

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Furuvägen, fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### **Sammanfattning**

Den föreslagna detaljplanen möjliggör för uppförandet av cirka 22 lägenheter i två nya flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 125:3 i Finntorp, mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen. Syftet är att utveckla kvarteret med hänsyn till områdets kulturmiljö, bebyggelsestruktur och naturvärden, liksom att stärka skyddet för dessa värden. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön.

Detaljplanen var ute på granskning mellan den 28 februari och 28 mars 2017. Under granskningen inkom totalt 14 yttranden från remissinstanser, föreningar samt 3 boende inom och utanför planområdet. Synpunkterna föranledde en justering av bestämmelsen f<sub>1</sub> på plankartan. Justeringen innebär att fasadens färgsättning ska vara dov för att anpassas till omgivande 50-talsbebyggelse. I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen gjorts.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och detaljplanens genomförande medför inga exploateringskostnader för kommunen. Exploatören ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlagga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär vilket ger en intäkt för kommunen.

### **Ärendet**

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 mindre omfattning. Det finns en ambition att delar av de föreslagna bostäderna ska vara sociala bostäder, men detta regleras inte i detaljplanen.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 17 maj och 17 juni 2016. Under samrådet inkom yttranden från 21 remissinstanser, 5 boende inom planområdet och 1 boende utanför planområdet. Föreningen Forum Finntorp yttrade sig med cirka 60 stycken namnunderskrifter. Samrådet föranledde bland annat att fler träd skyddades och att avståndet mellan husen utökades.

Detaljplanen har varit ute på granskning mellan den 28 februari och 28 mars 2017. Under granskningen inkom totalt 14 yttranden från remissinstanser, föreningar samt 3 boende inom och utanför planområdet. Länsstyrelsen, natur- och trafiknämnden samt Nacka energi AB hade inget att erinra mot planförslaget. De inkomna synpunkterna berör främst bebyggelsens anpassning till kulturmiljön, placering och avstånd till befintlig bebyggelse, bevarandet av träd och att detaljplanen inte följer programmet för Finntorp. Synpunkterna föranledde en justering av bestämmelsen  $f_1$  på plankartan. Justeringen innebär att fasadens färgsättning ska vara dov för att anpassas till omgivande 50-talsbebyggelse, i enlighet med framtaget gestaltungsprogram. I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen gjorts.

Den 1 juli 2017 träder nya riktvärden i kraft för omgivningsbuller vid bostäder till följd av regeringsbeslut att ändra aktuell förordning. Avsikten är att denna förändring ska kunna tillgodoräknas i detaljplaner som är startade efter 2 januari 2015 och som planeras att antas efter den 1 juli 2017. Detaljplanens bullerutredning har tagits fram utifrån de riktvärden som gäller fram till 30 juni 2017. De redovisade ljudnivåerna är oförändrade men utredningen utgår från strängare krav än de riktvärden som träder i kraft 1 juli 2017. Bullerutredningen visar således att även de nya riktvärdena kommer att klaras och därför bedöms inte en uppdatering krävas av underlaget. Till följd av ändringen i förordningen har detaljplanens bestämmelse om buller justerats sedan granskningsskedet. En förändring av bestämmelsen om buller bedöms främst vara en fråga mellan exploatören, kommunen samt berörda myndigheter och bedöms inte påverka övriga berörda fastighetsägare eller närboende. Förändringen bedöms inte vara av väsentlig karaktär.

Planens genomförande har av kommunen inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatören och Nacka kommun som reglerar kostnader för detaljplanarbetet. Ett exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören och Nacka kommun. Detaljplanens genomförande medför inga exploateringskostnader för kommunen. Exploatören ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlægga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

## **Konsekvenser för barn**

Projektets konsekvenser för barn bedöms bli måttliga. Detaljplanen innebär att viss grönyta kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse vilket kan ha en negativ inverkan på barns möjlighet till lek och rörelse. Samtidigt innebär projektet att den kvarvarande gården och befintlig lekplats rustas upp vilket är positivt. De nya byggnaderna ger också möjlighet att uppföra större lägenheter, som idag saknas i området, vilket kan vara positivt för barnfamiljer.

## **Tidplan**

Samråd juni 2016

Granskning mars 2017

Antagande september 2018

## **Handlingar i ärendet**

- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Gestaltungsprogram

Till tjänsteskrivelsen bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: [www.nacka.se/furuvagen](http://www.nacka.se/furuvagen)

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Love Edenberg  
Planarkitekt

Emelie Resvik  
Planarkitekt

## Översikt Furuvägen, kommunala beslut och detaljplaneområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	11 augusti 2015	KSSU	§123
✓	Detaljplaneavtal	18 augusti 2015	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	3 maj 2016	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	28 februari 2017	MSN	§ 28
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

