

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2018-05-25

Dnr KFKS 2015/115–214

Projekt 9253

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för Östra Finnbodavägen, Sicklaön 37:46, Finnboda på Västra Sicklaön, Nacka kommun

#### Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att göra det möjligt att omvandla befintligt kontorshus till bostäder, bekräfta nuvarande användning kontor, skapa nya bostäder samt att säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde. Stor hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö och landskapsbild. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen för Östra Finnbodavägen har varit ute på granskning mellan den 26 mars och 24 april 2018. Under granskningen inkom totalt 14 stycken yttranden från remissinstanser och föreningar samt yttranden från en boende och ägarna till en fastighet utanför planområdet. Fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 har genom en konsult lämnat ett yttrande. Från remissinstanser och föreningar har det inkommit synpunkter angående strandskydd, genomförandefrågor, vatten och avlopp, avfallshantering. Från närboende och fastighetsägare utanför planområdet har det huvudsakligen inkommit synpunkter kring vatten och avlopp.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter avtal mellan exploatör och omkringliggande fastighetsägare för att lösa avfallshantering, parkering, angöring, utbyggnad av entrétorg, markarbeten samt VA.

#### Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens övergripande syfte är att göra det möjligt att omvandla befintligt kontorshus till bostäder, bekräfta nuvarande användning kontor, skapa nya bostäder samt att säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde. Stor hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö och landskapsbild. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet är beläget på den norra delen av Finnbodaberget, invid Finnboda hamn och omfattar fastigheten Sicklaön 37:46. Detaljplanen möjliggör ett nytt bostadshus mot planområdets södra gräns samt ytterligare en flygel som ansluter till den befintliga huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden föreslås få användningen bostäder och kontorsverksamhet. Områdets kulturhistoriska värden regleras bland annat genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud.

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 22 mars 2017. Samrådstiden var mellan den 28 mars 2017 och 2 maj 2017. Ett öppet hus hölls den 18 april 2017 och besöktes av cirka tio personer. En samrådsredogörelse har upprättats den 2 mars 2018. Inkomna synpunkter under samrådet föranledde ändringar i planförslaget inför granskningen. I huvudsak har det kompletterats med utförligare beskrivning av exploateringsavtalet, strandskyddets utbredning, överenskommelser angående genomförandet av parkeringsplatser, avfallshantering, vatten och avlopp, dagvattenhantering samt byggandet av tillgänglig väg.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 mars 2018. Granskningstiden varade mellan den 26 mars 2018 och 24 april 2018, sammanlagt 4 veckor.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (avstår från att yttra sig)
- Försvarmakten
- Stockholm Exergi
- Trafikförvaltningen SLL
- Sjöfartsverket
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Lantmäterimyndigheten i Nacka
- Nacka Vatten och Avfall AB
- Nacka Miljövårdsråd
- Nacka Energi

Följande föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Brf Finnboda Hamnkontor
- Finnbodabergets Boendeförening
- Brf Finnboda Trädgårdar

Synpunkter har inkommit från en boende och ägarna till en fastighet utanför planområdet. Fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 har genom en konsult lämnat ett yttrande.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** har mottagit rubricerad detaljplan för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Syftet med detaljplanen är att omvandla befintligt kontorshus till bostäder, bekräfta nuvarande användning kontor, skapa nya bostäder samt att säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

#### *Rådgivande synpunkter*

Det finns vissa faktafel i beskrivningen vad gäller strandskydd i planbeskrivningen och samrådsredogörelsen. Länsstyrelsen vill hänvisa till samrådsyttrandet den 10 maj 2017 (dnr 402-13016-2017) där det framgår att kontorsbyggnader inte har privatiserande hemfridszon och att en tomtplats gäller när det finns en beslutad dispens med en tillhörande tomtplats för byggnaden. Det finns således ingen tomtplats runt aktuell byggnad och inte heller en hemfridszon kring byggnaden idag. Motiveringen att tomtplatsens utbredning bidrar till att det saknas allemansrättslig tillgång till strandområdet bör redigeras. Kommunen bör även redigera texten vad gäller ”fysiskt ianspråktagen” då det enligt lagkommentarerna i Zeteo och prop 2008/09:119 endast anges ”ianspråktaget” eller ”ianspråktagen”.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar synpunkterna. Planbeskrivningen revideras utifrån länsstyrelsens rådgivande synpunkter.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** vill upplysa att kvartersnamn (Sicklaön) saknas i grundkartan. Vidare informerar Lantmäterimyndigheten att avstyckning av fastigheten kan det bli ett problem då strandskyddet inte är upphävt inom hela kvartersmarken. Vid fastighetsbildning kan då planen bli olämplig när strandskyddet inte är upphävt inom all kvartersmark. Antingen bör strandskyddet upphävas inom all kvartersmark eller så bör det strandskyddade området läggas ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Lantmäterimyndigheten anser vidare att samtliga befintliga servitut bör anges. Lantmäterimyndigheten undrar om angöring, parkering med mera som planeras lösas inom annan fastighet sker i enlighet med gällande plan inom berört område? Lantmäterimyndigheten undrar även vem som ska ansöka och betala för dessa åtgärder?

I planbeskrivningen anges det att ett exploateringsavtal kommer att upprättas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st i PBL ska kommunen redovisa konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

Lantmäterimyndigheten anser att redovisningen av innehållet i detta exploateringsavtal är knapphändig och bör specificeras för tydlighetens skull.

Lantmäterimyndigheten undrar vidare om någon åtgärd ska ske angående det redovisade servitutet i och med att det redovisas under avsnittet om fastighetsrättsliga åtgärder? I så fall önskas en närmare beskrivning av vad som kommer att ske. Ange efter akt och att servitutet även belastar Sicklaön 37:81. Lantmäterimyndigheten frågar vidare om det finns planstöd inom det område där den tänkta gemensamhetsanläggningen är tänkt att lokaliseras, i så fall vilken plan? Lantmäterimyndigheten informerar att väsentlighets- och båtnadsvillkor måste vara uppfyllda för att kunna bilda en gemensamhetsanläggning. Vem ska bekosta förrättningarna, vilka fastigheter är tänkta att delta i den nya gemensamhetsanläggningen och vilka fastigheter kommer att belastas av gemensamhetsanläggningen? Lantmäterimyndigheten vill se en redovisning av konsekvenser för fastighetsägare gällande inrättande av servitut och gemensamhetsanläggning. Vilket servitut kommer belasta vilken fastighet?

**Planenhetens kommentar.** Grundkartan har uppdaterats med kvartersnamn. Syftet med detaljplanen är inte att fastigheten ska styckas av. Vidare har inte den västra delen av fastigheten någon byggrätt och utgörs av prickad mark. Parkering, angöring med mera kommer att anläggas i enlighet med gällande plan. Förtydliganden av fastighetsrättsliga frågor skrivs in planbeskrivningen såsom ansvar och kostnadsfördelning. Ansökan om gemensamhetsanläggning är inte en del av denna detaljplan och sker i separat process. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning har skickats till Lantmäterimyndigheten för vilken Sicklaön 37:46 ska ingå.

3. **Nacka Vatten och Avfall AB** har följande synpunkter på den trafikutredning som gjorts. Den tar mest upp vad som gäller vid hämtning av avfall i sopkärl. I det här projektet har det hela tiden pratats om bottentömmande behållare som töms med kranbil. Det berörs översiktligt och med en bild som visar körspår och placering av behållare. Hämtningen innebär en backning över ett krön och i kurva samtidigt med begränsad sikt bakåt. Yrkeschaufförer klarar en sådan backning men den dåliga sikten innebär en risk för påkörning.

I trafikutredningen står det att lösningen stämts av med nuvarande entreprenör. Det kan vara klokt men NVOA önskar att frågan istället ställs direkt till oss som beställare av hämtningen även framöver.

Två behållare är inritade vilket innebär sortering i två fraktioner, rest- och matavfall, vilket är ett krav.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar synpunkterna. Avfallshanteringen föreslås ske genom markplacerade bottentömmande behållare som placeras i anslutning till torget. I trafikutredningen har angöringsväg studerats och körspårskontroll för sopbil kontrollerats. Sopbilen föreslås backa nedför krönet där lutningen är mindre än 1:20. Detaljplanen i sig reglerar inte vilken typ av sophämtningen som kommer att anordnas. I avtalet mellan exploatör och HSB står: i anslutning till ”torget” får lämplig plats nyttjas för två nedgrävda sopbehållare. Placeringen av dessa får inte försvåra möjligheten att nyttja parkeringsplatser i området.

4. **Nacka Miljövårdsråd** avstyrker planförslaget. Tillbyggnad och ändrad användning kan inte tillåtas utan lämpligheten måste prövas i en detaljplan som omfattar hela det område som avses användas. Det beslutsunderlag som presenterats har stora luckor.

*Riksintressen och strandskydd behöver beaktas ytterligare*

Till exempel behöver riksintressen och strandskydd beaktas ytterligare samt utreda hur de kumulativa konsekvenserna av små såväl som stora projekt påverkar miljön i och kring inloppet till Stockholm. Samspelet med Nationalstadsparken är inte behandlad. Det behövs en analys som omfattar mer än vyer. Riksintresset för farleden påverkas av projektet genom risk för påsegling och buller. Strandskyddet måste respekteras och gäller också den biologiska mångfalden söder om planområdet.

*Hela projektet prövas inte planmässigt*

Projektet prövas inte planmässigt då den intilliggande detaljplanen som funktionellt och miljömässigt är kopplad till det aktuella förslaget inte har hanterat det aktuella projektets olika krav på markanvändningen. Påståendet att planen som omfattar platån klarar det aktuella projektets krav på tillgänglig väg och parkering är felaktigt. Den aktuella planen var inte klargjord när regleringen av platån lades fast. Fastigheten är för liten för den aktuella tillbyggnaden som kräver stor plats på angränsande fastighet för angöring och parkering. Att hänvisa till olika avtal räcker inte och ytor för rekreation bör prioriteras före parkering.

*Berg och vegetation påverkas kraftigt*

Längs angöringsvägen till planområdet finns häckar, murar och terrasseringar som hotas men inte kommenteras. Vilka sprängningar och fyllningar ska genomföras längs plangränsen och den nya byggnadskroppens södra sida? Värdefulla träd avses fällas för tillbyggnaden. En helhetssyn över naturmiljön saknas.

Allt detta talar för behovet av en miljökonsekvensbeskrivning. Det är även anmärkningsvärt att samrådsredogörelsen saknar bemötande av viktiga påpekanden från Nacka Miljövårdsråd avseende sprickzoner i berget. Grundvatten påverkas av sprängningar och därmed träd och övrig vegetation. Rådet undrar hur många kubikmeter berg som beräknas sprängas och fraktas bort i den aktuella planen? Sprängningar för nya vändplanen på Östra Finnbodavägen bland annat har redan fått stora konsekvenser för naturmarken.

*Tillgängligheten är dålig till bostäder som dessutom innebär dålig livsmiljö*

Barn- och äldreperspektiv saknas samt lämplighetsprövning för rörelsehindrade. Tillgängligheten till fastigheten och inom fastigheten är mycket dålig. Kommunens mål om grönområde inom 300 meter bör kommenteras. Kollektivtrafiken är dålig och konsekvensen blir mer biltrafik. Området ligger dessutom inte inom gångavstånd från den blivande tunnelbanan. Busstrafiken är inte tillräcklig för pendling. För att nå bussarna vid Danvikshem och Finnboda finns stora nivåskillnader och servicebussen är främst till för serviceresor inom kommunen.

Befintlig byggnad har höga fönsterbröstningar. Bostäder kommer sannolikt följas av krav på annan fönsterutformning mot farleden som i sin tur förvanskar fasaden. Det antikvariska målet och bullermålet är tydligen inte förenliga.

***Planenhetens kommentar:***

*Riksintressen och strandskydd behövs ytterligare:* Planenheten har gjort bedömningen att riksintresset för kulturmiljö och nationalstadsparken inte påverkas på grund av planområdets begränsade omfattning samt att det befintliga kontorshuset bevaras, vilket också är ett viktigt uttryck för riksintresset. Kontorshuset ska vara framträdande i gestaltningen. Framtagen riskanalys för påsegling samt utredning av lågfrekvent buller visar att det inte leder till begränsningar för farleden. Strandskyddet föreslås upphävas för den östra delen av planområdet som redan är ianspråktagen. Upphävandet av strandskyddet har samrått med Länsstyrelsen som inte har haft några invändningar under granskningen angående vilka ytor som föreslås upphävas i kommunens förslag. På fastighetens västra del, som utgörs av naturmark, kvarstår strandskyddet. Åtgärder utanför planområdet sker i enlighet med detaljplan för Danvikshem.

*Hela projektet prövas inte planmässigt:* Fastigheten Sicklaön 37:46 har begränsat utrymme, men förutsättningar finns för att klara parkering, angöring och avfallshantering inom angränsande fastighet. 20 stycken parkeringsplatser är säkerställda genom servitut för fastigheten Sicklaön 37:46 i detaljplanen för Danvikshem. Detta bedöms tillräckligt för att klara kraven enligt Nacka kommuns parkeringsnorm. Parkeringsplatserna har planstöd i detaljplanen för Danvikshem. Eftersom fastighet Sicklaön 37:46 saknar direkt angöring till allmän gata ska vägen mellan Östra Finnbodavägen och parkeringsytan på platån användas som angöring. Även detta säkerställs i detaljplanen för Danvikshem. Befintliga parkeringsytan föreslås fortsatt vara parkeringar. Parkområde med bland annat boulevaner, lekplats och växthus anläggs i anslutning till dessa enligt gestaltungsprogrammet i detaljplan för Danvikshem. Utformningen av entrétorget och platån sker i överenskommelse med HSB då exploatören inte har rådighet över marken. I exploateringsavtal för Danvikshem tydliggörs att anläggningar på kvartersmark ska följa gestaltungsprogrammet.

*Berg och vegetation påverkas kraftigt:* Angöringsvägen ligger inom detaljplan för Danvikshem. Befintliga häckar, murar och terrasserings säkerställs i detaljplanen för Danvikshem då de tillsammans utgör värdefulla delar av landskapsbilden som ska bevaras och vidmakthållas när nya anläggningar tillkommer. Längs den södra fastighetsgränsen genomförs sprängningar och fyllningar för att åstadkomma en tillgänglighetsanpassad entré till bostadshuset från entrétorget. Planenheten bedömer att hänsyn och helhetsbedömning har tagits till naturmiljön då det för stora delar av fastigheten kvarstår strandskydd. Flertalet värdefulla träd är skyddade mot fällning. Träd som avverkas i samband med utbyggnad ska placeras ut på en av kommunen angiven plats för faunadepå, även kallad vedkyrkogård.

Behovet av sprängning och fyllning i samband med ett genomförande av detaljplanen utreds inte i detaljplaneskedet utan fastställs i byggskedet då det kräver en mer detaljerad projektering. Relevanta försiktighetsåtgärder vidtas. I planförslaget skyddas värdefulla träd mot ingrepp såsom jordkompaktering. Kommunen har i planarbetet gjort bedömningen att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan och ingen MKB tas då fram. En sådan bedömning görs utifrån bland annat aspekter som natur- och



kulturmiljö. Behovsbedömningen har samrått med länsstyrelsen som delar kommunen bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

*Tillgängligheten är dålig till bostäder som dessutom innebär dålig livsmiljö:* En kuperad terräng är ur ett tillgänglighetsperspektiv inte optimalt för barn och äldre, men anpassningar föreslås för att klara kraven som finns ställda genom väderskyddad entré, tillräckliga avstånd för angöringar och acceptabla lutningar. Då ett större helhetsgrepp tas över området bland annat genom upprustning av Östra Finnbodavägen kan en acceptabel trafikmiljö åstadkommas. Inom planområdet säkerställs naturmiljö inom strandskyddat område och bostadsgård anläggs där mindre lektyta kan åstadkommas. Bostadsgården har förutsättningar att tillgänglighetsanpassas. Som ett komplement till de terrasseringar som föreslås på innergården finns en hiss mellan bostadsgården och entréplanet vid entrétorget. Sammantaget kan en god miljö för barn och äldre skapas utifrån givna förutsättningar.

Inom den egna fastigheten finns ett mindre grönområde. Inom några hundra meters avstånd finns större grönområden kring Henriksdal och Kvarnholmen.

För att möta den ökade befolkningen som tunnelbanan möjliggör planerar Nacka kommun för 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön, i det som kallas för Nacka stad. Planområdet ligger inom avgränsningen för Nacka stad där tätare stadsmiljöer ska skapas. Kollektivtrafik med buss kommer fortsatt ha en viktig roll i Nacka. Bussförbindelser är en viktig förutsättning för de boendes tillgänglighet och genom den förtätning som sker kan busstrafik utvecklas och ge möjligheter till utökad turtäthet. Idag är busstrafiken något begränsad i planområdets direkta närhet, men inom gångavstånd finns mer frekvent busstrafik på Kvarnholmsvägen samt båttrafik från Finnboda Hamn. Turtäthet är något som SL beslutar om.

Det lågfrekventa bullret kan inte säkerställas med befintliga fönster. Utredningen konstaterar att tilläggsfönster kan vara tillräckliga. I händelse att fönsterna måste bytas reglerar detaljplanen, genom skydds- och varsamhetsbestämmelser, att det befintliga husets 1920-talskaraktär ska bevaras. En administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt för fönster och byte av fönster är kopplad till planen. Skyddet bedöms tillräckligt för att inte förvanska fasaden på det befintliga kontorshuset.

5. **Nacka Energi** har inget att erinra gällande planförslaget men påpekar vikten av samråd med Nacka Energi vid anslutningspunkt för ny eller utökning av befintlig elservis.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

### **Inkomna synpunkter från föreningar**

6. **Brf Finnboda Hamnkontor** saknar en redogörelse för hur den i dag bristfälliga VA-lösningen skall göras fungerande vid en konvertering till bostäder i SLG-Huset samt utbyggnad med ytterligare bostäder. Vem planerar och granskar förutsättningarna för att SLG-huset kan anslutas till den pumpanläggning och det bristfälliga ledningsnät som snart kommer att ägas av Finnboda Hamns Samfällighet (FVS) tillsammans med Nacka kommun. Som har i en avsiktsförklaring meddelat att

Finnbodas kajer och gång/cykelbanan skall övertas av Nacka kommun, vilket innebär att kommunen blir ansvariga för det åldriga ledningsnätet, som behöver bytas ut. Vem ställer då kraven på att ledningarna fram till planområdet uppdateras för att klara den nya belastningen?

I det föreslagna avtalet borde finnas angivet att avlopp och vatten skall följa Boverkets normer, att den kommande Samfälligheten (FVS) är berättigad ersättning för SLG-huset nyttjande av Samfällighetens avlopps-/vattennät, att FVS skall ha insyn och få möjlighet att godkänna beräkningen av anslutningskostnaden till pump/ledningsnätet i Finnboda.

**Planenhetens kommentar.** Kommunen har tagit del av den historiska beskrivning gällande exploateringen i området och den sanitära olägenhet som orsakats av otäta ledningar. VA-anläggningen som ägs av Sicklaön 37:46 är föremål för ett tillsynsärende som handläggs på miljöenheten.

Förutsättningar och beskrivning hur den fortsatta processen är tänkt att fortgå, finns beskrivet under Planenhetens kommentar till ägarna till fastigheten Sicklaön 37:41 (Finnboda Industrilokaler HB), punkt 9.

7. **Finnbodabergets Boendeförening** avstyrker planförslaget. Föreningen anser att det åligger miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta hänsyn till helheten i en detaljplan, inte bara på den ritning som visar den föreslagna exploateringen. Ett genomförande förutsätter överenskommelser med omkringliggande fastigheter och dess boende.

Förslaget kräver omfattande sprängningsarbete, sprängning av berg som är redan hårt utsatt på grund av flera samtidiga arbeten. Sprickzoner skapas och grundvatten och således vegetation påverkas av dessa arbeten. Av underlaget framgår inte heller vilka volymer sprängsten det handlar om och hur den eventuellt skall transporteras från platsen. Föreningen efterlyser bättre och utförligare underlag. Allt talar för att en MKB krävs. Till yttrandet är bifogat en utförlig skrivelse om bergets tillstånd och bakgrund. Skrivelsen är utförd av en erfaren geolog. Geologen trycker på att en utredning bör göras över förkastningsbranten och dess sprickbildningar och belysas i en miljökonsekvensbeskrivning. Sprängningar i samband med ny vändplan på Östra Finnbodavägen har fått stora konsekvenser för naturmarken, bevarade träd står bland i övrigt hårdgjord mark.

Vidare upplever föreningen att exploateringen är för omfattande. Den föreslagna nya flygeln är för hög och skymmer sikt från bakomvarande byggnad. Samt att fastighetens tomtstorlek är för liten, då alla funktioner inte ryms utan att man med avtal skulle kunna utnyttja intilliggande fastighets mark för till exempel parkering. Mark som för övrigt redan decimerats på grund av tillkomsten av Finnboda Trädgårdar. Kommunstyrelsen har dessutom vid tidigare tillfälle tagit ställning för att bevara norra platån som rekreationsyta för människor med olika funktionsnedsättningar. Dagens förslag med en stor del markparkeringar är inte genomtänkt. Föreningen föreslår att man tittar på alternativa parkeringslösningar, förslagsvis ytterligare ett garage där både seniorboendet och de tilltänkta bostäderna



kan dra nytta. Kollektivtrafik och tillgängligheten till området är generellt dålig vilket kommer leda till ökad fordonstrafik i området. Området ligger inte inom gångavstånd till planerad tunnelbana.

Föreningen upplever också att tidpunkten för detta projekt är mycket olämplig då det är flera projekt på gång samtidigt på en mycket begränsad yta, ett till skulle området inte klara.

**Planenhetens kommentar.** Fastigheten Sicklaön 37:46 har begränsat utrymme, men förutsättningar finns för att klara parkering, angöring och avfallshantering inom angränsande fastighet. 20 stycken parkeringsplatser är avsatta för fastigheten Sicklaön 37:46 i detaljplanen för Danvikshem. Detta bedöms tillräckligt för att klara kraven enligt Nacka kommuns parkeringsnorm. Parkeringsplatserna har planstöd i detaljplanen för Danvikshem. Eftersom fastighet Sicklaön 37:46 saknar direkt angöring till allmän gata ska vägen mellan Östra Finnbodavägen och parkeringsytan på platån användas som angöring. Även detta säkerställs i detaljplanen för Danvikshem. Platåns befintliga parkeringsytor föreslås fortsatt vara parkeringar. Parkområde med bland annat boulevaner, lekplats och växthus anläggs i anslutning till dessa enligt gestaltningsprogrammet i detaljplan för Danvikshem. Utformningen av entrétorget och platån sker i överenskommelse med HSB då exploatören inte har rådighet över marken. I exploateringsavtal för Danvikshem tydliggörs att anläggningar på kvartersmark ska följa gestaltningsprogrammet. Övriga omdaningar såsom borttagande av natur- och rekreationsytor till följd av detaljplanen för Danvikshem är inget som hanteras i nu liggande planförslag.

Behovet av sprängning och fyllning i samband med ett genomförande av detaljplanen utreds inte i detaljplaneskedet utan fastställs i byggskedet då det kräver en mer detaljerad projektering. Relevanta försiktighetsåtgärder vidtas. I planförslaget skyddas värdefulla träd mot ingrepp såsom jordkompaktering. Kommunen har i planarbetet gjort bedömningen att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan och ingen MKB tas då fram. En sådan bedömning görs utifrån bland annat aspekter som natur- och kulturmiljö. Behovsbedömningen har samrått med länsstyrelsen som delar kommunen bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

På sidan 12 i gestaltningsprogrammet redovisas fotomontage från HSB:s seniorbostäder, för att visa den visuella påverkan av den nya planen från huset. Sett från våning 5 kommer det nya huset att synas i ungefär samma höjd som den befintliga byggnaden. Dagens växtlighet mellan fastigheterna skymmer idag det nya huset under delar av året. I detaljplanen för Danvikshem säkerställs att större träd ska bevaras och de har försetts med utökad marklov, vilket ytterligare säkerställer den grönska som avskärmar planområdet från seniorbostäderna.

Trots tunnelbanan kommer kollektivtrafik med buss fortsatt ha en viktig roll i Nacka. Bussförbindelser är en viktig förutsättning för de boendes tillgänglighet och genom den förtätning som sker kan busstrafik utvecklas och ge möjligheter till utökad turtäthet. Idag är busstrafiken något begränsad i planområdets direkta närhet, men inom gångavstånd finns mer frekvent busstrafik på Kvarnholmsvägen samt båttrafik från Finnboda Hamn. Turtäthet är dock något som SL beslutar om.

Detaljplanen planeras antas under september 2018 och vinna laga kraft under oktober 2018 förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Kommunen råder inte över när externa exploatörer påbörjar sina entreprenader, men kommunen rekommenderar exploatören att invänta Östra Finnbodavägens färdigställande. Kommunen kommer tillsammans med exploatören att göra en preliminär tidplan för utbyggnaden i samband med exploateringsavtalet. Exploatören måste samråda med övriga exploatörer i området, om möjligheter till byggnation.

8. **Brf Finnboda Trädgårdar** har en stark önskan att man i planprocessen tar i beaktande att stora delar av området redan nu exploateras hårt och att man tar hänsyn till det och synkroniserar tidplaner för att de olika projekten inte försvårar för varann. Ett krav borde vara att Östra Finnbodavägens ombyggnad är färdigställd innan aktuellt projekt startas.

***Planenhetens kommentar:*** Detaljplanen planeras antas under september 2018 och förutsatt att detaljplanen inte överklagas vinna laga kraft under oktober 2018. Kommunen råder inte över när externa exploatörer påbörjar sina entreprenader, men kommunen rekommenderar exploatören att invänta Östra Finnbodavägens färdigställande. Kommunen kommer tillsammans med exploatören att göra en preliminär tidplan för utbyggnaden i samband med exploateringsavtalet. Exploatören måste samråda med övriga exploatörer i området, om när i tid som det är möjligt att bygga. Detaljplanen i sig råder dock inte över tidplan för utbyggnad.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

9. **Ägarna till fastigheten Sicklaön 37:41 (Finnboda Industrilokaler HB)** redogör för aktuell situation när det gäller exploateringen i Finnboda hamn och invänder inte mot detaljplaneförslaget i stort men skulle vilja se hur man avser att lösa de överenskommelser som måste till med berörda fastighetsägare för anslutning mot gemensamhetsanläggning för VA samt tillgängligheten för räddningstjänsten, räddningsväg samt uppställningsplats på kajen. Överenskommelser behövs även kring dagvattenhanteringen och vad gäller den byggtrafik som projektet kommer att generera.

***Planenhetens kommentar:*** Kommunens uppfattning gällande exploateringen i Finnboda hamn stämmer väl överens med yttrandet som Finnboda Industrilokaler HB redogör för:

Förnyelse och exploatering i Finnboda Hamn är avslutad och har resulterat i elva bostadsrättsföreningar och 7 fastigheter med kommersiella lokaler. Ursprungsfastigheten Sicklaön 37:41 består nu av kvartersmark och är nu upplåten till gemensamma anläggningar som gator, torg, ledningar med mera. En anläggningsförrättning (bland annat gemensamhetsanläggning för pumpstation och ledningar till anslutningspunkt) pågår på Nacka lantmäterimyndighet.

Sicklaön 37:46 (SLG-huset) nyttjar VA-ledningar inom Finnboda hamn fram till kommunal anslutningspunkt. Rättigheten är säkerställd genom ett officialservitut. Den befintliga spillvattenledningen är i dåligt skick och hänger under kajen. Vid tillsyn av kommunens handläggare på miljöenheten har det konstaterats läckage på ledningen. På miljöenheten

finns ärendet registrerat som ett tillsynsärende. Miljöhandläggare kommer att ta kontakt med företrädare för SLG-huset, för åtgärd, dels angående den situationen som råder idag och för det kommande detaljplaneförslaget för Östra Finnbodavägen.

Pumpstationer och nya ledningar för VA har anlagts och belastar Finnboda hamn. SLG-huset bidrar till driftskostnader och vattenförbrukning enligt avtal. Överenskommelse om ersättning för investeringar och andelstal har inte träffats med företrädare för SLG-huset. Dessa frågor överlämnas då till lantmäterienheten för värdering och beslut. Ledningar fram till den aktuella pumpstationen ingår inte i gemensamhetsanläggningen. Tekniska och fastighetsrättsliga förutsättningar för förnyelser av dessa ledningar är ännu inte framtagna.

Sicklaön 37:46 (SLG-huset) har dock på kommunens begäran initierat en förstudie med en kapacitetsutredning. Några beräkningar eller åtgärdsprogram för nya ledningar är ännu inte framtagna. Bygglov för utbyggnad på kvartersmark på Sicklaön 37:46 kan inte beviljas förrän täthetsprovning av nya ledningar är utförda och fastighetsrättsliga frågor är utredda. Då kommunen kommer att ta över ansvaret för drift- och underhåll och ägandet av kajerna kommer avloppsledningar, som är privata, finnas på kommunens mark, varför de måste flyttas till annat läge.

Om en kapacitetsutredning visar att pumpstationernas kapacitet inte räcker, måste nya investeringar göras och kostnadsfördelas.

En ny alternativ anslutningspunkt kan ligga på Östra Finnbodavägen. Ledningar förläggs då i kvartersmark till SLG-huset söderifrån och bekostas av SLG-huset.

Kajen kan behöva nyttjas för åtkomst till byggnader inom planområdet för uppställning av räddningsfordon. Räddningstjänstens fordon nyttjar även uppställningsplats vid den södra infarten till fastigheten. Kommunen kommer att ta över huvudmannaskapet för kajen, vilket säkerställer att den blir tillgänglig för räddningstjänstens fordon.

Byggtrafiken till fastigheten Sicklaön 37:46, kan beröra flera fastigheter. Transporterna får planeras i bästa samförstånd i god tid så att byggnationen blir så smidig som möjlig.

## Övriga inkomna synpunkter

10. **Boende på Östra Finnbodavägen 28** frågar sig varför kommunen inte tar hänsyn till varken strandskydd eller kulturmiljö. Varför väljer kommunen att utöka den redan höga exploateringsgraden i området? Den boende vill att kommunen ska tänka om och endast nöja sig med att renovera den befintliga byggnaden.

Även tillgängligheten runt fastigheten ifrågasätts och den boende önskar en hissförbindelse för allmänheten, från kajen ända upp på berget.

Den boende ifrågasätter exploateringslämplighet då detaljplaneförslaget saknar ytor för parkering, avfallshantering och rekreation. Det finns en oro att Finnbodabergets rekreationsytor utsätts för stort slitage.

Den nya byggnaden syns tydligt hela året av HSB-husets grannar på plan 2, 3 och 4. Om träden överlever byggnationen är tacksamt. Den boende vill även påtala att kollektivtrafiken är bristfällig.

**Planenhetens kommentar.** Kommunen har bedömt att fastigheten är lämplig att bebygga sett till att fastigheten ingår i Nacka stad och att det behövs fler bostäder i Nacka. Hänsyn till strandskydd och kulturmiljö har tagits i planarbetet. Strandskyddet föreslås upphävas för den östra delen av planområdet. Upphävandet av strandskyddet har samrått med länsstyrelsen som inte har haft några invändningar under granskningen angående vilka ytor som föreslås upphävas i kommunens förslag. Strandskyddet kvarstår på fastighetens västra del. Det befintliga huset har skydds-, varsamhets- och rivningsförbudsbestämmelser som säkerställer att byggnaden inte får förvanskas eller rivas. Vid ett plangenomförande höjs gestaltningskvaliteterna på byggnaden genom att fasaden rustas upp, hissen tas bort och ersätts med fönster och takkupor för att skapa symmetri. Placeringen av de nya husen anpassas varsamt mot det befintliga genom att ta upp det gamla bebyggelsemönstret där byggnaderna placeras längs med höjdkurvorna. De nya byggnaderna ska följa samma skala som den befintliga byggnaden och stora delar av byggnaden placeras i souteräng.

Idag finns en hiss på det befintliga kontorshusets norra fasad som går ner till kajplan. Planförslaget föreslår att hissen tas bort för att återställa den ursprungliga fasaden. Hissen kommer därmed vid ett plangenomförande inte finnas kvar och kan heller inte nyttjas av allmänheten. I detaljplanarbetet har inte ingått att utreda en tillgänglig koppling till hamnplan genom hiss eller bergbana.

Ett avtal mellan exploatören och HSB har upprättats som säkerställer att parkerings-, angörings- och avfallslösning kan hanteras utanför denna detaljplan. Denna lösning är förenlig med den gällande detaljplanen för Danvikshem. Plana ytor för utevistelse möjliggörs på bostadsgården.

På sidan 12 i gestaltningsprogrammet redovisas fotomontage från HSB:s seniorbostäder, för att visa den visuella påverkan av den nya planen från huset. Sett från våning 5 kommer det nya huset att synas i ungefär samma höjd som den befintliga byggnaden. Dagens växtlighet mellan fastigheterna skymmer idag det nya huset under delar av året. I detaljplanen för Danvikshem säkerställs att större träd ska bevaras och de har försetts med utökad marklov, vilket ytterligare säkerställer den grönska som avskärmar planområdet från seniorbostäderna.

Bussförbindelser är en viktig förutsättning för de boendes tillgänglighet och genom den förtätning som sker kan busstrafik utvecklas och ge möjligheter till utökad turtäthet. Idag är busstrafiken något begränsad i planområdets direkta närhet, men inom gångavstånd finns mer frekvent busstrafik på Kvarnholmsvägen samt båttrafik från Finnboda Hamn. Planenheten vill även framhålla att det i slutändan är SL som beslutar i frågan om turtäthet.

11. **Fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 via sin konsult** framhåller att strandskyddet behöver upphävas för hela detaljplaneområdet. Den allemansrättsliga tillgången är obefintlig på grund av topografin. Intresset att ta området i anspråk enligt detaljplanen bedöms sammantaget väga tyngre än strandskyddsintresset. På fastigheten finns anordningen som sittplatser och grillplats. Om strandskyddet befästs i detaljplanen innebär det enligt fastighetsägarens konsults uppfattning en otillåten inskränkning i fastighetsägarens rättigheter.

Fastighetsägaren via sin konsult kräver att strandskyddsbestämmelsen utgår. Vidare framhålls att trädens skydd stärks i den föreslagna detaljplanen. Påverkan på växt- och djurlivet bedöms vara begränsad.

Fastighetsägaren vill fortfarande framhålla att Arkitekt SAR/MSA Ingrid Reppen bör presenteras som ansvarig för gestaltningen av det framlagda förslaget redan i Sammanfattning; Huvudrubriken i förslaget och att arkitekten vid gestaltningen tagit stor hänsyn till det befintliga kontorshuset.

**Planenhetens kommentar.** Frågan gällande strandskydd är hanterad inom ramarna för detaljplanen. Inför granskningsskedet föreslog kommunen att strandskyddet ska upphävas på fastighetens östra del för bostadshus, kontor, en bostadsgård och befintlig trappa samt sidoentré längs den västra sidan. Planenhetens bedömning är att det inte finns särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kapitlet att upphäva strandskyddet för den västra delen av fastigheten. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Medverkande i projektet redovisas under kapitel 6 i planbeskrivningen.

## Justeringar efter granskning

Synpunkterna i granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Ekosystemtjänster beskrivs i planbeskrivningen
- Förtydliganden i planbeskrivningen avseende vatten- och avloppshantering
- Förtydliganden i planbeskrivningen avseende fastighetsrättsliga frågor såsom ansvar vid förrättning och tydliggörande av befintliga servitut
- Justeringar i planbeskrivningen avseende strandskydd
- Justeringar av redaktionell karaktär

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Emelie Resvik  
Planarkitekt

Love Edenborg  
Planarkitekt