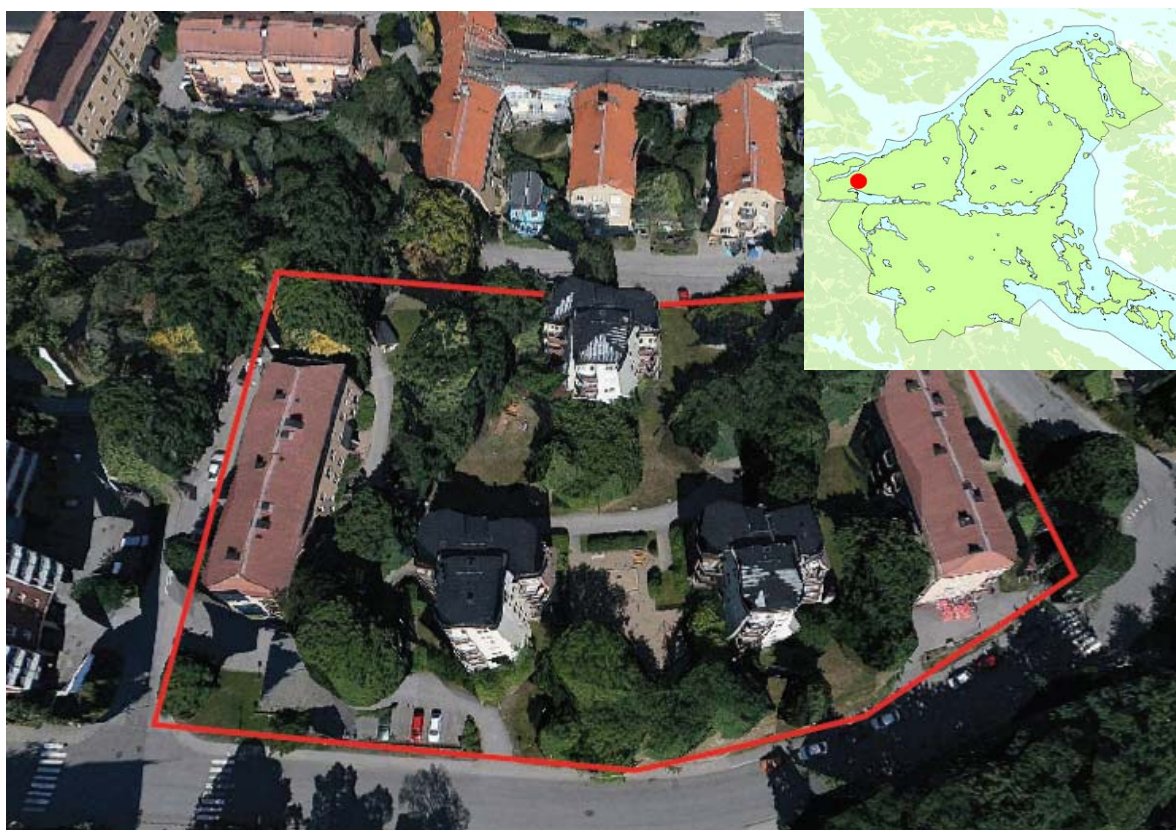


**STARTPROMEMORIA**  
**Finntorp Furuvägen**

Dnr KFKS 2014/905-214

## **Finntorp Furuvägen**

Detaljplan för Sicklaön 125:3 kvarteret Furuvägen - Helgesons väg - Gamla Värmdövägen i  
Finntorp på Västra Sicklaön, Nacka kommun



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

## **I Sammanfattning**

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 sökandets 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. Stor hänsyn behöver även tas till befintliga boende och verksamma inom fastigheten samt omkringliggande fastigheter.

## **2 Projektets Syfte och mål**

Syftet med detaljplanen är att kunna komplettera kvarteret Furuvägen-Helgessons väg-Gamla Värmdövägen i Finntorp med nya flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 125:3. De nya bostäderna ska upplåtas med hyresrätt av Diligentia Bostäder AB, som äger fastigheten.

Inom kvarteret finns idag fem befintliga flerbostadshus. Enligt gällande plan finns ingen ytterligare byggrätt kvar. Nackas översiktsplan 2012 anger att en förtätning i området generellt är lämplig, och området ingår i det i det område på västra Sicklaön, som ska utgöra tät och blandad stad. Planenheten har funnit att en förtätning av kvarteret kan prövas, ett positivt planbesked beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 april 2013, § 121.

Kvarteret innehåller bebyggelse som i kulturmiljöprogrammet beskrivs vara en god representant för 50-talets folkhemsarkitektur med karaktäristisk terränganpassad planering och variation i bebyggelsen. Noggranna studier av omfattning och skala av den nya bostadsbebyggelsen och tillhörande parkering samt anpassning till kulturmiljö och naturvärden behöver göras i kommande planarbete. Stor hänsyn behöver även tas till befintliga boende och verksamma inom fastigheten samt omkringliggande fastigheter.

Projektets mål är att uppföra två flerbostadshus och lösa det tillkommande parkeringsbehovet på kvartersmark inom fastigheten.

## **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 8 800 kvadratmeter 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 bottenplan.

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.



*Befintlig situation*

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



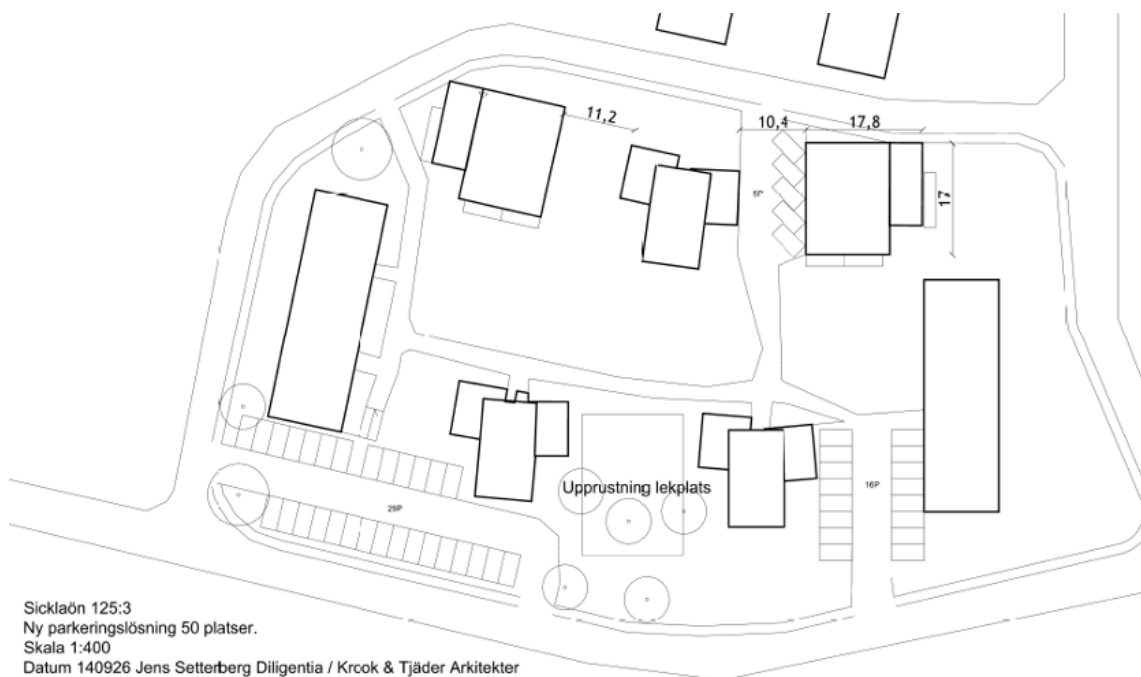
*Fastighetsgräns för Sickla 125:3 och detaljplanens preliminära avgränsning*



### 3.3 Sökandes förslag

Fastighetsägaren föreslår upprättande av två nya flerbostadshus som ska upplåtas med hyresrätt på fastighetens norra del. Marken omfattas idag av boendeparkering samt grönområde. Totalt antal tillkommande lägenheter är i förslaget 26 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 samt mellan de föreslagna bostadshusen enligt situationsplan nedan. Vidare föreslår sökande en upprustning av den befintliga lekplatsen inom fastigheten.



*Sökandes förslag över parkeringslösning*



*Sökandes förslag över byggnadsvolymer*

### **3.4 Historik**

Ett positivt planbesked beslutades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 april 2013, § 121 där det framgick att en förtätning av kvarteret i fråga kan vara 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. Sökanden föreslår nu en lägre exploateringsgrad än det ursprungliga förslaget, samt en omformning och omlokalisering av de föreslagna komplementbyggnaderna.

### **3.5 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer**

#### **3.5.1 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.

#### **3.5.2 Detaljplaneprogram för Finntorp**

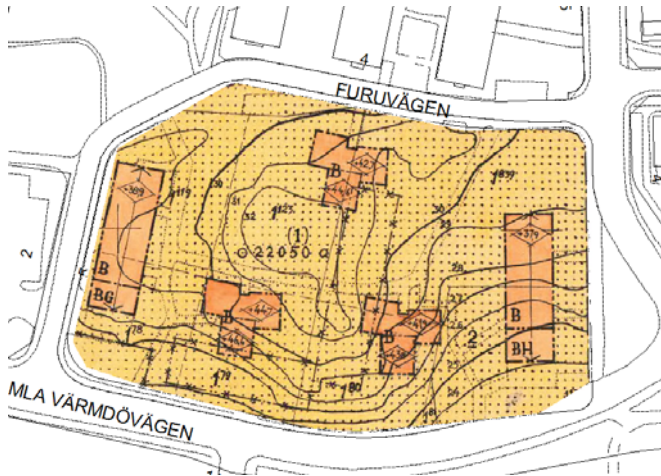
I det detaljplaneprogram för Finntorp som fastställdes 2006 utpekades ett antal områden lämpliga för förtätning, men där ingår inte det aktuella kvarteret. Enligt programmet kan dock mindre kompletteringar prövas inom övriga delar av Finntorp, så vida parkering kan lösas inom kvartersmark.

#### **3.5.3 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 våningshöjder 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.

#### **3.5.4 Gällande detaljplaner**

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



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 normalt planförfarande och att avtal tecknas med fastighetsägaren om plankostnaderna. Detaljplaneförslaget bedöms enbart påverka kvartersmark och därför föreslås planarbetet inte bedrivas som ett stadsbyggnadsprojekt utan som ett planprojekt.

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.
- Förslaget kommer innebära ingrepp i *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 påverka gårdens utformning beroende på placering och utformning. *Sikt- och ljusförhållanden* för närliggande hus måste noggrant studeras.
- Komplementbebyggelsens *skala och volym* samt tillhörande behov av parkering måste noggrant studeras och avvägas mot den befintliga bebyggelsens kvalitéer och närmiljöns värden.
- 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. Tillkommande markparkeringar ska anläggas så att hårdgjorda ytor på fastigheten minimeras.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren/beställaren till detaljplanen. Ingen kommunal mark eller anläggningar/investeringar ingår. Detaljplaneavtal ska upprättas och undertecknas av beställaren av detaljplanen och kommunen.

## 6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2014-2016
Samråd	kvartal 1, 2015
Granskning	kvartal 3, 2015
Antagande	kvartal 1, 2016
Laga kraft	kvartal 2, 2016

---

Andreas Totschnig  
Planchef

Tove Mark  
Planarkitekt