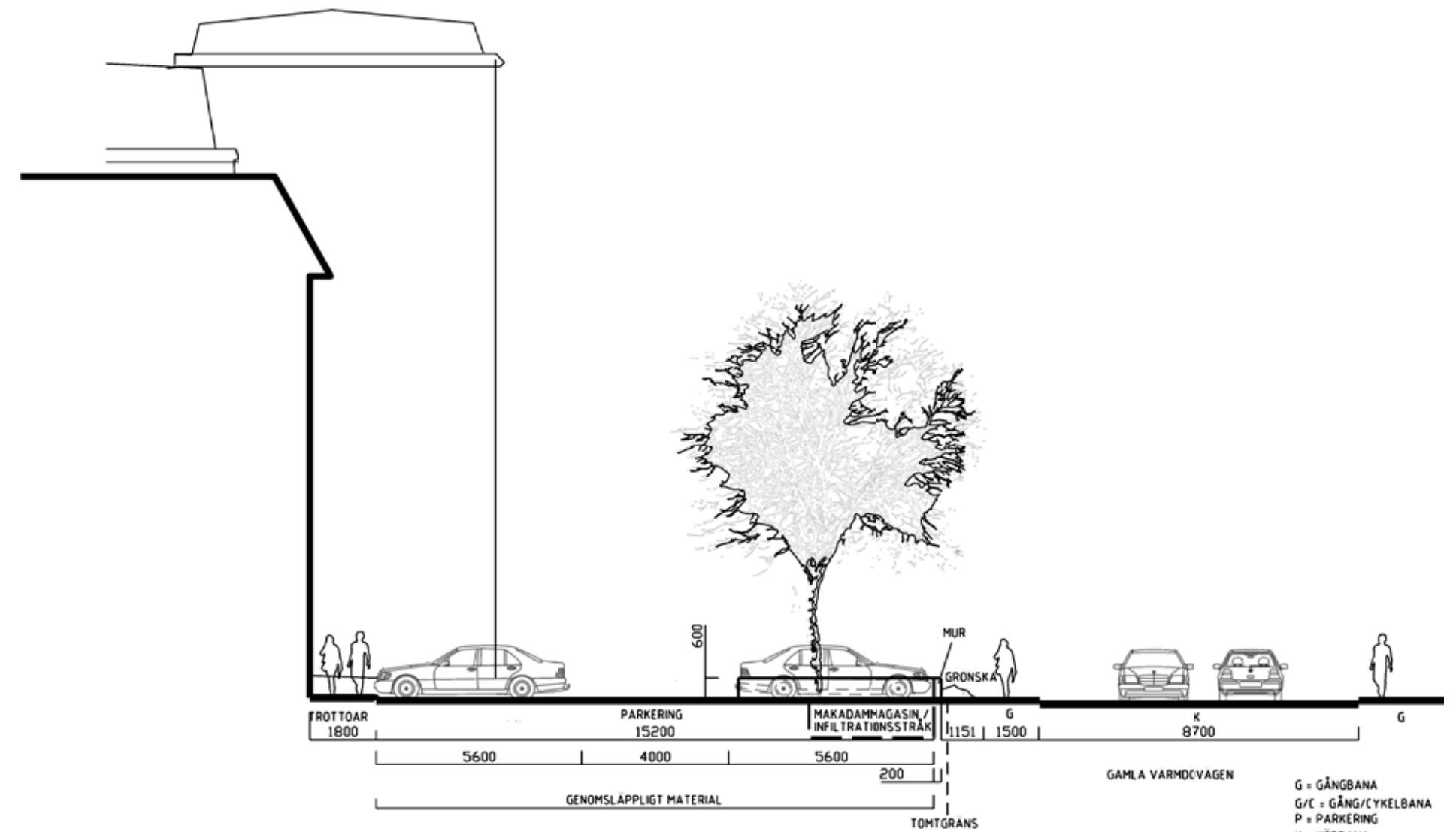
Typsektion Furuvägen. Illustration: Krook & Tjäder.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

För att öka tryggheten i kvarteret föreslås att bostadsentréer och gästparkeringar för cyklar ska vara riktade mot Furuvägen där människor är i rörelse dygnet runt. Parkeringssytorna föreslås ramas in och avskiljas genom murar. Det är viktigt att bevara öppenheten och möjligheten att se mellan gata och gård. Genom att förse bostädernas bottenvåningar med fönster mot gården skapas synlig kontakt mellan boende och de som vistas på gården vilket skapar trygghet.

LEK OCH UTEVISTELSE

Inom planområdet finns en befintlig lekplats som avses rustas upp och kompletteras med en uteplats. Två ytterligare uteplatser föreslås anordnas längs angoringsvägen. Befintlig grillplats på kullen avses behållas. Vid anordnande av uteplatserna ska karaktären av naturmarken behållas.



Typsektion för parkeringen i fastighetens sydvästra hörn. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

PARKERING

Parkeringsytorna i området ska begränsas för att bevara så mycket som möjligt av gårdsyta, träd, naturvärden samt värdefull kulturhistorisk närmiljö.

Parkering inom kvarteret placeras huvudsakligen på redan hårdgjorda ytor. Parkeringarna mot Furuvägen är inpassade mellan de föreslagna punkthusen. Parkeringen i sydvästra hörnet effektiviseras och utökas. Tillgängliga parkeringar anordnas inom 25 meter från entré till de nya husen.

Avskiljande murar och grönska uppförs mot gård samt mot Gamla Värmdövägen utmed parkeringsytan i fastighetens sydvästra del. Stödmurar uppförs omkring parkeringsytorna mot gård för att ta upp eventuella höjdskillnader.

För de nya bostäderna föreslås ett parkeringstal mellan 0,6-0,7 vilket är lägre än normen i Nacka kommun. Genom att främja förutsättningarna för alternativa transportmedel strävar fastighetsägaren efter denna lägre norm. Etablering av väderskyddade cykelparkeringar, cykelgarage samt erbjudande om medlemskap i bilpool är några åtgärder för ett minskat parkeringsbehov.

Cykelparkering planeras i cykelförråd inom bostadsbyggnaderna och väderskyddade besöksparkeringar planeras i anslutning till entréer. De nya husen kommer att förses med cirka 2,8 cykelparkeringar per lägenhet, vilket är högre än normen i Nacka kommun. Befintlig cykelparkering på gård fördubblas och flertalet avses bli väderskyddade med skärmtak. Två ellädcyklar planeras utgöra lädcykelpool för kvarteret.

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. Bostäderna ska utformas så att samtliga boningsrum i en bostad får riktvärdet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadsfasad, 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. För övriga lägenheter klaras riktvärdet genom undantagsregler. I ett fall krävs åtgärder i form av inglasning av balkong för att klara undantaget i bullerkraven.

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 servisledningar ses över. Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är begränsad. Anslutningspunkt för dagvatten ska utredas efter samrådet.

Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas, vilket innebär att dagvattnet ska tas omhand inom kvarteret samt att dagvatten från förorenade ytor ska renas före utsläpp till vattenförekomst. Dagvattenhanteringen utreds vidare efter samråd.

EKONOMI

Fastighetsägaren svarar för utbyggnad och skötsel av all kvarteretsmark. Exploatören bekostar alla åtgärder på allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande, såsom anpassning och anläggning av angoringsvägar och servisledningar, liksom kostnader för återställning efter byggnation, lantmäteriförrättning, med mera.

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.



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



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

