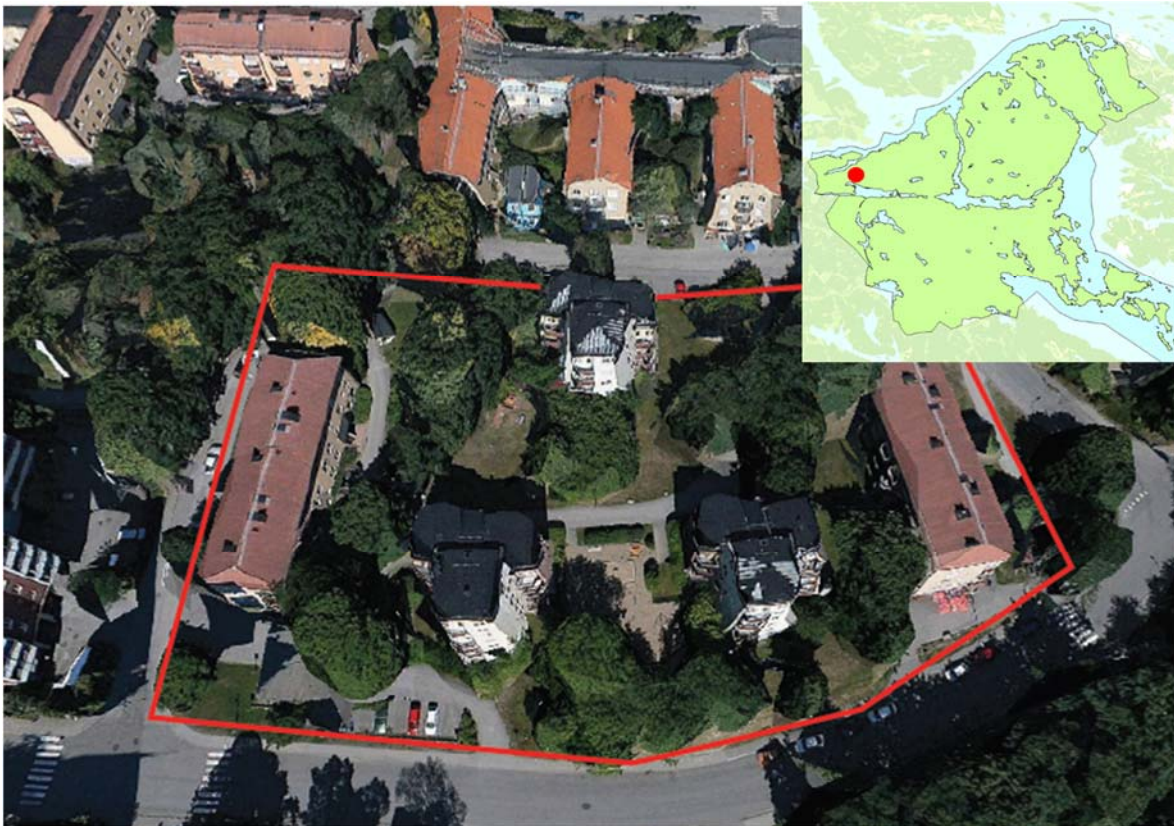


STARTPROMEMORIA
Furuvägen-Finntorp

Ingår i NACKA STAD, där
tunnelbaneavtalet gäller
Dnr KFKS 2014/905-214
Projekt 9252

Furuvägen-Finntorp

Stadsbyggnadsprojekt för Furuvägen-Helgesons väg, Sicklaön 125:3, Finntorp på västra
Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

***Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.*

I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön, där projektet ingår. Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med detaljplanen är att kunna komplettera kvarteret Furuvägen-Helgessons väg- Gamla Värmdövägen i Finntorp med nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Enligt sökandes förslag föreslås kvarteret kompletteras med två nya flerbostadshus i 4-5 våningar och bostäderna upplåtas med hyresrätt. Noggranna studier av omfattning och skala av den nya bostadsbebyggelsen och tillhörande parkering samt anpassning till kulturmiljö och naturvärden behöver göras i kommande planarbete. Hänsyn ska tas och dialog föras med befintliga boende och verksamma i närområdet. En justering av förslaget kommer därefter behöva göras.

2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- möjliggöra nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön

Projektets mål är att

- komplettera kvarteret Furuvägen - Helgessons väg - Gamla Värmdövägen i Finntorp med fler bostäder
- nya bostäder och parkeringar placeras och utformas med hänsyn till områdets kulturmiljö och bebyggelsestruktur, naturvärden och med hänsyn till boende och verksamma
- lösa parkeringsbehovet på kvartersmark inom fastigheten

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 stadsbyggnaderna och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Prioriteringen av målområden har gjorts i dialog med exploitören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För stadsbyggnadsprojektet 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 hårdgjord 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.

3 Förutsättningar

3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Kvarteret mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen omfattas av fastigheten Sicklaön 125:3, som ägs av Diligentia Bostäder AB. Kvarteret är beläget i Finntorp mellan trafikstråken Värmdövägen och Värmdöleden på västra Sicklaön. Fastigheten är cirka 0,88 ha och bebyggd med fem flerbostadshus, varav två är lamellhus och tre är stjärnhus. Husen är 3-5 våningar höga och formar sig kring en kuperad gård. På fastighetens östra del står flera äldre tallar och längs den norra gränsen, samt på gårdens mitt, står flera ekar. Boendeparkering finns längs med den norra gränsen av kvarteret samt i kvarterets sydvästra hörn, totalt cirka 33 parkeringsplatser. På de två lamellhusens södra kortsidor finns lokaler för verksamhet i bottenplanet.

Väster om kvarteret ligger ett flerbostadshus som också ägs av Diligentia Bostäder AB. Norr om fastigheten ligger ett äldreboende i 3 våningar samt kommunalägd parkmark. I söder finns mark tillhörande Nacka församling och i öster ligger Tallidens förskola. Den aktuella fastigheten är nära belägen Finntorps centrum där goda kollektivtrafikförbindelser finns.

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 servisleddningar ses över.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Fastigheten avgränsas av Furuvägen i norr och väst, Värmdövägen i söder och Helgesons väg i öst.

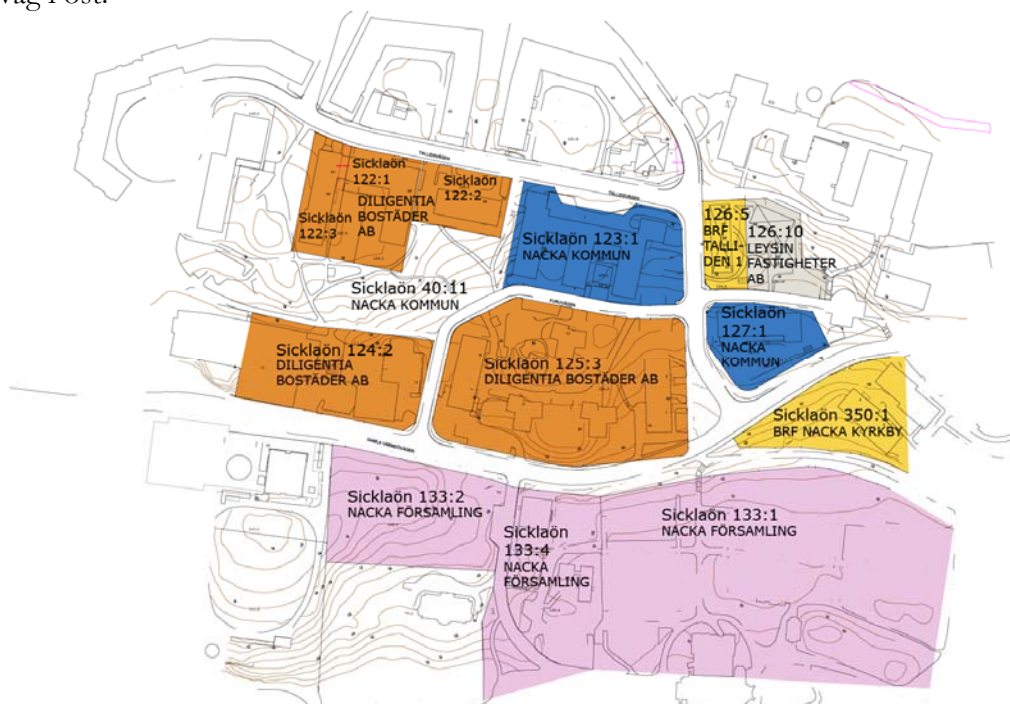


Bild över markägoförhållanden i området.



Fastighetsgräns för Sicklaön 125:3 som även utgör detaljplanens preliminära avgränsning.

3.3 Fundamenta

Nacka stad har sju fundamenta. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

Fundamenta ska alltid styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad.

3.4 Sökandes förslag

Fastighetsägaren föreslår upprättande av två nya flerbostadshus som planeras upplåtas med hyresrätt på fastighetens norra del. Marken omfattas idag av boendeparkering samt grönområde. Totalt antal tillkommande lägenheter är i förslaget är cirka 35-40 stycken.

För de två flerbostadshusen föreslås en lägre del uppförd i 4 våningar samt en högre del i 5 våningar. Utformningen är tänkt att fungera som en länk mellan de befintliga lägre lamellhusen och de högre befintliga stjärnhusen inom kvarteret. Parkeringsplatser för de tillkommande bostäderna föreslås på fastighetens södra del mot Gamla Värmdövågen samt mellan de föreslagna bostadshusen. Vidare föreslår sökande en upprustning av den befintliga lekplatsen inom fastigheten.

3.5 Historik

Ett positivt planbesked beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 april 2013, § 121 där det framgick att en förtätning av kvarteret i fråga är lämplig att pröva.

I beslutet redogjordes för svårigheterna med att uppföra två nya flerbostadshus enligt sökandes förslag, men att det åtminstone är rimligt att pröva möjligheten att komplettera med ett hus. Fastighetsägaren har efter beslutet bearbetat det ursprungliga förslaget och föreslår nu en lägre exploateringsgrad än det ursprungliga förslaget, samt en omformning och omlokalisering av de föreslagna komplementbyggnaderna.

3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.6.1 Översiktsplan 2012

Kvarteret ligger inom det område på västra Sicklaön, som kallas Nacka stad, och pekas ut som förtättningsområde i Nackas översiktsplan 2012. För Alphyddan och Finntorp specifikt anges det vara lämpligt att förtäta i vissa delar och att ytterligare cirka 400 bostäder bör kunna tillkomma genom förtätning till 2030. Det anges även att området innehåller bostadsnära grönytor av betydelse.

3.6.2 Detaljplaneprogram för Finntorp

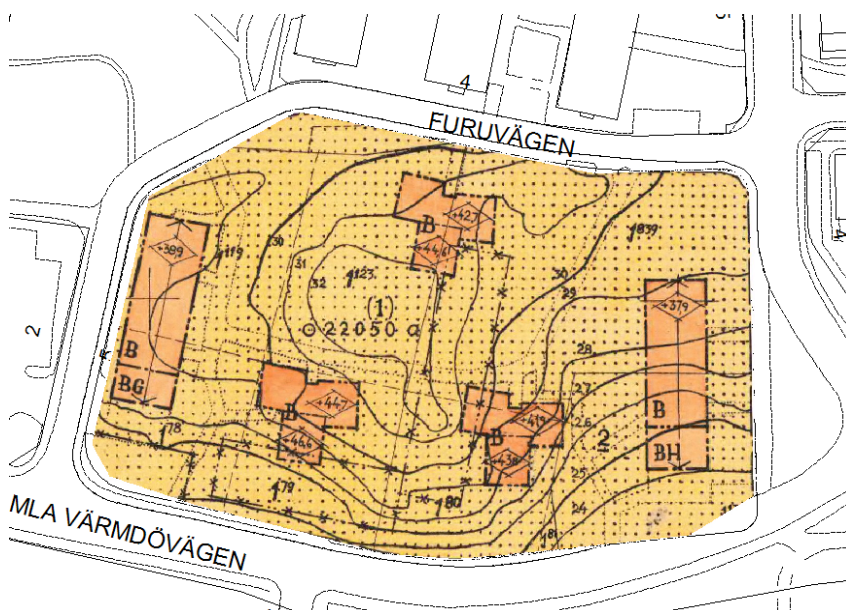
I det detaljplaneprogram för Finntorp som fastställdes 2006 utpekas ett antal områden lämpliga för förtätning, men där ingår inte det aktuella kvarteret. Enligt programmet kan dock mindre kompletteringar prövas inom övriga delar av Finntorp, så vida parkering kan lösas inom kvarteretsmark.

3.6.3 Kulturhistoriska intressen

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.

3.6.4 Gällande detaljplaner

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



Gällande plan, Spl 4.

4 Om planprojektet

Detaljplaneförslaget strider inte mot översiktsplanen och bedöms vidare inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planenheten föreslår att upprättande av förslag till detaljplan prövas med standardförfarande och att avtal tecknas med exploatören om plankostnaderna.

4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras vidare i det kommande detaljplanarbetet är:

- Med hänvisning till kulturmiljöprogrammet måste komplementbyggnader placeras med stor hänsyn till både rumsbildning och befintliga byggnaders placering och proportioner. *Exakt placering* av tillkommande bebyggelse ska därför utredas vidare. Byggnadsantikvarisk kompetens ska finnas i projektet.
- Förslaget kommer påverka *vegetationsbild och terräng*. Den tillkommande bebyggelsens arkitektoniska kvalitet, placering och skala måste noggrant studeras för att ingreppen i terrängen ska minimeras. Bedömning av enskilda *värdefulla träd* måste vidare göras.
- Förtätningen kommer att påverka gårdens utformning beroende på placering och utformning. *Insyn och ljusförhållanden* för närliggande hus måste noggrant studeras.
- Komplementbebyggelsens *skala och volym* måste noggrant studeras och avvägas mot den befintliga bebyggelsens kvalitéer och närmiljöns värden. Förekomsten av två olika hustyper öppnar för en tredje sort eller för en syntes av de båda.
- De *parkeringsplatser* som försvinner i och med sökandes förslag måste ersättas och kompletteras, vidare måste parkering för de nya bostäderna tillkomma. *Exakt antal platser och placering* behöver utredas ytterligare i planarbetet. Inga tillkommande markparkeringar bör anläggas. Med tanke på omfattningen på förtätningen ska underjordiskt parkeringsgarage inom fastigheten utredas med hänsyn till platsens kultur- och naturvärden, boendemiljön och behovet av lokal dagvattenhantering. Diligentia har erfarenhet av bilpoolslösningar vilket kan vara aktuellt att tillämpa i projektet. Det finns även möjlighet att titta på en parkeringslösning som behandlar ett större område.
- Idag har området kärllämtning. Man bör i det fortsatta arbetet se över möjligheten att ställa om hela området till maskinellt insamlingsystem för mat- och restavfall. De tillkommande byggnaderna ska planeras för maskinella avfallssystem för mat- och restavfall.
- Angöringslösning för sophämningsfordon.

4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Fastighetsreglering i mindre omfattning kan bli aktuellt för fastighetens sydöstra del i syfte att reglera allmän platsmark (del av Gamla Värmdövägen).

Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

5 Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatören tillika beställaren av detaljplanen. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningar och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploatörerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

5.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medför några kostnader för kommunen.

6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 3, 2017
Laga kraft	kvartal 4, 2017
Genomförande	2017-2019

7 Arbetsätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöv
Projektledare, plan

Ulf Crichton
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt
Projektledare, exploatering