

2017-02-03

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/905-214
Projekt 9252
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Furuvägen, Sicklaön 125:3, i Finntorp

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ge byggrätt för 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- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Kvarteret ingår i ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Planförslaget för Furuvägen har varit ute på samråd under våren 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. De inkomna synpunkterna under samrådet 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. Flera anser att gällande planer och program inte följs. Flera ställer sig positiva till att det förtätas i kollektivtrafikhärläge samt att kulturmiljön skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planenheten bedömer att föreslagen bebyggelse enligt samrådsförslaget kan kvarstå, dock har vissa justeringar och ändringar gjorts.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att komplettera kvarteret med nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön, samt att bekräfta befintlig markanvändning. Planområdet är beläget i Finntorp mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3. Kvarteret ingår i ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön.

Syftet med detaljplanen är att ge byggrätt för 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 har därför inte upprättats för planen.

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. De inkomna synpunkterna under samrådet 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 kollektivtrafikhärläge samt att kulturmiljön skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Länsstyrelsen och natur- och trafiknämnden yttrade sig även om kompletteringar i dagvattenutredningen.

Följande ändringar har gjorts i planförslaget efter samråd:

- 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 dock inte i detaljplanen, utan prövas i bygglovet.
- Antalet lägenheter har minskat från 24 lägenheter till 22 lägenheter. Antal lägenheter regleras dock inte i detaljplanen, utan prövas i bygglovet.
- 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 avvertrade 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.

Efter det genomförda samrådet och efter ovan gjorda förändringar av planförslaget, bedömer planenheten att planen är färdig att skicka ut på granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatören och Nacka kommun som reglerar kostnader för detaljplanearbetet. Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas 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. Det finns en ambition att delar av de föreslagna bostäderna ska vara sociala bostäder, men detta regleras inte i detaljplanen.

Tidplan

Granskning	1:a kvartalet 2017
Antagande	3:e kvartalet 2017

Handlingar i ärendet

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltningsprogram

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, för att hitta handlingar som hör till ärendets tidigare skeden: www.nacka.se/furuvagen.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenborg
Planarkitekt

Emelie Resvik
Planarkitekt

Översikt Furuvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets 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		MSN	
✓	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	

