

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2017-02-02

Dnr KFKS 2014/905-214

Projekt 9252

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Furuvägen, Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning av detaljplanen

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.

Planområdet är beläget i Finntorp på västra Sicklaön och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3 som ägs av Skandia Bostäder AB. Detaljplanen föreslår två nya flerbostadshus i fyra våningar med totalt cirka 22 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt. Delar av befintlig bebyggelse samt mark och vegetation med natur- och kulturhistoriska värden regleras genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Detaljplanen möjliggör att befintliga parkeringsytor effektiviseras och kompletteras. Centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningar i begränsad omfattning.

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

Samrådet

Planchefen beslöt att skicka ut förslaget på samråd den 3 maj 2016. Planförslaget var utsänt på samråd under tiden den 17 maj – den 17 juni 2016. Under samrådstiden var förslaget utställt i Nacka stadshus och på biblioteken i Nacka Forum och Dieselverkstaden. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 25 maj 2016 och besöktes av cirka fem personer.

Ändringar

- I samrådsförslaget skyddades 20 solitärträd genom bestämmelsen n₂. 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 avvercade träd förs in i exploateringsavtal.
- Bestämmelse om att takvatten ska infiltreras på tomten är införd (b₁).
- Dagvattenutredningen är kompletterad i enlighet med Länsstyrelsens och natur- och trafiknämndens yttrande.

Inkomna synpunkter

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (<i>ingen erinran</i>)	5
2. Utbildningsnämnden Nacka kommun (<i>ingen erinran</i>)	5
3. Naturvårdsverket (<i>avstår från att yttra sig</i>)	5
4. Stockholms läns museum (<i>ingen erinran</i>)	6
5. Boverket (<i>avstår från att yttra sig</i>)	6
6. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (<i>avstår från att yttra sig</i>)	6
7. Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun	6
8. Socialnämnden Nacka kommun	8
9. Arbets- och Företagsnämnden Nacka kommun	9
10. Lantmäterimyndigheten Nacka kommun	9
11. Trafikverket	9
12. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting	10
13. Länsstyrelsen i Stockholm	10
14. Södertörns brandförsvärsförbund	11
15. Nacka energi (<i>ingen erinran</i>)	12
16. AB Fortum värme	12
17. TeliaSonera Skanova Access AB	12
18. Bostadsrättsföreningen Talliden 1	12
19. Forum Finntorp (inklusive namnlista med 61 namn)	13
20. Nacka Miljövårdsråd	15
21. Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö	16
22. Boende på Helgesons väg 1	19
23. Boende på Helgesons väg 3	19
24. Boende på Furuvägen 3	21
25. Boende på Helgesons väg 1	21

26. Boende på Furuvägen 3	21
27. Ägare till fastigheten Tollare 1:122	22

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

De inkomna synpunkterna handlar huvudsakligen om att de nya husen är placerade för nära de befintliga husen 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 kollektivtrafikhärlä läge samt att kulturmiljön skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Bemötande av vanligen återkommande synpunkter

Gällande planer och program

Gällande planer och program för planområdet är Översiktsplan 2012, Kulturmiljöprogram 2011, Program för detaljplaner Finntorp 2006, stadsplan 4 (S4) från 1954, del av stadsplan 41 (S41) från 1966 samt en mycket begränsad del av stadsplan 28 (S28) från 1963.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön samt att bekräfta befintlig markanvändning. Under detaljplanens framtagande görs en avvägning mellan olika allmänna intressen, däribland bostadsförsörjning, naturvärden och kulturvärden. En översiktsplan är vägledande för detaljplanering och anger hur kommunen avses utvecklas. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljöprogrammet är ett vägledande underlag som anger generella förhållningssätt för området Talliden-Finntorp. Generellt sett avråds området från ytterligare förtätning men det anges att mindre kompletteringar kan prövas. I det fall området kompletteras med nya byggnader ska dessa placeras med hänsyn till rumsbildningar och naturmark och anpassas till den befintliga bostadsbebyggelsens karaktär. Med den anpassning som beskrivs under rubrikerna "Värdefulla träd" och "Anpassning till kulturmiljön" samt i planbeskrivningen, bedömer kommunen att hänsyn har tagits till kulturmiljöprogrammets förhållningssätt.

I detaljplaneprogrammet för Finntorp anges i huvudsak områden lämpliga för förtätning utifrån dåvarande önskemål om exploatering, men programmet beskriver också Finntorps kvalitativa värden att förhålla sig till. Utöver de utpekade exploateringarna bedömer kommunen att det finns ett behov av komplettering på andra ställen som inte är utpekade i programmet. Detaljplanen för Furuvägen bedöms dock inte stå i strid med programmet eftersom övriga områden inte prövas. I programmet står det att mindre kompletteringar inom andra än de utpekade områdena för exploatering kan prövas. Bedömningen att Finntorp är möjligt att komplettera utanför dessa utpekade områden baseras främst på intentioner i senare beslutad översiktsplan. I översiktsplanen ingår Finntorp i det som anges som tät och blandad stad.

Gällande stadsplan S4 från 1954 upphävs i samband med att aktuell detaljplan antas. Detaljplanen möjliggör för fortsatt bostadsanvändning samt centrumverksamhet i bottenvåningar i de befintliga husen. Den nya detaljplanen kommer att ersätta delar av gällande stadsplan S41 och S28 i de delar som ingår i planområdet.

Avstånd till befintliga hus

Avståndet mellan de nya husen och de befintliga lamellhusen var under samrådet cirka 4 meter. Avståndet har efter samrådet utökats till cirka 5 meter. De hörn som möter varandra är balkonger på de nya husen mot gavelsidan av de befintliga lamellhusen. På gavelsidorna finns inga balkonger, sånär som på en uteplats i östra lamellhuset. Uteplatsen ligger på norrsidan och på en lägre nivå än de nya husen, varför påverkan på insyn bedöms bli begränsad.

Strålningsberäkningar har genomförts (se PM Brandskydd, Briab, 2016-10-28) för att undersöka om skyddet mot brandspridning mellan byggnader är tillfredsställande eftersom avståndet är mindre än 8 meter till annan byggnad. Förutsättningar finns för att uppnå fullgott skydd genom utformning enligt de material- och utformningskrav som ställs i utredningen. Material- och utformningskrav mot brandspridning kommer att säkerställas i samband med bygglov.

Storlek på lägenheter

Lägenhetsfördelning regleras inte i detaljplanen men har legat till grund för framräknande av antal parkeringsplatser, bullerberäkningar samt till föreslagen gestaltning. Till samrådet föreslogs lägenheter med 1-3 rum och kök. Flera synpunkter har inkommit om att större lägenheter är önskvärda. Den lägenhetsfördelning som nu ligger till grund inför granskningen av detaljplaneförslaget är:

2 rum och kök	12 lägenheter
3 rum och kök	2 lägenheter
4 rum och kök	8 lägenheter
<i>Totalt</i>	<i>22 lägenheter</i>

Värdefulla träd

Inom planområdet har kommunen bedömt att det finns 31 bevarandevärda solitärträd, bland annat utifrån deras ekologiska och rumsskapande värden. I samrådsförslaget skyddades 20 av dessa träd genom bestämmelsen n₂. I granskningsförslaget har antalet skyddade träd ökat till 25 stycken. 6 träd ges inget skydd då en utbyggnad enligt detaljplanen förutsätter att träden avverkas. I PM Naturvärden (Sweco 2015-11-26) beskrivs så kallade faunadepåer samt krav på nyplantering som möjliga kompensationsåtgärder. Bevarandevärda träd som inte är skyddade genom n₂-bestämmelse och som avverkas i samband med utbyggnad föreslås, att på exploatörens bekostnad, placeras på en plats som anges av kommunen för att fungera som en faunadepå, även kallad vedkyrkogård. I det fall träd som skyddas med n₂ behöver fällas på grund av risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom, föreslås att nyplantering sker inom fastigheten. Åtgärderna regleras i exploateringsavtal.

Grönytor och rekreation

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. Detaljplanen möjliggör nya uteplatser i enlighet med gestaltningsprogrammet och att befintlig lekplats rustas upp och kompletteras med uteplats. Exploatören åtar sig att genomföra föreslagna åtgärder genom ett exploateringsavtal. Sammantaget bedöms att detaljplanen möjliggör för

ökade boendekvaliteter för nuvarande och tillkommande hyresgäster samt att detaljplanen bidrar positivt till kommunens bostadsförsörjning.

Påverkan på kulturmiljön

Hänsyn har tagits till kulturmiljön bland annat genom husens placering, volym och gestaltning. 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. 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 det norra stjärnhuset. Planen innebär att befintlig bebyggelse och mark skyddas samt att möjlighet ges till återställande av 1950-talsbebyggelsens karaktärsdrag. Planförslaget innebär dock att den öppna 1950-talsgården kommer att förändras och att flera träd kommer att tas bort. Kulturmiljön i området bedöms i det hänseendet påverkas negativt av bebyggelsen. Påverkan på kulturmiljön bedöms vara lokal men kan ge kumulativa effekter, det vill säga effekter som successivt ökar av varje enskild förtätning inom område med värdefull kulturmiljö. Planförslaget kan dock bedömas vara varsamt enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 17 §.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram, som föreslår åtgärder för dagvattenhantering inom kvartersmarken. Ett genomförande av föreslagna åtgärder ger en minskad belastning på befintligt dagvattensystem och på recipienten, jämfört med dagens situation.

Lokalklimat

Genomförd solstudie visar att föreslagen bebyggelse inte påverkar befintlig bebyggelse inom kvarteret då husen är placerade mot kvarterets norrsida. Gavellägenheterna på Tallidsgården påverkas av skuggning under främst lunch och eftermiddag. Planerad bebyggelse får tillfredsställande solförhållanden. Träden som föreslås bevaras inom kvarteret ger goda förutsättningar för ett tillfredsställande lokalklimat.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
2. Utbildningsnämnden Nacka Kommun har beslutat att inte ha någon erinran mot planförslaget.
3. Naturvårdsverket har beslutat att avstå från att lämna synpunkter i rubricerat ärende.

4. Stockholms läns museum har inget att erinra under förutsättning att förhöjd lovplikt tillämpas samt att bebyggelsens ursprungliga karaktär eftersträvas.
5. Boverket kan endast ge generella synpunkter och yttrar sig aldrig i enskilda ärenden. Med anledning avstår Boverket från att yttra sig.
6. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har beslutat att avstå från att yttra sig i ärendet.
7. Natur- och trafiknämnden Nacka kommun (*inkom efter samrådstidens utgång*) yttrar sig avseende följande punkter:

Sänkt parkeringstal

I planförslaget föreslås avsteg från Nacka kommuns gällande parkeringstal genom sänkning. Natur- och trafiknämnden anser att det i planförslaget bör förtydligas att 0,6 i parkeringstal avser lägenheter ≤ 2 rok och 0,7 för större lägenheter.

Natur- och trafiknämnden anser att det i planbeskrivningen bör förtydligas vilka åtgärder avseende mobility management som avses genomföras samt hur de ska genomföras. Nämnden finner det oklart om de nyinflyttade kommer att erbjudas gratis medlemskap i bilpoolen och i så fall under hur många år. Vidare ställer sig nämnden frågande till om samtliga boende på fastigheten kommer att erbjudas gratis kollektivtrafikkort eller om detta omfattar endast nyinflyttade. Natur- och trafiknämnden anser att planbeskrivningen tydligare bör kopplas till parkeringsutredningen och de åtgärder som presenteras i denna.

Om det i planen angivna parkeringstalet ska kunna accepteras anser Natur- och trafiknämnden att det tydligt ska framgå vad fastighetsägaren åtar sig att göra för att långsiktigt säkerställa de boendes behov samt hur det ska säkerställas att föreslagna åtgärder genomförs.

Natur- och trafiknämnden upplyser om att eventuella avsteg från rekommenderade parkeringstal kräver åtgärder i syfte att uppmuntra de boende till att använda andra färdmedel än bil. Otillräckliga åtgärder kan resultera i ett för lågt parkeringstal. Detta anser nämnden kan leda till svårare parkeringssituation på omkringliggande gator vilket anses problematiskt i och med viss rådande parkeringsbrist i Finntorp.

Utformning/placering av parkering

Natur- och trafiknämnden anser att några av de snedställda parkeringsplatserna längst österut på parkeringsytan (i fastighetens sydvästra del) kommer vara svåra för bilförare att manövrera sig in och ut från. Vidare anmärker nämnden på att den bilpoolplats som illustrerats på parkeringsytan är placerad så att fordon tvingas backa snett över gångbanan för att kunna lämna parkeringsplatsen vilket minskar trafiksäkerheten. Nämnden anser att de snedställda parkeringsplatserna ska kunna markeras ut i och med att beläggingsmaterialet uppfattas vara genomsläppligt.

Natur- och trafiknämnden anser att två av de planerade parkeringsplatserna på fastighetens sydöstra del vid det östra lamellhuset (en bilpoolplats och en vanlig

parkeringsplats) är olämpligt placerade i förhållande till ytan där inlastning till verksamheten i lamellhuset är tänkt. Nämnden hänvisar till körspårsanalysen i parkeringsutredningen och ifrågasätter om en sådan backningsrörelse är praktiskt genomförbar.

Natur- och trafiknämnden anser att det finns en risk att färre parkeringar än de som anges och illustreras i planhandlingarna kan tillskapas och användas.

Gångbana och kantstensparkering vid Helgesons väg

Natur- och trafiknämnden hänvisar till förslaget om att vid Gamla Värmdövägen omvandla ytan av sex stycken kantstensparkeringar på allmän platsmark till förmån för angöringsyta för sophämtning vilket innebär att Helgesons väg förses med gångbana och kantstensparkering. Här anser Natur- och trafiknämnden att det bör tydliggöras hur Helgesons väg ska utformas för att kunna bedöma huruvida lösningen är lämplig med avseende på trafiksäkerhet och framkomlighet. I händelse av att det inte är möjligt att tillskapa en lämplig utformning ser nämnden en risk att kantstensparkering längs gamla Värmdövägen tas bort utan att nya tillskapas vid Helgesons väg.

Natur- och trafiknämnden anser inte att planförslaget innebär direkta kostnader för kommunen. Nämnden upplyser dock om att för få antal parkeringsplatser kan leda till en svårare parkeringssituation på omkringliggande gator vilket kan ställa krav på kommunala investeringar i ytterligare bilparkeringar.

Dagvatten

Natur- och trafiknämnden anser att den dagvattenutredning som gjorts inte är komplett och bör kompletteras med:

- Dagvattenhantering (fördröjning och rening) för hela planområdet inklusive befintlig bebyggelse.
- Redovisning av hur dagvattnet leds från infiltrationsstråken till anslutningspunkt.
- Redovisning av hur dagvattnet från lekområdet ska ledas (förslagsvis via öppet dike) till anslutningspunkt via fördröjning samt redovisade fördröjningsvolym.

Natur- och trafiknämnden skriver att dagvatten från området idag avrinner nästan helt utan fördröjning och rening, vilket ej uppfyller dagens normer. Dagvatten rinner sedan vidare till Järlasjön som är en känslig recipient. Dagvatten utgör idag ett problem i lågpunkten längs med Gamla Värmdövägen där vatten samlas på vägen. Natur- och trafiknämnden anser utifrån dessa argument att det är av stor vikt att fördröjning och rening tillskapas inom området.

Natur- och trafiknämnden anser att plankartan bör kompletteras med tillkommande ytor för dagvattenhantering. Vidare anser nämnden att bestämmelsen n4 är för vag och bör ändras från att endast ange att markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten till ett krav för dagvattenhanteringen. Natur- och trafiknämnden anser att en vag planbestämmelse riskerar utebliven dagvattenhantering.

Föreslagen avfallslösning utan anmärkning

Avfallsgruppen har inget att erinra på föreslagen avfallshantering under förutsättning att trafikenheten godkänner anordnande av lastningsplats för sopbil utmed Gamla Värmdövägen och Furuvägen enligt planförslaget. Natur- och trafiknämnden finner inga ekonomiska konsekvenser av planförslaget och informerar om att tillkommande avfallshämtning finansieras av de boende via avfallstaxan.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen ska följa kommunens nya modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus. Modellen antogs av kommunstyrelsen den 28 november 2016.

De snedställda parkeringsplatserna längst österut på parkeringsytan (i fastighetens sydvästra del) har samma svängyta som övriga parkeringsplatser och följer de tekniska kraven för snedställda parkeringar. Bilpoolplatsen är flyttad till en mer trafiksäker plats. Genomsläppligt material förhindrar inte markering av parkeringsplatser.

Parkeringarna i sydöstra hörnet har fått en ny utformning. Inget specifikt parkeringstal ska anges i planbeskrivningen enligt den nya modellen.

Trafikenheten har godkänt lastningsplats för sopbil utmed Gamla Värmdövägen. Nuvarande parkeringsplatser längs Gamla Värmdövägen som kommer att försvinna i samband med att lastningsplatsen tillkommer, kommer inte att behöva ersättas längs Helgesons väg.

Dagvattenutredningen är kompletterad i enlighet med Länsstyrelsens och natur- och trafiknämndens synpunkter. Planbestämmelsen n₄ är förtydligad med att markytan ska vara av genomsläppligt material. Bestämmelse om att takvatten ska infiltreras på tomten är införd (b₁).

8. Socialnämnden Nacka kommun (*inkom efter samrådstidens utgång*) ställer sig positiv till detaljplanen och anser att det är av stor vikt att 30 procent av bostäderna ska upplåtas för sociala behov. Den höga procentandelen anser nämnden befogad eftersom behovet av sociala bostäder är stort och antalet planerade hyresrätter i kommunen är begränsat. Vidare anser nämnden att mångfald är ett viktigt perspektiv och att det är av största vikt att sociala bostäder för kommunens behov tillgodoses i alla kommundelar. Nämnden anser att det är en fördel att lokalisera bostäder för olika målgrupper, exempelvis senoir-, ungdoms-, student- och bostäder för nyanlända.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen är inte styrande över upplåtelseform eller vilka hyresgäster som ska bo i kvarteret. Parallellt med detaljplaneprocessen medverkar planenheten för dialog mellan sociala kvalitetsenheten och fastighetsägaren i fråga om sociala bostäder. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

9. Arbets- och Företagsnämnden Nacka kommun (*inkom efter samrådstidens utgång*) ställer sig positiv till detaljplanen och anser att det är av största vikt att 30 procent av bostäderna i exploateringsavtalet ska upplåtas för sociala behov för nämndens målgrupper. Nämnden skriver att kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden och anser att det är viktigt att planera för denna typ av samarbeten i alla byggprocesser.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen är inte styrande över upplåtelseform eller vilka hyresgäster som ska bo i kvarteret. Planenheten föreslår nämnden att kontakta fastighetsägaren för att diskutera praktik- och lärlingsplatser under byggtiden. Parallellt med detaljplaneprocessen medverkar planenheten för dialog mellan sociala kvalitetsenheten och fastighetsägaren i fråga om sociala bostäder.

10. Lantmäterimyndigheten i Nacka Kommuns yttrande avseende gällande planer omfattar den tomtindelning (Bisvärmen) som finns på Sicklaön 125:3. Lantmäterimyndigheten anser att det av planförslaget inte framgår om denna indelning ska upphävas.

Lantmäterimyndighetens kommentar avseende ansvarsfördelning är att hålla isär lantmäterimyndigheten som hanterar fastighetsbildningsfrågor och lantmäterienheten som tar emot beställning av nybyggnadskartor.

Vad gäller fastighetsrättliga frågor omfattar Lantmäterimyndighetens erinran att planförslaget framhåller att ledingsrätt till förmån för Sicklaön 110:1 ej längre behövs. Lantmäterimyndigheten menar att någon sådan inte finns inom planområdet och undrar om man i planförslaget syftar på avtalsservitut. Myndigheten hänvisar till upprättad fastighetsförteckning.

Lantmäterimyndigheten kommenterar att grundkartan saknar fullständigt orienterade koordinater samt att endast en easting koordinat är redovisad. Man skriver att det behövs två och hänvisar till northing.

Planenhetens kommentar: Planhandlingarna är förtydligad med att tomtindelningen ska upphävas. De fastighetsrättliga frågorna är förtydligade i planbeskrivningen. Grundkartan är kompletterad med fullständiga koordinater.

11. Trafikverket informerar att om överskridanden av gränsvärden och eventuella krav på åtgärder uppstår, kan Trafikverket kräva full ersättning för de kostnader som kan uppkomma för Trafikverket.

Planenhetens kommentar: Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning samt med lämplig balkongkonstruktion visar bullerutredningen att samtliga lägenheter i de nya husen får en acceptabel ljudkvalitet som uppfyller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

12. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting (*inkom efter samrådstillfällets utgång*) ser positivt på att planen medger förtätning i kollektivtrafknära läge. Förvaltningen anser att planen är i linje med den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2010) och Nacka kommuns åtaganden enligt 2013 års stockholmsförhandling. Vidare anser trafikförvaltningen att det är mycket positivt att planförslaget uppvisar låga parkeringstal för bil och höga parkeringstal för cykel i ett så kollektivnära läge.

Trafikförvaltningen anser att kollektivtrafiken med fördel kan beskrivas under egen rubrik under vilken både befintlig trafik och planerade förändringar kan lyftas och under vilken avstånd till hållplatser och stationer från planområdet bör anges. Detta i syfte att skapa tydlighet.

Trafikförvaltningen informerar om den planerade utbyggnaden av tunnelbanan i Nacka och söderort som är lokaliserad strax söder om planområdet, både ovan och under jord. Under jord planeras spårtunnel, station samt en arbetstunnel. Ovan jord planeras etableringsytor och stationsentréer. Etableringsytorna kommer endast användas under byggtiden. Byggtransporter via Värmdövägen och väg 260 till Södra Länken utreds.

Trafikförvaltningen upplyser om att byggstarten är planerad till år 2018 och under år 2025 ska trafiken vara i drift. Innan dess kommer förberedande arbeten såsom lednings- och trafikomläggningar att genomföras. Trafikförvaltningen upplyser om att utbyggnaden av tunnelbanan medför störningar i form av buller och vibrationer från borrhning och sprängning av tunnarna. Trafikförvaltningen framhäver vikten av bra informationsutbyte och samordning mellan projekten under byggtiden. Samordningen omfattar även omgivningen till följd av grundvattenförändringar i samband med respektive byggnation.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen är förtydligad med avstånd till hållplats och station. Planenheten noterar informationen om den planerade utbyggnaden av tunnelbanan.

13. Länsstyrelsen i Stockholm bedömer sammantaget att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen ska bevaka enligt 11 kap. 10§ PBL under förutsättning att nedanstående punkter beaktas. Synpunkterna syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten/dagvattenhantering

Ett genomförande av planen enligt förslaget medför enligt länsstyrelsens bedömning att dagvattenflödena beräknas öka med ca 50 procent medan koncentrationerna av föroreningar i dagvatten beräknas minska. För att bedöma planförslagets påverkan på recipienten bör även föroreningsbelastningen (kg/år) framgå. Länsstyrelsen saknar en sådan beräkning.

Om kommunen planerar för semi-intensiva gröna tak är länsstyrelsens beömning att dessa utformas så att de inte kräver gödsling för sin skötsel. Om gröna tak gödglas riskerar de att bli en källa till näringsämnen och det krävs då ytterligare rening innan dagvattnet når recipienten.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen konstaterar att kulturmiljön har ett stort lokalt intresse men ingår inte i ett riksintresse för kulturmiljövården. Enligt plan- och bygglagens 2 kap. 6§ ska hänsyn tas till natur- och kulturvården på platsen och länsstyrelsen nämner även det kulturmiljöprogram som kommunen ska förhålla sig till. Länsstyrelsen anser att föreslagen bebyggelse följer upp punkthusformen som finns i området, men påverkar lokalt en bebyggelsegrupp med även ingrepp på naturmark, vilket är beklagligt då det strider mot kulturmiljöprogrammets förhållningssätt. Länsstyrelsen anser att det finns en risk att punkthusen kommer att upplevas som dominerande på grund av sina kraftfulla proportioner och upplyser om att mindre volymer kan minska negativ påverkan på grönytor samt upplevelsen av befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen anser att de skydds- och varsamhetsbestämmelser som tagits fram för befintlig bebyggelse håller en hög ambitionsnivå.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Dagvattenutredningen är till granskningen kompletterad med en beräkning av föroreningsbelastning. Gröna tak planeras inte inom detta planområde. Planenhetens bedömning är att de nya punkthusen har en nedbruten volym genom sin L-formade kropp i kombination med indragna balkonger i husens hörn. Husen kan upplevas som knubbiga eftersom de är låga. Till avtrycket, gestaltningen och höjden sett bedöms inte huskropparna vara dominanta. För övriga kommentarer om anpassning till kulturmiljön, se "Bemötande av vanligen återkommande synpunkter" på sida 3.

14. Södertörns brandförsvarsförbund hänvisar till Länsstyrelsen i Stockholm Fakta 2016:4 som uttrycker att risker ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg för transport av farligt gods. Utifrån detta har Södertörns brandförsvarens kännedom om risk som utgörs av väg 222, Värmdöleden, i och med att vägen är belägen på som minst 190 meter från planområdet. Vidare utgör Värmdöleden en primär transportväg för farligt gods (enligt trafikverket).

Mot bakgrund av identifierad risk samt vägens avstånd i förhållande till planområdet har Södertörns brandförsvarens gjord bedömningen att vidare utredning om riskerna inte är nödvändig. Övriga risker som bensinstationer, industrier eller dylikt har Södertörns brandförsvarsförbund ingen kännedom om.

Planenhetens kommentar: Planenheten har noterat synpunkterna.

Inkomna synpunkter från företag

15. Nacka energi har inget att erinra mot planförslaget.
16. AB Fortum värme upplyser om att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt uttrycks en vädjan om tidig information och samrådsmöten. Fortum värme poängterar tecknandet av genomförandeavtal snarast möjligt med anledning av att åtgärder i Fortum Värmes distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen förhindrar inte att Fortum ansöker om ledningsrätt för befintliga ledningar inom kvartersmarken. Detaljplanen förhindrar heller inte eventuella drifts- och underhållsarbeten.

17. TeliaSonera Skanova AccessAB har inget att erinra mot planförslaget men informerar om att Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som ansluter till befintliga byggnader. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar: Exploatören svarar för utbyggnad och skötsel av all kvartersmark. Exploatören bekostar alla åtgärder på allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande, såsom eventuell omläggning av teleanläggningar.

Inkomna synpunkter från föreningar och intresseorganisationer

18. Bostadsrättsföreningen Talliden 1 på Helgesons väg 8 invänder mot planförslaget med anledning av de nya husens negativa påverkan på området i och med minskat dagsljus, nedtagning av värdefulla träd samt förvanskning av områdets charm och själ. Vidare anser föreningen att planförslaget innebär stora ingrepp på områdets 50-talsmiljö med hänvisning till rubriken "Förhållningssätt" i Kulturmiljöprogrammet från 2011. Föreningen anser att planen går emot programmet och hänvisar vidare till ett antikvariskt utlåtande som fastslogs i Kommunfullmäktige 2011. I detta skrivs att bostadsbebyggelsen i kv Sicklaön 125:3 utpekats i Nacka kommuns kulturmiljöprogram som ett område av särskilt kulturhistoriskt värde och att ytterligare bebyggelse inom området bör undvikas.

Föreningen uttrycker en tydlig invändning mot planförslaget enligt ovan samt med anledning av en troligt ökad trafikmängd i området, främst på Helgesons väg som anses redan hårt trafikerad. Ökad trafikmängd uttrycks som olyckligt, särskilt med tanke på närliggande förskola samt det stora antalet boende barn i området. Föreningen önskar att kommunen ser över detaljplanen.

Planenhetens kommentar: För kommentarer om lokalklimat, värdefulla träd, anpassning till kulturmiljön samt gällande planer och program, se "Bemötande av vanligen återkommande synpunkter" på sida 3.

Vad gäller trafiken finns goda förutsättningar för resor med kollektivtrafik och cykel, inte minst när tunnelbanan är utbyggd. Exploatören kommer i samband med utbyggnad att bygga ut gångbana runt Helgesons väg, vilket är positivt för trafiksäkerheten.

19. Forum Finntorp har genomfört medborgar- och politikerdialog, ett eget samråd och en enkät till politiker kring planförslaget. Föreningen har insamlat ett antal namnunderskrifter under arbetets gång samt under det fortsatta året. Forum Finntorp är för en förtätning i Finntorp men opponerar sig starkt mot placeringen av de två husen. Forum Finntorp kräver en samordning av samtliga byggprojekt i Nacka och Finntorp med en helhetssyn över området. Sammantaget stödjer föreningen inte planförslaget.

Forum Finntorp grundar sitt yttrande på följande sammanfattade analys:

1. Bebyggelsen inom planområdet utpekas som bevarandevärd och förtätning anses inte lämpligt enligt översiktsplanen med underlag, detaljplan, kulturmiljöprogram samt Finntorpsprogram.
2. I det antikvariska utlåtandet hänvisar Forum Finntorp till plan- och bygglagen och att en förvanskning av området inte får ske. Forum Finntorp ställer sig frågande till varför detta inte åtföljs i förslaget.
3. Forum Finntorp ställer sig skeptiska till byggplanerna som innebär en extrem förtätning med endast 4-5 meter mellan huskropparna. Förutom insyn skapar detta en trängre gård mellan husen. Befintliga uteplatser och balkonger hamnar 2-3 meter från nya hus och i vissa fall blir insynen direkt in i befintliga lägenheter.
4. Forum Finntorp ifrågasätter brandrisken inom planområdet med hänvisning till Boverkets regelsamling för byggande, BBR 5:6 som föreskriver att byggandet ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader vilket erhålls om byggnader placeras med ett avstånd på minst 8 meter.
5. Forum Finntorp anser att det inte finns plats för ny bebyggelse utan att göra stora ingrepp på gården med dess träd. De hänvisar till Swecos trädinventeringsplan vilken Forum Finntorp anser missvisande eftersom den inte visar en jämförelse mellan dagens utformning och utseendet efter det att ett flertal vuxna träd sågats ned. Forum Finntorp hänvisar även till Naturvärdesutredningen i vilken områdets träd omnämns viktiga ur ett naturvårdsperspektiv.
6. Befintliga hus från 50-talet är välplanerade och unisona i byggstil med ett avstånd på 20-30 meter. Forum Finntorp anser att uppförandet av två moderna hus kommer att förändra området avsevärt och förvanska dess kulturella värde.
7. Forum Finntorp anser att boende i närområdet inte har informerats och att en utförlig dialog med boende och företag i området saknas. Detta trots Nacka kommuns intentioner om bra kommunikation (start-PM Furuvägen-Finntorp).
8. Forum Finntorp ställer sig frågande till varför detta enskilda byggprojekt inte sätts i relation till omkringliggande områden och hänvisar till kommunens

översiktsplan från 2012 och det detaljplaneprogram som antagits för Finntorp med intentioner om förtätning. Forum Finntorp anser dock att kommunen har valt helt fel plats att genomföra dessa intentioner och att det finns andra platser som lämpar sig bättre för förtätning utan att inkräkta på grönområden och befintlig bebyggelse. I frågan om lämpliga platser för förtätning i Finntorp hänvisar Forum Finntorp till Finntorpsprogrammet 2006 vilket föreningen inte anser utpeka Furuvägen som lämplig plats för förtätning. Forum Finntorp tolkar programmet som starkt avrådande gällande förtätning av planområdet med anledning av värdefull arkitektur och lummiga gårdar.

9. Forum Finntorp anser att boende på äldreboendet Tallidsgården kommer att påverkas negativt i och med minskat dagsljus, insyn samt utsikt mot huskroppar istället för en grönskande gård. Forum Finntorp ser med oro på att en ordentlig dialog med äldreboendets boende och anhöriga ej förts.

Forum Finntorp hänvisar till Kulturmiljöprogrammets rekommendationer avseende arkitektur, terränganpassning, grönytor, komplementbyggnader, etc. Föreningen hänvisar även till de utredningar som gjorts inför planprocessen, däribland Miljöredovisning, Naturvärden, Trädinventering samt Antikvariskt utlåtande. Med hänvisning till Miljöredovisningen anser Forum Finntorp att utbyggnadsförslaget innebär avsteg från Kulturmiljöprogrammets rekommendationer om att ytterligare bebyggelse bör undvikas inom området samt att planförslaget motstrider rekommendationerna avseende ny bebyggelse.

Forum Finntorp ställer sig positiva till exploatering i Finntorp men ifrågasätter starkt en förtätning kring Furuvägen.

Forum Finntorp har insamlat 61 stycken namnunderskrifter. Undertecknade anser att:

- Nacka kommun ser över andra platser i Finntorp som är mer lämpade för att välkomna fler boende.
- Nacka kommun samordnar och redovisar samtliga byggprojekt för området, vilket undertecknade inte anser har skett hittills.
- Det är oroväckande att Nacka kommun väljer att inte följa de föreskrifter och planer som tidigare tagits fram för Finntorp.

Undertecknade ser följande problem med de planerade husen:

- Det blir trångt, skuggigt och fri insyn mellan husen. Mindre än 5 meter mellan nya och befintliga hus.
- Grönytor och värdefulla gamla ekar, tallar och övriga träd byggs bort.
- Kulturella och arkitektoniska värden ignoreras. Den tidstypiska 1950-tals arkitekturen som tar hänsyn till natur och terräng förstörs. Dessa omtalas i flera dokument från Nacka som bevarandevärda.
- Nacka kommuns Finntorpsprogram från 2006 och Kulturmiljöprogrammet 2011 avråder från att förtäta på platsen.

Planenhetens kommentar: För kommentarer avseende gällande planer och program, avstånd till befintliga hus, brandsäkerhet, värdefulla träd, grönytor och

rekreation samt anpassning till kulturmiljön, se "Bemötande av vanligen återkommande synpunkter" på sida 3.

Avseende information till allmänheten, har information om samråd och samrådsmöte skickats till berörda sakägare inom och utanför planområdet. Information har anslagits på hyresrättsföreningens anslagstavla, äldreboendet Tallidsgårdens informationstavla samt på biblioteken i Nacka Forum och i Diesilverkstan. Förutom på biblioteken har information och planhandlingar även funnits tillgängliga på kommunens hemsida, adressen www.nacka.se/furuvagen. Samrådsmöte hölls den 24 maj 2016 i Nacka stadshus.

Förtätning och stadsutveckling sker på flera platser i kommunen. Information om pågående detaljplaner och utbyggnader finns på kommunens hemsida, www.nacka.se.

20. Nacka Miljövårdsråd anser planförslaget ovanligt ambitiöst och finner inga skäl att ifrågasätta dagvattenutredning, bullerutredning, solstudier och andra goda ambitioner. Miljövårdsrådet ifrågasätter exploateringsgrad och utformning av byggnaderna, framförallt deras basytor och storlek, samt borttagande av skyddsvärda ekar och tallar. Miljövårdsrådet hänvisar till Anna Bergenstrands trädinventering och understryker felaktigheten i att det inte är möjligt att bygga nytt utan att skada angivna träd. Miljövårdsrådet anser att träd kan bevaras genom att utforma husen med hänsyn till dessa, exempelvis genom sänkt exploateringsgrad samt i form av stjärnhus. Lägre, smalare och något högre hus kan spara träd och kronor, i synnerhet ekar. Miljövårdsrådet uttrycker specifikt att ekarnas kronor inte bör utsättas för extrem beskärning. Vidare föreslår rådet att husen närmast tallarna skulle kunna förses med ytterligare en våning och huset närmast ekarna sänkas något, mer i terrassform.

Miljövårdsrådet anser att skyddsvärda träd utgör värdefulla biotoper och habitat för fåglar och insekter, trots förekomst av andra träd i närområdet. Miljövårdsrådet anser att det finns ett flertal naturvärden samt lokala klimateffekter samt inverknings på dagvattenflöden som bör beaktas. En förväntad temperaturökning, ökande vindar och regn med påföljande dagvattenflöden gör träden än viktigare då de bidrar till ett stabilare lokalt klimat, kylv området under heta dagar, värmer på vintern, skyddar mot regn och vind, dämpar dagvattenflöden och bibehåller grundvattennivåer samt bidrar till rekreation och en mänskligare miljö. Dessa värden anser Miljövårdsrådet svåra att kompensera vid nedtagning eller beskärning av dessa värdefulla träd. Vidare anses att "gröna tak" inte fullt ut kan kompensera trädens viktiga funktion. Miljövårdsrådet betonar värdet av att träden placeras i dungar istället för glest då detta skapar lundar som genererar värden ut flertalet aspekter samt bidrar till ökad naturkänsla. Lundarna filtrerar avgaser och partiklar från närliggande vägar, dämpar buller och avskärmar från biltrafiken. I och med att Miljövårdsrådet ser en minskad bilism föreslås att Furuvägen enkelriktas samt smalnas av i syfte att spara träd. Miljövårdsrådet ifrågasätter dock om detta skulle innebära att kommunen måste lägga om sina planer och frilägga samt överföra gatumark till fastighetsägare/exploatör för att kompensera densamma, vilket kanske skulle generera en mer stadslik miljö närmast gatan.

Miljövårdsrådet önskar att dessa synpunkter beaktas och tas med i eventuell omarbetning av denna, enligt rådet, i övrigt berömvärda plan. Detta eftersom rådet förmodar att dessa hus kan komma att ha ett värde som riktmärke och bli prejudicerade för andra förtätningsplaner. Vidare anser Miljövårdsrådet att Nacka bör fortsätta vara en grön stad och att planområdet är extra bevarandevärt i och med sin tidstypiska karaktär, att det inte ingår i förtätningsprogrammet samt med hänsyn till andra kommande byggplaner i andra liknande områden.

Miljövårdsrådet anser att detta exempel kan bli en del av en smygande förtätning som kan komma att påverka Nackas bebyggelse lika kraftigt som andra aviserade och större förtätningar. Rådet upplyser om att hänsyn bör tas till den kritik som inom området Finntorp finns mot dessa planer samt att boende i närområdet får sin närmiljö påverkad. Miljövårdsrådets åsikt är att så kallade "hus i park" kommer få större värde i framtiden och möta ökad efterfrågan. Denna boendemiljö bör hanteras varsamt då rådet anser denna miljö redan nu vara mycket uppskattad. Med anledning av detta förordar Nacka Miljövårdsråd en omarbetning av planen med större hänsyn till skyddsvärda träd.

Planenhetens kommentar: En höjning av husens volym är inte aktuellt då det bedöms ge negativa konsekvenser avseende utsikt och påverkan på kulturmiljön.

Ombyggnation av gator ska göras i enlighet med gällande gatustandarder för Nacka kommun. På Furuvägen kan en enkelriktad gata möjligen innebära en marginell avsmalning av gatan. Nyttan är dock inte tillräckligt stor för att kunna motivera kostnaderna som en sådan ombyggnation skulle medföra.

Kommentarer avseende dagvatten, värdefulla träd, lokalklimat, anpassning till kulturmiljön samt gällande planer och program finns under rubriken "Bemötande av vanligen återkommande synpunkter" på sida 3.

21. Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö har i samverkan med Finntorps lokala hyresgästförening diskuterat planförslaget och även noterat den lokala opinionen Forum Finntorps synpunkter. Föreningens uppfattning är att det finns ett kraftigt motstånd inom området mot ytterligare bebyggelse, även om det finns förståelse för behovet av fler hyresbostäder. Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö finner det önskvärt med fler hyresrätter och skriver att flera boende efterfrågar billiga större hyresrätter. Detta anser föreningen inte kommer att bli fallet i och med planförslaget eftersom föreningen uppfattar att tvårumslägenheter byggs. Vidare skrivs att det finns en stor brist på större hyresrätter, men att höga hyror tvingar många med lägre inkomster att bo trångt. Detta anser föreningen vara ett problem som kräver andra åtgärder än att förlita sig på företagen i dagens läge.

Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö befarar att trångboddheten i området riskerar att öka, liksom slitaget på yttre ytor och ökad trängsel och betonar det faktum att många uppskattar det relativa lugnet i området och de goda grönyrtorna, framför allt de stora träden. Föreningen har tillsammans med Nacka Miljövårdsråd noga granskat planen och funnit den ovanligt ambitiös och väl genomarbetad.

Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö citerar i detta yttrande Miljövårdsrådet, med vissa ändringar som föreningen finner motiverade ur synvinkeln att behovet av nya hyresrätter är mycket stort. Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö finner inte skäl att ifrågasätta dagvattenutredning, bullerutredning, solstudier och goda ambitioner, utom vad gäller exploateringsgraden och utformningen av byggnaderna, där Hyresgästföreningen i Finntorp lokalt har invändningar, framförallt mot byggnadernas basytor och storlek, samt en utformning som kräver att beaktansvärda och skyddsvärda ekar och tallar tas bort. Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö finner dock att behovet av nya hyresrätter väl kan motivera utbyggnaden, men anser att några tveksamma punkter finns i trädinventeringen där vissa formuleringar anses sticka ut.

Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö ser det önskvärt att ytterligare träd kunde sparas utan att försvåra byggplanerna alltför mycket. Föreningen förstår behovet av god ekonomi och en viss exploateringsgrad, men betonar ändå hyresgästföreningens målsättningar: "En god bostad i en god miljö till rimlig hyra". Just miljön och den rimliga hyran står i fokus, men även frågan om en god bostad eftersom trångboddheten riskerar att öka med många smålägenheter.

Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö hänvisar till trädinventeringen och anser, till skillnad mot denna, att det visst är möjligt att bygga nytt och samtidigt spara träd genom att anpassa byggnadernas storlek och utformning till träden. Föreningen anser att det går att bygga lägre, smalare och något högre för att spara träd och kronor, i synnerhet ekarna, och nämner Skanskas bygge på gamla glassfabriken vid Sicklasjön som exempel där ett hus klövs för att spara ett träd. Vidare anser Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö att ekarnas, tallarnas och lönnarnas kronor inte bör utsättas för hårdhänt beskärning.

Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö instämmer i Miljövårdsrådets bedömning att planen är mycket genomarbetad men att fler skyddsvärda träd bör och kan sparas, dock inte med byggnadernas nuvarande utformning.

Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö hänvisar till Miljövårdsrådets bedömning att det går att sänka exploateringsgraden och bygga husen mer som stjärnhus för att på så sätt spara dessa mycket värdefulla träd (vilket dock bedöms vara kostnadskrävande). Vidare anser Miljövårdsrådet att huset närmast tallarna skulle kunna få ytterligare en våning och närmast ekarna sänkas något, mer i terrassform. Detta kräver dock en ny gestaltning av husen och eventuellt lägre exploatering, vilket Miljövårdsrådet bedömer i viss mån kanske skulle kunna kompenseras med en annan utformning av husen, exempelvis mer terrassformade stjärnhus.

Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö instämmer i Miljövårdsrådets synpunkter om att det finns fler viktiga naturvärden och lokala klimateffekter, samt inverkningar på dagvattenflöden och lokalt klimat som bör beaktas. Föreningen hänvisar till Miljövårdsrådets bedömning om förväntat stigande temperaturer och ökande vindar och regn med påföljande dagvattenflöden. Träden bidrar då till ett stabilare och jämnare lokalt klimat, kylvirar området under heta dagar, värmer på vintern, skyddar

mot regn och vindar, ger rekreation och en mänskligare miljö som bedöms svår att kompensera om de tas bort eller beskärs, och dämpar dessutom dagvattenflöden och bibehåller grundvattennivåer. Miljövårdsrådet anser att allt blir allt viktigare inför framtiden samt att det ej fullt ut kan kompenseras med "gröna tak". Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö citerar Miljövårdsrådets bedömning om hur viktiga träden och dess placering är för området (se Miljövårdsrådets yttrande). Miljövårdsrådet ser, med anledning av minskad bilism, att Furuvägen görs smalare om detta skulle kunna bidra till att spara träd genom att byggnaderna kunde komma närmare gatan utan att riskera de gåendes ytor. Miljövårdsrådet ställer sig dock frågande till om kommunen i händelse av detta behöver lägga om sina planer och frilägga samt överföra gatumark till fastighetsägaren/exploatören för att kompensera densamma, vilket Miljövårdsrådet förmodar skulle ge en mer stadslik miljö närmast gatan.

Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö vill att Miljövårdsrådets synpunkter ovan i möjligaste mån beaktas och tas med i en eventuell omarbetning av denna i övrigt mycket ambitiösa och berömvärda plan, eftersom de förmodar att dessa hus kan komma att ha ett värde som riktmärke och bli prejudicerande för andra förtätningsplaner. Vidare anser föreningen att Nacka bör fortsätta att vara en grön stad, området ingår inte i förtätningsprogrammet, och är typiskt för sin tid, vilket gör det extra värt att bevara, särskilt med hänsyn till kommande byggplaner i andra liknande områden. Detta exempel, anser föreningen, kan bli en del av en smygande förtätning som kan komma att påverka Nackas bebyggelse lika kraftigt som andra aviserade och större förtätningar.

Inom området Finntorp finns många kritiska röster mot dessa planer och i närområdet får de boende sin närmiljö starkt påverkad, vilket, enligt föreningens mening, bör tas stor hänsyn till. Så kallade "hus i park" kommer enligt Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö att få ett allt större värde i framtiden, och möta en ökad efterfrågan. Men redan nu är denna boendemiljö mycket uppskattad, och bör hanteras varsamt. Därför förordar Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö en omarbetning av planen med större hänsyn till de skyddsvärda träden. Föreningen betonar dock att behovet av ytterligare hyresrätter är mycket stort med tanke på bostadsbrist och långa kötider. Detta är ett mycket centralt läge med god service och goda kommunikationer, och ytterligare bebyggelse i Finntorp skulle enligt föreningen kunna bidra till att göra området mer levande.

Planenhetens kommentar: Kommentarer avseende storlek på lägenheter, värdefulla träd, grönytor och rekreation, anpassning till kulturmiljö samt påverkan på lokalklimat finns under rubriken "Bemötande av vanligen återkommande synpunkter" på sida 3. Se även svar till Nacka Miljövårdsråd.

I detaljplanen regleras inte hyresavgiften för lägenheterna. En hyresavgift kan dock påverkas av till exempel exploateringsgraden.

En höjning av husens volym är inte aktuellt då det bedöms ge negativa konsekvenser avseende utsikt och påverkan på kulturmiljön.

Ombyggnation av gator ska göras i enlighet med gällande gatustandarder för Nacka kommun. På Furuvägen kan en enkelriktad gata möjligen innebära en marginell avsmalning av gatan. Nyttan är dock inte tillräckligt stor för att kunna motivera kostnaderna som en sådan ombyggnation skulle medföra.

Inkomna synpunkter från boende inom planområdet

22. Boende på Helgesons väg 1 anser att ny bebyggelse hamnar alldeles för nära befintlig bebyggelse på Helgesons väg 1-3 (2-4 meter). Undertecknad har frågat Stadsbyggnadsservice på Nacka kommun, om det finns fastställda byggnormer på avstånd mellan befintlig och ny bebyggelse med svaret att några sådana inte existerar men att byggnaden måste uppfylla brandsäkerhetskrav. Undertecknad undrar hur brandsäkerhetskravet kan uppfyllas med ett avstånd på 2-4 meter mellan husen.

Vidare anser undertecknad att bostadsytan samt antal rum i de tilltänkta lägenheterna inte kan erbjudas barnfamiljer utan främst ungdomar. Undertecknad har fått uppgift om att bebyggelsen inkluderar 1:or och 2:or vilket alltså inbegriper en specifik målgrupp.

Undertecknad uttrycker en vädjan om att ta hänsyn till de redan boende samt stark kritik mot planförslaget med anledning av ovan samt att ny bebyggelse bidrar till minskat dagsljus och ökad insyn.

Planenhetens kommentar: Avstånd till befintliga hus, storlek på lägenheter samt lokalklimat kommenteras i sammanfattningen "Bemötande av vanligen återkommande synpunkter" på sida 3.

23. Boende på Helgesons väg 3 anser att det inte är möjligt att bygga två nya flerbostadshus inom planområdet utifrån följande argument:
- Fastighetsägaren bor på Helgesons väg och kommer därmed i direktkontakt med den nya bebyggelsen. Undertecknad anser att närheten mellan husen kommer att resultera i skymd kvällssol samt ge insyn. Undertecknad undrar vilka regler som gäller avseende närhet mellan bostadshus utifrån t.ex. brandrisk och insyn.
 - Grönytorna minskar avsevärt och åtskilliga gamla ekar, tallar och lönnar måste fällas. Undertecknad hänvisar till Swecos trädinventering i vilken nämns att flertalet träd är värdefulla men måste tas ned vid byggnation samt att de träd som kan bevaras skadas av den täta bebyggelsen. Vidare anser undertecknad att ny cykel- och transportväg minskar grönytorna ytterligare. Fastighetsägaren betonar vikten av att bevara träd och grönska genom hänvisning till utdrag ur Swecos PM vilket framhåller trädens och grönskans värde på Sicklaön.
 - Fastighetsägaren anser att arkitektoniska och kulturella värden ignoreras. 50-talskaraktären förstörs i och med ny bebyggelse. Undertecknad undrar varför Nacka kommun går emot sina egna dokument vilka varnar för att förtäta och förvanska bebyggelsen inom planområdet. Vidare undrar undertecknad om förtätningen är en strategi för att uppnå det antal bostäder som krävs för att

- realisera tunnelbanan? Undertecknad undrar om varför privata intressen gynnas på bekostnad av ett områdes karaktär och kulturvärde?
- Undertecknad anser att informationen till de boende avseende byggplanerna varit bristande och missvisande på ett oacceptabelt sätt. Fastighetsägaren har av ren slump tagit del av planförslaget på biblioteket men har inte funnit information varken på kommunens hemsida eller i den modell som presenteras i Nacka Forum.
 - Det planerade bygget påverkar förutom de boende på Skandias egna mark även t.ex. Tallidsgårdens boende och anhöriga i och med försämrade utsikt mot gården.
 - Fastighetsägaren anser att Nacka kommun gjort avsteg från tidigare översiktsplaner, detaljplaner, Finntorpsprogrammet 2006 samt kulturmiljöprogrammet 2011 och undrar varför kommunen väljer att förtäta trots att dessa dokument påvisar motsatsen? Undertecknad refererar till kommunens kulturmiljöprogram och undrar huruvida den nya bebyggelsen svarar mot programmets föreskrifter avseende bevarande av planområdets kulturmiljö och naturmark.
 - Undertecknad hänvisar till Nacka kommuns miljöredovisning i vilken bedöms att kulturmiljön bedöms påverkas negativt av bebyggelsen.
 - Undertecknad anser att det finns andra områden i Finntorp där förtätning är möjlig, exempelvis de bergiga områdena mellan Tallidsvägen och Gamla Värmdövägen. Undertecknad undrar varför Skandias byggplaner inte samordnas med Finntorp som helhet i strävan mot estetik och trivsel.
 - Undertecknad överklagar byggplanerna som han anser bör stoppas omedelbart samt övervägas och bedömas på nytt.

Planenhetens kommentar: För kommentarer avseende avstånd till befintliga hus, brandsäkerhet, lokalklimat, värdefulla träd, grönytor och rekreation, anpassning till kulturmiljön samt gällande planer och program, se "Bemötande av vanligen återkommande synpunkter" på sida 3.

De nya husen är placerade bland annat med hänsyn till att så många som möjligt ska ha kvar utblickar från äldreboendets innergårdar.

Avseende information till allmänheten så har information om samråd och samrådsmöte skickats till berörda sakägare inom och utanför planområdet. Information har under samrådstiden anslagits på hyresrättsföreningens anslagstavla, äldreboendet Tallidsgårdens informationstavla samt på biblioteken i Nacka Forum och i Diesilverkstan. Förutom på biblioteken har information och planhandlingar även funnits tillgängliga på kommunens hemsida, adressen www.nacka.se/furuvagen. Samrådsmöte hölls den 24 maj 2016 i Nacka stadshus.

Den fysiska modellen som finns i Nacka Forum redovisar befintlig bebyggelse och strukturer för större utvecklingsområden. Modellen kompletteras regelbundet med aktuella projekt. Mindre förtätningsprojekt kan redovisas efter att planen har vunnit laga kraft.

Förtätning och stadsutveckling sker på flera platser i kommunen. Samordning sker organisatoriskt inom planenheten, genom styrgrupper samt över kommunens olika enheter. Översiktsplan, kulturmiljöprogram, strukturplaner och/eller andra planer och program ger en samlad vägledning för utvecklingen av Nacka kommun. Så kallade förtätningsplaner sker på initiativ av enskilda fastighetsägare. Kommunen tittar även på andra områden där större exploateringar kan ske.

24. Boende på Furuvägen 3 anser att planförslaget är bra och ser fram emot föreslagna förbättringar avseende cykelparkering m.m. Undertecknads invändning gäller träden som enligt Swecos inventering anses bevaransvärda, däribland två ekar (i fastighetens nordvästra hörn) vars kronor anges riskera skada vid nybygge. Undertecknad önskar bevara åtminstone en av ekarna (den som står längst bort från huset som ska byggas). Vidare önskas att man ser över möjligheten att istället kapa de grenar i kronan som skulle hamna för nära nybygget. Ekarna bidrar till i hög utsträckning till den naturnära känslan på gården. Tas träden bort anser undertecknad att fågellivet hotas.

Planenhetens kommentar: Kommentarer avseende värdefulla träd finns i sammanfattningen "Bemötande av vanligen återkommande synpunkter" på sida 3.

25. Boende på Helgesons väg 1 uttrycker missnöje mot Skandia fastigheters planer på nybyggnad av hus vid Furuvägen. Den boende uppfattar att Skandia fastigheter har gått händelser i förväg i och med uppsagda parkeringsplatser på planerad byggyta. Den boende ställer sig frågande till om planförslaget redan antagits? Vidare anser undertecknad att nybygget hamnar alldeles för nära dennes hus på Helgesons väg 1-3 och informerar att den tilltänkta byggytan redan används dels för picknick på sommaren och dels för pulkaåkning på vintern. Fastighetsägaren uttrycker stor vädjan om att inte förstöra den befintliga fina och mycket uppskattade miljön runt dennes hus.

Planenhetens kommentar: Kommentarer avseende avstånd till befintliga hus samt grönytor och rekreation finns i sammanfattningen "Bemötande av vanligen återkommande synpunkter" på sida 3.

Detaljplanen tas fram genom ett så kallad standardförfarande vilket innebär att planen ska samrådas och granskas innan planen kan antas. Antagande i kommunfullmäktige är beräknad att ske tidigast i kvartal 3, 2017.

26. Boende på Furuvägen 3 (*inkom efter samrådstidens utgång*) anser att Nackas grönområden är av stort värde och ställer sig därför frågande till varför Finntorp ska berövas den begränsade andel grönyta som finns. Den boende anser att avståndet mellan husen blir för tätt och anmärker även på att den grönskande utsikten för de boende på ålderdomshemmet ersätts av en husvägg. Vidare anser den boende att ytor för barns lek försvinner och belyser att gamla träd bör bevaras. Den boende vill inte ha utsikt mot två nya hus utan önskar bevara området som det är. Slutligen ställer sig den boende frågande till hur och vem som kommit på idén till detta förslag.

Planenhetens kommentar: Kommentarer avseende grönytor och rekreation, avstånd till befintliga hus finns i sammanfattningen "Bemötande av vanligen återkommande synpunkter" på sida 3.

Detaljplanen är framtagen av planenheten i nära samarbete med exploatören, exploateringsenheten och övriga enheter inom kommunen.

De nya husen är placerade bland annat med hänsyn till att så många som möjligt ska ha kvar utblickar från äldreboendets innergårdar.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

27. Ägaren till fastigheten Tollare 1:122 anser att planområdet ej bör bebyggas och hänvisar till finntorp.org. Undertecknad anser att insyn och minskad andel grönyta bör beaktas samt att lägenhetsstorleken om två rum är för små för familjer. Vidare gissar fastighetsägaren att boende kommer att flytta och föreslår byggnation av främst två- och trerumslägenheter vid den gamla bensinstationen på Finntorpsvägen, gärna ett runt hus med hiss. Undertecknad uttrycker att Finntorps grönområden ej ska röras och utpekar specifikt lekplats och litet grönområde bakom Finntorpsvägen 11.

Planenhetens kommentar: Kommentarer avseende grönytor och rekreation samt storlek på lägenheter finns i sammanfattningen "Bemötande av vanligen återkommande synpunkter" på sida 3.

Bensinstationen på Finntorpsvägen ingår ej i planområdet och behandlas inte i den här detaljplanen. Fastighetsägaren uppmanas kontakta Stadsbyggnadsservice i Nacka kommun för mer information om efterfrågade tomten.

Planenheten
Nacka kommun

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenberg
Planarkitekt

Emelie Resvik
Planarkitekt