

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- HK Handel, kontor tillåts i botten- och sluttningssvåning
- E Tekniska anläggningar

UTNYTTJANDEGRAD

- e 000 Största byggnadsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med uthus
- o o o o o Marken får byggas under med planterbart bjälklag
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Befintlig mark och vegetation skall bevaras.
- n₂ Marklov krävs för fällning av träd med större stamdiameter än 0,15 m. 1,3 m. över mark.
- +000.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- lek Lekplats/bollplan skall finnas
- garage Garage får anordnas under mark

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 00 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- V₁ Byggnaden skall utföras med indragen övervåning. Den indragna våningens fasadiv skall placeras minst 3 m innanför underliggande våningens fasadiv. Taket skall utformas som sadeltak eller valmat tak.
- V₂ Byggnaden får utföras med en eller flera sluttningssvåningar för att möjliggöra terränganpassning
- V₃ Maximal sockelhöjd 10 m.

Färgsättning och materialval skall ansluta till omgivningens särdrag

Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas inom fastigheten

Utformning ska ske i enlighet med miljö- och gestaltningsprogram

STÖRNINGSSKYDD

Lägenheterna skall disponeras så att bullernivån understiger 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen samt på uteplats eller balkong. Bullernivån får inte överstiga 30 dB(A) inomhus.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för vatten och avlopp.

Understökning av markföröreningar ska utföras innan bygglov får ges. Dessutom ska kontinuerlig provtagning under byggtiden ske. Utvärdering ska ske i samråd med kommunens miljö- och hälsoskyddssektör.

Detaljplan för
FINNBERGET
i Nacka Kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad
i november 2000 och justerad i mars 2001

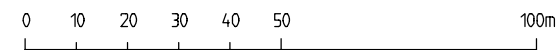
Paul Ahlqvist Anna Galli
Plan- och exploateringschef Planarkitekt

Godkänd av ONS 2001-04-24 § 69
Antagen av KF 2001-05-28 § 103
Laga kraft 2002-03-07

Till planen hör även:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Miljö- och
gestaltningsprogram

KFKS 98-14 214 Prn 9177

DP 286



Skala 1:1000

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Finnberget, Nacka kommun.

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i november 2000, justerad i mars 2001.

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Miljö- och gestaltungsprogram
6. Illustrationer
7. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra en kompletteringsbebyggelse med större lägenheter på Finnberget. Befintlig bebyggelse består av flerbostadshus med i huvudsak 1-2-rumslägenheter. Tillkommande bebyggelse föreslås utgöras av fyra punkthus med i huvudsak 3-5-rumslägenheter som upplåts med bostadsrätt. Bebyggelsen kan rymma 65-70 lägenheter som till viss del kan ersättas av kontor eller butiker.

Befintligt lamellhus är uppfört på parkmark i gällande plan varför det föreslås ingå i planområdet. De delar av väg- och naturmark som föreslås ingå i gemensamhetsanläggning för både befintlig och ny bebyggelse omfattas av planförslaget.

Angöring till området föreslås ske från Finnbergsvägen till ett parkeringsgarage med ca 100 platser. parkeringsbehovet beräknas till 0,8 platser per lägenhet, eller ca 56 platser totalt. Övriga platser ska i viss mån kunna ersätta befintliga platser inom området som försvinner i och med byggnationen. I och med att ett antal parkeringsplatser kan flyttas ner i garage kan friytor i viss mån frigöras inom området för att kunna utnyttjas för lek och rekreation. Angöring till bebyggelsen ska även kunna ske via en körbar gångväg mellan lamellhuset och punkthusen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Finnberget öster om Finnboda Varv i Nacka. Söder om planområdet ligger ODAB:s oljedepå. Planområdet omfattar ett 1,4 ha stort område söder om befintlig bebyggelse som avses bebyggas med bostäder och parkering.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Byggnads AB Henry Ståhl. Naturmarken söder om föreslagen bebyggelse samt söder, öster och väster om planområdet ägs av KF.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

Området ingår i riksintresset för kulturminnesvården, inloppet till Stockholm. I Översiktsplan 91 ingår Finnberget i ett område betecknat som förändringsområde, här sägs att en slutlig avvägning av de allmänna intressena bör göras i samband med en fördjupad översiktsplan för området. När det gäller Finnberget sägs att bostadsbebyggelsen ska ”behandlas varsamt vid eventuella förändringar”.

I den fördjupade översiktsplanen för västra Sicklaön sägs: ”Pågående markanvändning bibehålls. Möjlighet till komplettering med bostäder prövas. Miljö: Området ligger inom riksintresse för kulturminnesvården. Särskilda riktlinjer finns upprättade för bebyggelsen i ”Kvalitetsprogram för norra kusten”. Övrigt: Bättre kommunikationer mellan Finnberget och de nedre delarna bör prövas, t ex med hiss. Kollektivtrafik och service bör utredas.”

I kvalitetsprogram för norra kusten anges att ”Genom sitt läge på krönet av det höga Finnberget och väl synligt från inseglsleden är bostadsområdet en viktig del i riksintresset. De arkitektoniskt strama och enkla byggnaderna är tidstypiska och har ett kulturhistoriskt egenvärde” och ”Ny bebyggelse får inte vara högre än befintlig och heller inte tillåtas ”halka ner” från platån över omgivande branter. Bebyggelse bör förläggas mot söder så att den inte påverkar siluetten från inseglsleden. Ny bebyggelse ska ansluta till bebyggelsemönstret och varsamt placeras i landskapet.”

Gällande planer

Befintlig bebyggelse omfattas i huvudsak av detaljplan, B 41.

Kommunala ställningstaganden

Startpromemoria med program för detaljplan för Finnberget godkändes av kommunstyrelsen 1999-08-23.

Mark och vegetation

Området består av berg som sluttar brant mot söder och öster. Områdets högsta punkt ligger 48 m.ö.h. Berget består av graniter med överlagrad morän i sluttningarna.

Bergrum för lagring av olja finns insprängda under Finnberget.

Området är exponerat för alla vindriktningar. Vegetationen är låg och sparsamt förekommande förutom i sydsluttningen där ett frodigare lövträdparti förekommer. Det är av stor vikt för områdets närmiljö att befintlig vegetation bevaras.

Bebyggelse

Bebyggelsen består av lamellhus och stjärnhus ritade av arkitekten Erik Ahlsén och uppförda som arbetarbostäder för Finnboda varv 1947. Husen öppnar sig mot söder med skyddade och lummiga gårdar – en kontrast till den karaktär som området utstrålar mot norr.

Vägar och trafik

Via Kvarnholmsvägen ansluter området till det övergripande trafiknätet i Henriksdals trafikplats. Trafikplatsen är hårt belastad och åtgärder för att höja kapacitet och trafiksäkerhet utreds för närvarande.

Gångbana finns utmed Finnbergsvägens västra sida.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen i området trafikeras en gång per timme, övriga turer stannar vid hållplatsen i korsningen Finnbergsvägen – Kvarnholmsvägen.

Trafikbuller

Bebyggelsen på Finnberget är delvis bullerstörd av trafiken på Värmdöleden. Bullernivåerna redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Vatten och avlopp

Området har anslutning till kommunens vattenledningsnät i Kvarnholmsvägen, vid infarten till Finnbergstunneln. Spillvatten leds i en privat tryckledning under Svindevsviken till kommunens ledningsnät i Finntorp.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Föreslagen bebyggelse placeras in varsamt i terrängen söder om det befintliga lamellhuset. Stor vikt ska läggas på att utforma både bebyggelse och övriga anläggningar så att de på ett naturligt sätt infogas i den befintliga bebyggelsestrukturen. De nya husen gestaltas så att de bidrar med samma tydlighet och uttryck för tiden som finns hos den äldre bebyggelsen.

Angöring till området föreslås ske från Finnbergsvägen till ett parkeringsgarage med ca 100 platser. parkeringsbehovet beräknas till 0,8 platser per lägenhet, eller ca 56 platser totalt. Övriga platser ska i viss mån kunna ersätta befintliga platser inom området som försvinner i och med byggnationen. I och med att ett antal parkeringsplatser kan flyttas ner i garage kan friytor i viss mån frigöras inom området för att kunna utnyttjas för lek och rekreation. Angöring till bebyggelsen ska även kunna ske via en körbar gångväg mellan lamellhuset och punkthusen.

För att förbättra trafiksäkerheten kan röjning utföras i kurvan på Finnbergsvägen. I övrigt ska natur och vegetation sparas i största möjliga utsträckning.

Bebyggelse

Förslaget innebär att området kompletteras med fyra punkthus med 65-70 lägenheter söder om befintligt lamellhus. I botten- och sluttningsvåning kan lägenhetsytan ersättas av kontor eller icke störande handel. Husen föreslås utföras i 4-5 plan, med indragen takvåning. Byggnadernas totalhöjd ska vara lägre än den befintliga bebyggelsens. Detta för att de nya husen ska underordna sig i landskapsbilden. Husen föreslås därutöver innehålla sluttningsvåningar för att ta upp nivåskillnaderna i söder. Taken föreslås utformas som sadeltak eller valmat tak med i mitten liggande ventilationshuv.

Friytor, lek och rekreation

Befintlig bollplan ersätts med en ny bollplan på det föreslagna parkeringsdäcket. Befintlig lekplats flyttas något och kompletteras.

I och med att ett antal parkeringsplatser flyttas till garage, kan friytorna inom området i viss mån omdisponeras för att bättre kunna nyttjas för lek och rekreation. Bollplan, lekplats och övriga friytor ligger helt inom kvartersmark.

För att säkerställa befintlig naturmark och vegetation föreslås skyddsbestämmelser.

Angöring och parkering

Angöring till de nya bostäderna föreslås ske via Finnbergsvägen till garage. Garaget kan innehålla ca 100 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen beräknas till 0,8 p-platser per lägenhet, totalt ca 56 platser. Förslaget innebär att en del av de befintliga p-platserna inom området kan ersättas med garageplatser. Från garaget ska angöring kunna ske direkt till bostadshuset via hiss alternativt via gångväg. Gångvägen mellan lamellhuset och de nya punkthusen utförs körbar för att även kunna fungera som tillfart för transporter till och från fastigheterna.

Trafikbuller

De lägenheter som enligt bullerberäkning är bullerstörda ska planeras så att minst hälften av rummen orienteras mot den "tysta" sidan. Balkonger ska skärmas för att riktvärden för buller inte ska överskridas.

Luftföroreningar

Närheten till befintlig oljeterminal befarades kunna innebära problem med förhöjda värden av bl.a. kolväten. Tidigare utredningar visar att tillskotten till omgivningen av luftföroreningar från oljeterminalen är mycket små. Då det inom området inte heller förekommit några luktstörningar har inga särskilda åtgärder vidtagits.

Service

Inom området finns en servicebutik. Närmaste daghem finns på Henriksdalsberget och låg- och mellanstadieskola i Vilans skola.

För övrig social och kommersiell service hänvisas till övriga kommundelar i Nacka.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, dagvatten.

Vatten- och avlopp föreslås anslutas till befintligt privat ledningsnät på Kvarnholmen.

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas inom fastigheten. Det är av stor vikt med hänsyn till vegetationen inom området att vattentillgången inte minskar.

Uppvärmning

Tanken är att området ska anslutas till det planerade fjärrvärmenätet.

Avfall

För att minska avfallsmängden kommer möjlighet ges för att kunna sortera soporna i flera fraktioner i lägenheterna. Soprum ska ordnas i anslutning till garage för avlämning av sorterade sopor. Dessutom ska grovsoprum byggas inom området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråd skett med fastighetsägare, hyregäster, länsstyrelsens planenhet, lantmäterimyndigheten i Nacka samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder.

Miljö & Stadsbyggnad
Plan & exploatering

Paul Ahlkvist
Plan och exploateringschef

Anna Galli
J&W, Samhällsbyggnad

Antagen av kommunfullmäktige
2001-05-28 § 103

Viveca Bremmer

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Finnberget, i Nacka kommun.

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i november 2000 och justerad i mars 2001

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m m regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samrådsremiss	december	1999
Utställning	januari	2001
ON:s godkännande	april	2001
Kommunfullmäktiges antagande	maj	2001
Laga kraft, tidigast	juni	2001

Byggstart beräknas ske andra halvåret 2001 med en första inflyttning under 2002.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun är huvudman för tillfartsvägen till området. KF Fastigheter AB är huvudman för vatten- och avloppsnätet.

Exploatören svarar för tillkomst av samtliga anläggningar samt all bebyggelse på kvartersmark.

Nuvarande och framtida fastighetsägare svarar tillsammans för drift av samtliga anläggningar på kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar bl.a. utbyggnad, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, kostnaderna för anläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet och exploateringsavgifter. Exploatören skall även delta i finansieringen av gemensamma anläggningar inom stadsdelen Sickla.

Avtal avseende anslutning till KF:s ledningsnät skall upprättas mellan KF Fastigheter AB och Seniorgården, blivande bostadsrättsförening.

Organisation

Mark- exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö- & Stadsbyggnad.

Elnätet handläggs av Nacka Energi AB.

Ansökan om fastighetsbildning ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Nybyggnadskarta beställs hos Miljö- & Stadsbyggnad, Bygg-, Kart- och Lantmäterienheten.

Ansökan om bygglov görs hos områdesnämnden Sicklaön, Nacka kommun. Samråd i bygglovsärenden sker med Miljö- & Stadsbyggnad.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom området ägs av Byggnads AB Henry Ståhl. Naturmarken söder om föreslagen bebyggelse samt söder, öster och väster om planområdet ägs av KF Fastigheter AB.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning skall bildas för vägar, ledningar, garage, bollplan, lekplatser och naturmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnadsfördelning bestäms i ovan nämnda exploateringsavtal. Kostnader för åtgärder inom och i direkt anslutning till planområdet kommer att belasta exploateringen liksom kostnader för gemensamma anläggningar inom stadsdelen Sickla.

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvattnet inom området skall så långt möjligt omhändertas lokalt och hanteras så att det tillförs växtligheten. Dagvatten från trafikytor renas med oljeavskiljare. För att undvika problem med svallis över Finnbergsvägen krävs diken/dränering som skär av dagvattenflödet.

Nybebyggelsens spillvatten ansluts till KF:s ledningsnät.

Innehåll av eventuella föroreningar i befintliga fyllnadsmassor skall kontrolleras. Om massorna är förorenade skall lämpliga åtgärder vidtas i samråd med Nacka kommun.

Behov av kompletteringar och eventuella förändringar när det gäller stängsling skall undersökas och åtgärdas i samråd med Nacka kommun.

Om petroleumlukta konstateras vid markarbeten bör gas- och explosionsmätare eventuellt med larmfunktion installeras.

Uppvärmningen av husen kommer huvudsakligen att ske med fjärrvärme.

Miljö & Stadsbyggnad

Seniorgården AB

Paul Ahlkvist
Plan- och exploateringschef

Antagen av kommunfullmäktige
2001-05-28 § 103

Viveca Bremmer

FINNBERGET

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	1
2	SAMLAD MILJÖBEDÖMNING	2
3	PROJEKTBESEKRVNING	2
4	MILJÖKONSEKVENSER INKL MÅL, NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER	3
4.1	KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD	3
4.2	NATURMILJÖ	7
4.3	NÄRMILJÖ, KLIMAT, LEK OCH REKREATION	9
4.4	DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP	11
4.5	BULLER OCH VIBRATIONER	12
4.6	LUFTFÖRORENINGAR	13
4.7	TRAFIK, ANGÖRING OCH PARKERING	15
4.8	ÖVRIGA MILJÖASPEKTER	16
5	HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	18

BILAGOR

Bilaga 1 Befintlig vegetation

Bilaga 2 Bullerkarta med beskrivning

1 INLEDNING

Syfte

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) är det övergripande syftet med Miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) att ”möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser”.

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) tillhör detaljplaneförslag för Finnberget och skall redovisa vilka konsekvenser projektet får för miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Arbetet med MKB:n pågår parallellt med planarbetet fram till planutställning. Syftet är att medverka till förbättringar av planen, ge förslag till åtgärder för att minska negativa effekter, åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö- och naturresursfrågor.

Underlag

Nacka kommun är en ekokommun. Kommunens övergripande miljömål är att skapa en god livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling. All planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planförslaget skall prövas mot uppställda miljömål; nationella, regionala och kommunala. Redovisning och jämförelser med nationella miljömål görs där dessa är preciserade så att jämförelser är relevanta. Regionalt miljöprogram saknas för närvarande, men är under utarbetande. Jämförelser utförs därför företrädesvis mot de kommunala underlagen vilka utgörs av Översiktsplan 1991, Förslag till fördjupad översiktsplan 1997, och Kvalitetsprogram för ”Nackas norra kust” 1999 och Förslag till miljöprogram från 1992, som dock inte är fastställt.

Metod, avgränsning

Arbetet med denna MKB har bestått i att avgränsa problem, redovisa planområdets nuvarande egenskaper och förutsättningar, samt att analysera konsekvenser av planens genomförande. Föreslagna åtgärder för att minska negativa miljökonsekvenser redovisas även i separat kvalitetsprogram för Finnberget och i byggherrens kvalitets- och miljöprogram vilka ingår som bilagor i exploateringsavtalet.

En utbyggnad enligt detaljplaneförslaget ger vissa miljökonsekvenser. Som jämförelse skall också redovisas en tänkbar utveckling om planen inte genomförs, ett så kallat *nollalternativ*. Detaljplan saknas till största delen för denna del av Finnberget. Översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen anger för Finnberget en komplettering med bostadsbebyggelse. I det fall att det nu föreliggande detaljplaneförslaget inte genom-

förs sker det troligen ingen förändring av nuvarande markanvändning inom de närmaste åren. Som nollalternativ antas därför att nuvarande förhållanden behålls. I beskrivningarna nedan görs därför jämförelser enbart gentemot nuläget.

Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till miljöaspekter som är mest relevanta i detta projekt. De miljöfrågor som bedömts vara av central betydelse beskrivs mer utförligt. Miljöaspekter av mer begränsad betydelse för denna detaljplan finns sammanställda under rubriken "Övriga miljöaspekter".

MKB:n har utarbetats av J&W, Plan och Landskap, på uppdrag av AB Borätt. En dialog har förts med beställaren, Nacka kommun och arkitekten.

2 SAMLAD MILJÖBEDÖMNING

Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av effekter på människors hälsa och miljö samt hushållningen med naturresurser. Denna bedömning som är utförd av kommunens tjänsteman redovisas i särskild tjänsteskrivelse.

3 PROJEKTBESKRIVNING

Finnberget är bebyggt med flerfamiljshus, vilka uppfördes 1947 som arbetarbostäder för Finnboda varv. Bebyggelsen som huvudsakligen består av en- och tvårumslägenheter, ligger grupperade längs Finnbergets branta nordsida. Platåns södra delar är oexploaterade liksom de höga bergsbranterna i norr och söder. Området ingår i det område kring Norra kusten och inloppet mot Stockholm som är av riksintresse för kulturminnesvården.

Detaljplanen avser kompletteringsbebyggelse med ca 65-70 större lägenheter. Förslaget innebär att befintliga bostadshus kompletteras med fyra punkthus och ett garage, jfr fig 3.1 nedan. Bebyggelsen förläggs till områdets sydöstra del, söder om befintliga bostadshus. Stor vikt har lagts vid att bevara de trädbevuxna, nedre sluttningarna längs Finnbergsvägen, vilka bildar en kraftfull inramning kring vägen och har stor betydelse för upplevelsen av miljön.

Området angörs från Finnbergsvägen, till ett garage med ca 100 platser. Bostadsområdet nås via trappor och hiss. Gata till entréer samordnas med befintliga bostäder.



Fig 3.1 Illustration av planförslag

Förgårdsmarken vid befintligt bostadshus utökas. Ambitionen är att frytorna behandlas så att grön trädgårdskaraktär skapas, som kontrast mot den karga storslagna terräng som omger området.

4 MILJÖKONSEKVENSER INKL MÅL, NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

4.1 KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Mål och planeringsförutsättningar

Riksintresse: Finnberget ingår i ett område utmed Nackas norra kust och Svindersviken som är av riksintressen för kulturminnesvården. Områden av riksintresse skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar dessa intressen.

Kvalitetsprogram för norra kusten 1999: Kvalitetsprogrammet innehåller ett antal övergripande riktlinjer för Norra kusten samt rekommendationer för respektive delområde. Rekommendationer för Finnberget anger att:

- Ny bebyggelse får inte vara högre än befintlig och heller inte tillåtas ”halka ner” från platån över omgivande branter.
- Bebyggelsen bör förläggas mot söder så att den inte påverkar siluetten från inseglingsleden.
- Ny bebyggelse skall ansluta till bebyggelsemönster och varsamt placeras i landskapet.

Nuläge

Nackas norra kust präglas framför allt av industrier och vårdinstitutioner – Kvarnholmen, Finnboda varv, Saltsjöqvarn, Danvikshem m fl. Bebyggelsen har samlats i klungor med stor variation av byggnadsvolymer. Naturformer och byggnadsverk bildar ett uttrycksfullt samspel. Landskapets uppbyggnad, med vatten, berg, vegetation och byggnader är tydlig och kraftfull.

Landskapet och dess samspel med byggnadsverken har varit betydelsefull vid bedömningen av riksintresset. Den branta förkastningsbranten utmed vattnet, genombruten av trånga sprickdalar mot söder skapar ett dramatiskt landskap som förstärkts av de storslagna byggnaderna, främst för industri och vård, som uppförts både på bergen och utmed vattnet. Bostadsområdena har växt fram på höjderna ovanför branterna.

Bebyggelsemönstret längs Nackas norra kust består av en i klungor samlad bebyggelse mellan vilken naturen framträder med vegetation och branta bergssidor. Detta mönster gäller även vid Finnberget.



Fig 4.1.1 Den befintliga bebyggelsen på bergkrönet syns på långt håll och förstärker nivåskillnaderna. Finnberget, vy från norr



Fig 4.1.2 Finnberget, vy från Kvarnholmen

Två stjärnhus flankerar entrén till området. Norr om lamellhusen som bildar horisont mot Saltsjön, stupar berget brant mot vattnet. Byggnaderna är i väster grupperade så att klimatskyddade sydvända gårdar bildas. Platåer med öppna hållmarker och storslagna vyer har behållits söder om bostadsbebyggelsen, såväl väster som öster om Finnbergsvägen. Vid det nu aktuella området har ytor för bollspel, lek och parkering skapats på utfylld mark med höga, branta sidor ner mot skogridån längs Finnbergsvägen. Utsikten från bergspartiet är svindlande vid. Den lummiga trädridån som omsluter Finnbergsvägen, kontrasterar mot de karga, kraftfulla bergsidorna.

Konsekvenser och åtgärder

Tre byggnader förläggs söder om de befintliga bostadshusen, vilket är i linje med rekommendationerna i Kvalitetsprogrammet för Norra kusten. Dessa byggnader placeras inom och invid befintliga utfyllnadsslånter. En fjärde byggnad, förlagd till bergsplatån i sydost, blir dock synlig norrifrån vilket innebär ett avsteg från rekommendationerna i ovannämnda program.

De befintliga husen dominerar landskapsbilden från norr, se fig 4.1.3.

Sett från söder bildar de nya punkthusen en förgrund till de bakomliggande, befintliga lamellhusen. De nya husen är placerade så långt upp att bergsidorna och trädridån längs Finnbergsvägen kan behållas, se fig 4.1.4.



4.1.3 Vy från norr, Finnberget röda lamellhus till höger

Den gröna ridån längs Finnbergsvägen tunnas ut något genom att ungräd i utfylladslänten går förlorade (jfr 4.2 nedan), och genom att sly måste röjas för att förbättra sikten i den branta kurvan. Byggmetoder som hårt begränsar ingrepp utanför husliv skall därför användas så att den för landskapsbilden och gatumiljön värdefulla vegetationsridån behålls.



4.1.4 Vy från söder

Slutsats: Finnbergets markerade bergssida och dess inramande vegetation behålls. Planförslaget avviker från Kvalitetsprogrammets riktlinjer genom att den östligaste byggnaden exponeras mot norr. De befintliga huskropparna förblir dock dominerande i landskapsbilden.

4.2 NATURMILJÖ

Mål och planeringsförutsättningar

MP 1992: Nackas karaktär av grön kommun skall bevaras. Exploateringsgraden för enskilda områden skall avgöras med utgångspunkt från att värdefulla naturpartier bör sparas, såväl inom som mellan olika planområden.

Nuläge

Befintlig vegetation redovisas översiktligt på plan, se bilaga 1. Inom området finns ingen skyddsklassad natur. Naturmark återfinns längs bergssluttningarna och på bevarade bergsplatåer söder om bebyggelsen. Platån och bergsidorna består av öppna hällmarker. De strödda knippen av björk, rönn och asp som finner fäste i skrevor växer sig aldrig stora. Jordlagret är mycket tunt och under torrsomrar slås växtligheten ut. Den sparsamma markväxtligheten består av ljung och lavar där slitaget är lågt, t ex partier väster om Finnbergsvägen. Nära bebyggelsen är dessa känsliga växter bortnötta och ersatta av torktåliga gräs och örter.



Fig 4.2.1 Hällmarker nordost om befintlig bebyggelse, vy mot öster och Svindersviken.

Finnbergsvägen inramas av stora skuggande träd, en frodig kontrast till de karga storslagna bergsidorna. Grövre ekar och ett par tallar ger trädridån höjd och karaktär. Mellan och bakom de grövre träden växer yngre träd, framför allt skogslönn och asp, men även sälg, björk, rönn, hagtorn och fågelbär. De yngre träden ger ridån djup, fyllighet och bidrar till att avskärma den ovanför liggande bebyggelsen.



Fig 4.2.2 Finnbergsvägen inramas av stora ekar och tät underväxt av unga lövträd.

Vid entréområdet har utrymme för parkering, bollspel och lek tillskapats med utfyllnader mot söder. De höga utfyllnadsslänterna är beväxta med grova gräs och ruderväxter (gråbo, kardborre, åkertistel), och dungar av ung skogslönn. Vuxna björkar kantar stängel mot parkering och bollplan. Området söder om det östra bostadshuset saknar rums- och läbildande växtlighet.

Konsekvenser och åtgärder

Vegetation

Bebyggelsen har placerats så att lövträdsridån längs Finnbergsvägen väsentligen bevaras. Avskärmningseffekten minskar något eftersom det ungrädsbestånd som bidrar till att ge djup åt trädridån i fyllnadsslänten minskar i bredd. Sluttningarna mellan nya byggnader skall därför behandlas så att Finnbergsvägens rika, gröna karaktär behålles.

Risk för ytterligare utglesning finns i bruksskedet beroende på önskemål om röjningar utanför låga våningsplan i den nya bebyggelsen. Planen rymmer därför bestämmelser som säkrar naturmiljön kring Finnbergsvägen.

I byggskedet skall arbetsmetoder väljas som bevarar träd invid byggnaderna. Vegetation som skall bevaras skyddas med instängsling. Växtlighet invid schakter ges stödbevattning och beskuggning för att behålla god vigör.

Det utsatta läget uppe på platån ställer krav på vindtålig vegetation. Växtlighet på parkeringsdäck ställer särskilda krav på såväl växtbäddar som artval. Tak- och dagvatten tillvaratas och tillförs växtligheten jfr avsnitt 4.3 nedan.

Slutsats: Detaljplanen påverkar inga skyddsvärda naturtyper. Arealen vegetationsklädd mark minskar i ytterst begränsad omfattning, då i huvudsak redan ianspråktagen mark bebyggs. Vegetationsridån längs Finnbergsvägen säkerställs.

4.3 NÄRMILJÖ, KLIMAT, LEK OCH REKREATION

Nuläge

Läget, med utsikt både mot Saltsjön, Kvarnholmen och Svindersviken är områdets stora tillgång. Till skillnad från Finnbergets västra delar, där bebyggelsen grupperats kring sydvända gårdar, ligger bebyggelsen i den nu aktuella, östra delen som fristående byggnader. Det öppna läget på bergskrönet är soligt, men samtidigt mycket utsatt för vindar.

Entréområdet mellan stjärnhus och det östra bostadshuset utgörs av parkeringar. Utrymmen för bollspel och lek (b la gungor) ligger på utfylld mark i sydslutningen. Grupper av björkar som kantar stängslet mot bollplanen ger en viss avskärmning mot parkeringsytorna, men som helhet saknar området rums- och läbildande växtlighet. Entrégatan längs det östra huset kantas av smala planteringsytor som sköts med stor omsorg av de boende.



Fig 4.3.3 Entrén domineras idag av parkeringar. De öppna ytorna ger stora fria vyer, men också ett vindutsatt läge.

Bergspartierna söder om bebyggelsen kan användas för lek och utevistelse när temperatur och vindar är gynnsamma.

Områden för promenader och rekreation i naturmiljö saknas nära Finnberget. Svindersvikens stränder ligger närmast (drygt 0,5 km), men området är starkt bullerstört. De boende söker sig snarare till Nyckelviken, Djurgården eller Erstaviksområdet. Dessa områden ligger knappt en mil från Finnberget.

Åtgärder och konsekvenser

Byggnaderna utformas som punkthus och förläggs söder och sydväst om befintlig bebyggelse. Både befintliga och nya bostäder får utsikt och goda ljusförhållanden, men den sammanhängande utsikten från befintliga byggnader ”delas upp” av de nya punkthusen.

Uppe i bostadsområdet redovisar detaljplanen en minskning av parkeringsytorna genom att befintliga platser till en del flyttas in i garaget. Inom ett trädinramat rum, där entréer från garaget mynnar, ordnas en ny bollplan. Från entréytan leder gångväg till angörningsgatan till husentréerna. En gemensam plats för lek och vistelse ordnas mellan hus 2 och 3.

Det höga läget ställer krav på utemiljöns utformning. Rumsbildande växtlighet behövs för skapa lä men också skugga. Förgårdsmarken vid befintligt hus utökas, vilket dels ger distans till de nya husen, dels ger förutsättningar att tillföra grönska utmed befintlig byggnad, dels längs den nya gatan som föreslås bli trädplanterad. Den lek- och vistelseyta som förläggs mellan befintlig och ny bebyggelse öppnar sig mot söder, och inramas i övrigt av slänter och växtlighet som samverkar till ett mer skyddat klimat.

De tre nya byggnader som läggs i sydsluttningen i väster, får ett relativt gynnsamt läge med vinddämpande växtlighet mellan och nedanför bebyggelsen. Den östligaste byggnaden förläggs på bergsplatån, i ett öppnare och mer vindutsatt läge. Miljön kring huset, ut mot platån kan inte ges en skyddad trädgårdskaraktär utan stora ingrepp som förändrar platsens särart. Behovet av skyddade, ombonade platser får här tillgodoses t ex i anslutande västsluttning och inom gemensam friyta vid hus 3.

Liksom för befintlig bebyggelse är det långt till promenad- och strövområden, jämför ovan.

Slutsats: Det höga läget ger sol och utsikt men är utsatt för vindar. Friytor kring hus 1-3 har ett relativt gynnsamt klimatläge medan hus 4, det östligaste, ligger mer utsatt. Omsorgsfull planering och rikliga planteringar krävs på förgårdsmark och ytor för lek och utevistelse för att skapa en klimatskyddad, god utemiljö .

4.4 DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP

Mål och planeringsförutsättningar

ÖP 91 Dagvatten från hårt trafikerade ytor skall behandlas innan det släpps ut i recipienten. Dagvatten skall om möjligt tas om hand lokalt.

Nuläge

Finnberget avvattnas mot Saltsjön och Svindersviken. Finnbergets bergiga terräng medför att infiltrationen är mycket liten och vattenavrinningen snabb. Där sluttningarna och bergskärningar möter Finnbergsvägen utan någon dikesanvisning uppstår problem med svallis på vägbanan. Dagvattnet från hårdgjorda, mindre ytor rinner av mot angränsande grönytor, medan större ytor även avvattnats mot brunnar.

Finnberget är via ett privat ledningsnät anslutet till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Avloppsvattnet ansluts till det kommunala nätet invid Ryssviksvägens passage under Värmdöleden. Vattnet leds därefter till Henriksdals reningsverk, där det renas och släpps ut i Saltsjön. Anslutningen till det kommunala vattenledningsnätet ligger invid Finnbergstunnelns västra mynning.

Konsekvenser och åtgärder

Dagvattnet inom området skall så långt möjligt omhändertas lokalt och hanteras så att det tillförs växtligheten, särskilt då i utsatt torra lägen. Takvatten samlas och fördelas i planteringsytor. Hårdgjorda ytor utförs så att dagvatten kan infiltrera och/eller så att det silar in i angränsande grönytor. För att undvika problem vid stora nederbörds mängder och snösmältning anläggs fördröjningsmagasin under hårdgjorda ytor. Dagvattnen från trafikytorna renas med oljeavskiljare innan det leds till närliggande trädplanteringar eller fördröjningsmagasin.

Mängden förorenat vatten minskas genom att garaget rengörs med torrsopning.

För att minska problem med svallis över Finnbergsvägen krävs diken/-dränering som skär av dagvattenflödet från sluttningarna. Med hänsyn till trädbeståndets höga miljövärde får ingrepp inte skada trädens rotsystem. Möjligheter och utformning utreds i samband med projektering.

Nya byggnader ansluts till KF:s befintliga ledningsnät för *vatten* och *avlopp*. Vattensåla toaletter och blandare skall installeras för att minska vattenförbrukning och belastningen på Henriksdals reningsverk.

Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär en förbättring jämfört med dagens situation. Trafikdagvatten renas och skall liksom övrigt dagvatten så långt möjligt omhändertas lokalt och tillföras växtligheten.

4.5 BULLER OCH VIBRATIONER

Mål och planeringsförutsättningar

ÖP 1991: Buller skall minskas. Nya bebyggelseområden skall lokaliseras och utformas så att de inte utsätts för, eller själva orsakar, oacceptabelt buller.

MP 1992: Vid nyplanerade bostadsområden skall Naturvårdsverkets riktlinjer för buller tillämpas:

- Riktvärde för ekvivalent ljudnivå utomhus är 55 dB(A) och inomhus 30 dB(A).
- Maximal ljudnivå (Fast) är inomhus 45 dB(A).

Nuläge

En översiktlig bullerutredning har utförts av Bernströms Akustik. Bedömningar baseras på beräkningar¹ och översiktliga ljudmätningar, jfr bilaga 2.

Området utsätts för buller, främst från Värmdöleden. Värmdöleden trafikerades av cirka 35 000 fordon per dygn. Andelen tung trafik är 4% och skyltad hastighet 90 km/h. Bullernivån vid befintliga byggnader överstiger riktvärdet 55 dB(A) vid sydvända fasader, medan nivån underskrider övriga fasader. Vibrationsstörningar bedöms inte utgöra något problem. Vibrationshastigheten på grund av trafiken utanför byggnaderna bedöms inte överstiga 0,2 mm/s.

Konsekvenser och åtgärder

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer redovisas på plan, bilaga 2. Beräkningarna visar att ljudnivån överstiger riktvärdet 55 dB(A) utanför fasad mot söder, medan övriga fasader klarar riktvärdet. På planen angivna ljudnivåer avser frifältsvärde vid husens övre våningar. Ljudnivån vid marknivå beräknas bli samma eller något lägre. De befintliga husen beräknas få oförändrade eller något minskad bullernivå.

Alla byggnader klarar inte riktvärdet 55 dB(A) utomhus. Ljudnivå om högst 55 dB(A) på balkong mot söder klaras dock med hög skärmande balkongfront och ljudabsorberande material på väggarna och balkongtaket.

¹ Nordisk beräkningsmodell för vägtrafikbuller, rev 1996.

Inomhus klaras riktvärden genom att fönster och tilluftsdon för ventilation väljs med tillräcklig ljudreduktion.

4.6 LUFTFÖRORENINGAR

Enligt riksdagens förslag till miljökvalitetsmål ska luften vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Miljömålen innebär att (Naturvårdsverket 1999)²

- Halterna av luftföroreningar ej ska överskrida fastställda lågrisknivåer för cancer, överkänslighet och allergi eller för sjukdomar i luftvägarna.
- Halterna av marknära ozon ej ska överskrida de gränsvärden som satts för att hindra skador på människors hälsa, djur, växter, kulturvärden och material.

Lågrisknivå avser den nivå som teoretiskt medför en ökad livstids cancerrisk på 1 på 100 000 personer.

För Finnberget bedöms framför allt delmål 1 (kvävedioxid) och 5 (cancerframkallande ämnen) som mest relevanta. Dessa innebär bl a att:

- Halten kvävedioxid inte ska överskrida $100\mu\text{g}/\text{m}^3$ som timmedelvärde och $20\mu\text{g}/\text{m}^3$ som årsmedelvärde år 2010.
- Halten av bensen ska inte överskrida $1\mu\text{g}/\text{m}^3$ som årsmedelvärde år 2020.

ÖP: Luftföroreningar skall minska. Nya bebyggelseområden skall lokaliseras så att de inte utsätts för, eller själva orsakar, oacceptabla luftföroreningar.

MP 1992: Människors hälsa och välbefinnande skall inte påverkas av luftföroreningar. Luftkvaliteten skall förbättras genom minskning av skadliga luftföroreningar.

Trafikens skadeverkningar skall minimeras genom fysisk planering: ny bebyggelse lokaliseras i goda kollektivtrafiklägen, lokal och enskild service förbättras och sammanhängande gång- och cykelvägsnät eftersträvas i Nacka.

² Naturvårdsverket 1999. Mål och delmål för miljön. Sammanfattning av förslag 1999. Rapport 5004.

Nuläge

Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas främst av utsläppen från trafiken på Värmdöleden. Kvävedioxidhalterna (NO₂) används för bedömning av luftkvaliteten vid trafikplanering. Av de miljökvalitetsnormer för NO₂ som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får då inte överskrida 60 µg/m³. Idag beräknas dygnsmedelvärdet för NO₂-halten, åttonde värsta dygnet, till 36-48 µg/m³ i området, dvs miljökvalitetsnormen klaras.

Preem har i dag oljelager i berggrum under Finnberget och några dagcisterner för hantering av mindre mängder. Bensin lagras på Kvarnholmen. Oljan och bensinen kommer via pipelines från hamn vid Kvarnholmens udde. Oljan och bensinen lastas öster om berget.

Vid bensinhandlingen emitteras idag kolväten till luften. Även vid påfyllnad av eldningsolja till ett äldre berggrum sker utsläpp till luften. Detta har medfört oljelukt uppe vid bebyggelsen. Från och med oktober 1999 kommer ingen lagring att ske i detta berggrum. Resterande berggrum är utrustade så att volymvariationer regleras med vatten.

Preems kontrakt med KF som äger marken är uppsagt. Preem avser att ha avveckla hela verksamheten 1 oktober 2001. Från och med år 2004 krävs enligt miljöbalken nya tillstånd för ev. fortsatt verksamhet.

Konsekvenser och åtgärder

Beräkningar av NO₂-halten för år 2006 visar på nivåer 24-36µg NO₂/m³ i området, dvs en förbättring gentemot nuläget.

En utbyggnad av Finnberget medför att trafiken på Kvarnholmsvägen ökar något. Trafikmängderna är dock så små att de inte påverkar halterna. En framtida utbyggnad av Kvarnholmen torde öka av personbilstrafiken medan andelen tung trafik minskar. Miljökvalitetsnormen för NO₂ uppfylls även efter framtida utbyggnader i angränsande områden.

En översiktlig spridningsberäkning avseende bensenhalterna har genomförts vid Finnberget (SLB 2000³). Modelleringen baseras på luftvårdsförbundets mångåriga mätningar av meteorologiska förhållanden i Stockholmsområdet, bakgrundsdata från bensenmätningar i luft samt en vindmodell som tar hänsyn till topografiska förhållanden och markanvändning.

De totalt beräknade bensenhalterna i bostadsområdet beräknas uppgå till mellan 1,5 och 2 µg/m³, vilket är något högre än den av Institutet för miljömedicins framräknade lågrisknivå på 1,3 µg/m³. Största bidragen kommer från vägtrafiken längs Värmdöleden, övrig vägtrafik i regionen och intransport av utsläpp från andra regioner. Bidraget från Preems

³ Stockholms och Uppsala Läns Luftvårdsförbund (SLB) 2000. Bensenhalter vid Finnberget. Underlag för detaljplan. Augusti 2000.

olja till bensenhalterna i det planerade bostadsområdet beräknas uppgå till mellan 0.01 och 0.02 µg/m³. Detta motsvarar mindre än 1% av de totala halterna. Enligt SLB bedöms de beräknade halterna vara över-skattade jämfört med verkliga halter.

Slutsats: Miljökvalitetsnormen för NO₂ klaras. Utbyggnad i läge nära staden och goda allmänna kommunikationer ger förutsättningar till minskat bilåkande och därmed mindre utsläpp av kväveoxider och koloxid. Bensenhalten ligger högre än föreslaget delmål.

4.7 TRAFIK, ANGÖRING OCH PARKERING

Mål och planeringsförutsättningar

MP 1992: Den fysiska planeringen utvecklas mot ett minskat transportbehov.

Nuläge

Biltrafik

Planområdet angörs från Värmdövägen, via Henriksdalskorset till Kvarnholmsvägen. Idag trafikeras Kvarnholmsvägen av 4900 fordon/VDM. Efter Finnbodainfarten är trafikmängden på Kvarnholmsvägen 2450 fordon/VMD. Vid tunneln genom Finnberget fördelas trafiken söder om, respektive igenom Finnberget. Bostadsområdet angörs via Finnbergsvägen. Parkering sker i markplanet och i det nu aktuella området utgörs entréområdet fram till den östligaste byggnaden av parkeringar. Därtill används en del av bollplansområdet för parkering.

Gång- och cykeltrafik

Gångbana finns längs Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen. En smal stig över hällmarken leder ner mot busshållplatsen vid Kvarnholmsvägen.

Kollektivtrafik

Idag trafikeras två linjer området. Linje 53, Kvarnholmen – Roslagstull med 10-minuterstrafik under högtrafik samt Servicelinje 481, Finnberget – Nacka sjukhus, mån-fred 9-15 med en tur i timmen. Busshållplats finns dels på Kvarnholmsvägen invid Finnbergsvägens korsning, dels strax efter tunneln. Hållplatsen uppe i området trafikeras en gång per timme.

Konsekvenser och åtgärder

Trafikalstring:

Kvarnholmsvägens anslutningen mot Värmdövägen vid Danstull har idag

kapacitetsproblem under högtrafiktid. Framtida utbyggnader vid Finnboda varv och inom Kvarnholmen kommer att alstra ett tillskott som kräver nya lösningar för trafik in mot Stockholm. En utredning av trafikfrågorna, särskilt då kapacitet i anslutningen mot Värmdövägen pågår. Utbyggnaden på Finnberget innebär att trafikmängden på Kvarnholmsvägen ökar något, ca 325 fordon/VDM.

Parkering

Parkering i ett garage om ca 100 platser läggs in i sluttningen, sydost om befintlig bebyggelse. Garaget angörs från Finnbergsvägen. Med en parkeringsnorm om 0.8-platser/hushåll kommer ett 40-tal platser för befintliga bostäder att flyttas ner till garaget.

Gång och cykeltrafik

I kommunens översiktsplanering redovisas framtida gång- och cykelstråk utmed Saltsjöns och Svindersvikens stränder. En utbyggnad av dessa stråk skulle ge Finnberget bra förbindelser mot Stockholm och mot Nackas centrala delar, liksom mot grönområdena längs Svindersvikens södra stränder.

Kollektivtrafik

Utbyggnaden bedöms inte medföra någon förändring av kollektivtrafiken. På sikt kommer förmodligen kollektivförbindelserna att förbättras beroende på kommande utbyggnader vid Finnboda varv och Kvarnholmen.

<p><i>Slutsats:</i> Utbyggnaden av Finnberget innebär att biltrafiken ökar något längs Kvarnholmsvägen.</p>

4.8 ÖVRIGA MILJÖASPEKTER

Radon

Kartering av radonförekomst i Nacka kommun visar låga - normala radonhalter i planområdet. Radonförekomst i de massor som använts för utfyllnad skall kontrolleras. AB Borätt projekterar normalt alla byggnader för radonskyddat utförande, vilket kan justeras efter utförda undersökningar.

Föroreningar

Innehåll av eventuella föroreningar i befintliga fyllnadsmassor skall kontrolleras. Om massorna inte uppfyller krav för ”känslig markanvändning”, dvs för boende, vidtas lämpliga saneringsåtgärder.

Säkerhet

Finnbergets branta sluttningar är en säkerhetsrisk för lekande barn.

Stängsel finns längs bergbranter i närheten av den befintliga bebyggelsen. Behov av kompletteringar och eventuella förändringar undersöks i samband med markprojekteringen och inarbetas i lösningarna så att de ger säkerhet men inte stör miljön.

I närområdet finns åtta bergtrum för oljelagring, varav sex för närvarande är i drift. Bergrummen är utsprängda under havsnivån och bergrummens tak ligger ungefär i nivå med havsytan. Det betyder att bebyggelsen på Finnberget ligger ca 40 m över bergrummens tak.. Ett av de planerade byggnaderna tangerar projektionen av norra delen av bergrum 327, vilket är i drift. Enligt uppgifter från verksamhetsutövaren, Preem, är bergkvalitén mycket god och några sprickzoner är inte kända. Med tanke på det stora avståndet mellan bergrum och föreslagna byggnader bedöms risken för problem med oljeföroreningar i bergsprickor mycket små. Om petroleumukt konstateras vid markarbeten bör gas- och explosionsmätare, ev med larmfunktion installeras.

Elektromagnetiska fält

Inga transformatorer eller andra starkströmsanläggningar påverkar planområdet. Elinstallationer i byggnaderna kommer att avskärmas.

Energiförsörjning

Tanken är att området skall anslutas till det planerade fjärrvärmenätet. En sådan anslutning skall enligt planerna kunna ske under 2001. Ett tänkbart alternativ eller komplement är bergvärmepumpar.

Energiförbrukning för husen med vindutsatt läge beaktas vid projekteringen. Om behovet skulle uppstå tidigare kan tillfällig försörjning ordnas med lokala anläggningar.

Energihushållningen effektiviseras med installation av energisnåla hushållsmaskiner, tvättutrustning och belysning. Det individuella sparandet uppmuntras av ekonomiska incitament, och möjlighet till individuell avläsning byggs in i husen.

Avfallshantering

För att minska avfallsmängden kommer kök att utrustas för sopseparering. De källsorterade hushållssoporna omhändertas i större soprum som placeras i anslutning till garaget under två av punkthusen. Inom området byggs även ett grovsoprum med möjlighet för ytterligare sopseparering, och kompostmaterial.

Källsortering av byggnadsavfall tillämpas under byggnadstiden.

5 HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Naturresurser är det vi kan ta ut från naturen i form av material och energi. Det omfattar utvinning av naturtillgångar (t ex berg, grus, vatten) eller användning (t ex skogsbruk, jordbruk, fiske). I närområdet finns åtta berggrum för oljelagring, varav sex för närvarande är i drift. Berggrummen är utsprängda under havsnivån och berggrummens tak ligger ungefär i nivå med havsytan. Det betyder att bebyggelsen på Finnberget ligger ca 40 m över berggrummens tak.. Ett av de planerade byggnaderna tangerar projektionen av norra delen av berggrum 327, vilket är i drift. Enligt uppgifter från verksamhetsutövaren, Preem, är bergkvalitén mycket god och några sprickzoner är inte kända. Med tanke på det stora avståndet mellan berggrum och föreslagna byggnader bedöms risken för problem med oljeföreningar i bergsprickor mycket små. Om petroleumlukst konstateras vid markarbeten bör gas- och explosionsmätare, ev med larmfunktion installeras.

Redovisning av en detaljplans eller ett projekts konsekvenser under denna rubrik avser således den geografiska hushållningen, om planerad markanvändning är lämplig för den aktuella platsen eller om det finns annan konkurrerande markanvändning som bättre nyttjar platsens förutsättningar.

Mål och planeringsförutsättningar

Enligt PBL och miljöbalken skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål vilka de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge.

Översiktsplanen redovisar användning för bostäder och verksamheter inom östra delen av Finnberget. Den fördjupade översiktsplanen för Sickla, anger att kompletteringsbebyggelse på Finnberget bör prövas.

Nuläge, konsekvenser och åtgärder

Planområdet är kommunikationsmässigt välbeläget och ligger inte långt från Södermalm. Idag är nyttjandegraden låg. Föreslagen bostadsbebyggelse med större lägenheter kompletterar de befintliga som domineras av smålägenheter. Planområdet kan bebyggas utan resurskrävande investeringar i infrastruktur, eftersom anslutningar kan göras till befintliga vägar och ledningssystem. Någon konkurrerande markanvändning finns inte. En utbyggnad bedöms vara en god resurshushållning.

<i>Slutsats:</i> En utbyggnad med bostäder bedöms vara en god resurshushållning.
--

Antagen av kommunfullmäktige 2001-05-28 §103