

## Östra Finnbodavägen – Finnboda

Detaljplan för Östra Finnbodavägen, Sicklaön 37:46, Finnboda på västra Sicklaön, Nacka kommun.



*Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.*

### Planens syfte

Planens övergripande syfte är att möjliggöra för omvandling av befintligt kontorshus till nya bostäder samt bekräfta nuvarande användning kontor, att möjliggöra för nya bostäder samt att säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde. Stor hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö och landskapsbild. Syftet är också att möjliggöra kopplingar ner till kajplan.

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 11 augusti 2015, § 127. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning, Sweco, 2017-01-30
- Trafikutredning, WSP, 2017-03-09
- Bullerutredning, Structor, 2016-11-04
- Dagvattenutredning, ÅF-Infrastructure, 2016-11-21
- PM Naturbedömning, Sweco, 2016-01-22
- Antikvarisk förundersökning, Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå, 2015-10-15
- Trädinventering, Sweco, 2015-10-21
- Riskbedömning avseende påsegling, WSP, 2010-03-09

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Förutsättningar.....	4
3. Planförslaget.....	11
4. Konsekvenser av planen.....	20
5. Så genomförs planen.....	25
6. Medverkande i planarbetet.....	29

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet är beläget på den norra delen av Finnbodaberget, invid Finnboda hamn och omfattar fastigheten Sicklaön 37:46. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för omvandling av befintligt kontorshus till nya bostäder och bekräfta nuvarande användning kontor, att möjliggöra för nya bostäder samt att säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde. Stor hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö. Syftet är också att möjliggöra kopplingar ner till kajplan.

Detaljplanen möjliggör ett nytt bostadshus mot planområdets södra gräns samt två flyglar till den befintliga huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden föreslås få användningen bostäder och kontorsverksamhet. Områdets kulturhistoriska värden regleras bland annat genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. En gångförbindelse ner till kajen föreslås anordnas genom en gemensamhetsanläggning. Planområdet omfattas av strandskydd. Strandskydd föreslås upphävas inom den östra delen av planområdet där ny bebyggelse föreslås. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter överenskommelse med omkringliggande fastighetsägare.

Inga allmänna anläggningar behöver byggas ut inom planområdet. Detaljplanens genomförande medför inga exploateringskostnader för kommunen. Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark samt erlagger exploateringsbidrag med ett schablonbelopp för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatören ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlagga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

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

### Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och att underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- En levande kulturmiljö

Planområdet är idag svårtillgängligt varför tillgänglighetsfrågor inom målområdena *Hållbart resande* och *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser* är viktiga att hantera i projektet. Det fantastiska läget, synligt från Stockholm och Nackas inlopp samt byggnadens historia innebär att det kulturhistoriska värdet är särskilt viktigt och utmanande att beakta inom projektet.

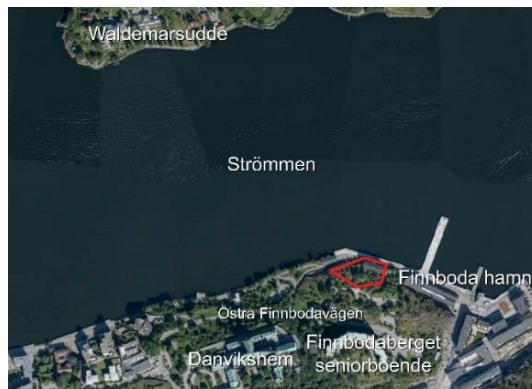
## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 37:46 som ägs av Kenora KB. Planområdet är beläget på den norra delen av Finnbodaberget och omfattar cirka 2 800 kvadratmeter landyta. Planområdet angränsar till Finnboda hamn i öster, kajen mot Strömmen i norr, äldre tjänstemannavillor i väster och parkeringsyta i söder. Söder om Östra Finnbodavägen ligger Finnbodaberget Seniorboende.



*Bild över markägoförhållande.*



*Kartan visar ett flygfoto över planområdet och dess omgivning.*

### Översiktlig planering

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Planområdet ingår i ett större område för västra Sicklaön där markanvändningen anges som ”tät stadsbebyggelse”. Samtidigt pekas området ut att ha höga kulturmiljövärden och naturvärden. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### Bostadsförsörjning

Bostadsbyggande är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse som kommunerna ska ta ansvar för. Genom sitt planarbete ska kommunen främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Nacka hör till en av de mest expansiva kommunerna i länet. I Nacka finns planer för cirka 9 000 nya lägenheter de närmaste 10 åren och befolkningen beräknas öka med cirka 23 000 invånare. Alla prognoser tyder på att tillväxten i Stockholmsregionen kommer att fortsätta även efter 2020. Att lösa bostadsförsörjningen och den kommunala servicen på ett bra sätt, är därför några av kommunens största utmaningar för framtiden. Behovet av ny transportinfrastruktur är stort och en fokusering på transportfrågan är nödvändig. Den mycket kuperade topografin i Nacka styr hur bebyggelse och infrastruktur placeras.

## Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 beskrivs området där fastigheten ingår som en del av riksintresset för kulturmiljövården som ingår i farledsmiljön utmed den norra kuststräckan. Förhållningssättet i programmet är att möjligheten till att avläsa områdets historiska utveckling ska bevaras. Ny bebyggelse ska inordnas i områdets övergripande struktur och karaktärsskapande bebyggelse ska utformas och placeras så att den bildar en tydlig årsring.

## Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

Kommunfullmäktige antog Kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999. Syftet med programmet var att formulera övergripande riktlinjer för att tillgodose riksintresset för kulturmiljövården som helhet samt rekommendationer för bevarande och utveckling inom delområden. Planområdet ingår i området Finnboda. För Danvikshem, ”Gröna foten” och Finnboda har bl.a. följande rekommendationer formulerats:

### *Allmänt*

- Den luftighet och oregelbundenhet och den mångfald av byggnadsvolymer som präglar området närmast vattnet skall bevaras.
- Variation i gestaltning, volym och skala skall eftersträvas.
- Intressanta orienteringspunkter i landskapet skall framhävas inom och utanför området.

### *Landskap*

- Vegetationen i sluttningszonerna skall värnas.
- Nya träd skall planteras för att förstärka naturkaraktären särskilt i området mellan bebyggelsen och Finnbodavägen.
- Inga ingrepp som minskar mängden växttillgängligt vatten i området får göras. Även i söder och öster bör den känsliga vegetationen i branterna bevaras.
- Bergsbranternas vegetation skall sparas och inga åtgärder som skadar vattentillförseln till växtligheten får utföras.

### *Bebyggelse*

- Danvikshems dominans i landskapet skall bevaras varför ingen ytterligare bebyggelse på krönet mot sjöfronten skall tillåtas.
- De mest värdefulla byggnaderna inom varvsområdet skall bevaras och ges nytt innehåll.
- Tillkommande bebyggelse skall tillåta bergsslutningarna nedanför Danvikshem och Finnberget att framträda. Bebyggelsen får inte dölja terrängens olika nivåer.

## Kustprogram för Nacka kommun

Kustprogram för Nacka kommun antogs av kommunstyrelsen 2011. I programmet anges bland annat rekommendationerna att kulturmiljöprogrammet ska vara vägledande vid planläggning och bygglovhantering, att bergsbranternas obebbyggda karaktär ska bevaras



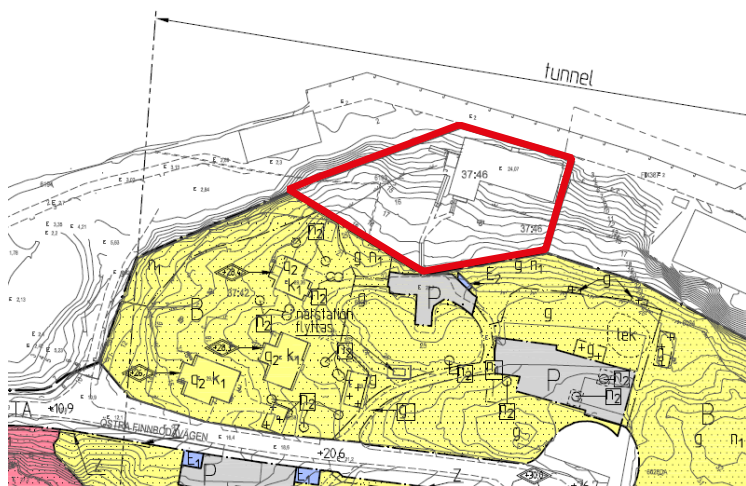
samt att en antikvarisk förundersökning bör göras vid framtagande av detaljplaner inom kulturmiljöer av lokalt eller riksintresse.

### Detaljplaneprogram för Danvikshem

Syftet med programmet är att utreda möjligheten att utveckla området kring Danvikshem. Planområdet kategoriseras under Branter och sluttningar där inriktningen är att pröva ett enbostadshus i anslutning till det befintliga kontoret. En eventuell byggnad bör anpassas i skala och material till de befintliga tjänstemannavillorna väster om planområdet. Angöring och parkering ska vara tillfredsställande löst.

### Detaljplaner

Det finns inga gällande planer för Sicklaön 37:46. I angränsning till planområdet finns detaljplan för Danvikshem (KFKS 1996/82 214) som är antagen men inte vunnit laga kraft. I detaljplanen anges bland annat lägen för parkeringsytor, teknisk anläggning för rökgasevakivering för vägtrafiktunnel, ett reservat för Östlig förbindelse samt ett antal gemensamhetsanläggningar där Sicklaön 37:46 förväntas ingå.



*Angränsande detaljplan för Danvikshem.*

### Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

#### *Riksintresse för kulturmiljövården*

Det aktuella området ingår som en del i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ett uttryck för riksintresset är: ”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum, de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Bebyggelse som visar hur områdena närmast Stockholm från 1500-talet tagits i anspråk för sociala inrättningar och industriella anläggningar och från tiden kring sekelskiftet 1900 exploaterats för stora villor för permanentboende, Danvikens hospital och Danvikshem. Lämningar efter tidiga industrianläggningar utanför Danvikstull och 1800-talets storskaliga industrier vid bland annat Augustendal, Finnboda och Kvarnholmen med sammanhörande hamnanläggningar, bostäder och annan bebyggelse.”

#### *Riksintresse för kust och skärgård*

Planområdet omfattas av ett riksintresse för kust och skärgård som sträcker sig från Stockholms inlopp ut i skärgården. Syftet med riksintresset är att beakta turismen och friluftslivets intressen.

#### *Riksintresse för farled*

Planområdet omfattas av riksintresse för farled. Farleden för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av denna.

#### *Riksintresse för kommunikation/ Östlig förbindelse*

Östlig förbindelse utgör riksintresse för kommunikation och är tänkt att förbinda Södra och Norra Länken. I Nacka översiktsplan finns ett reservat för Östlig förbindelse inom Danvikshem, dock inga laga kraftvunna detaljplaner. Det innebär att området kan komma att beröras av en ny vägtrafiktunnel alternativt även kollektivtrafiktunnel genom berget i framtiden.

Enligt Trafikverket kan störningar under byggtiden av en eventuell trafikled pågå under många år och är framförallt av tre slag: störningar från framdrivning av tunnel genom berget, störningar från arbete med anläggande av sänktunnlar vid strandkanten och transporter till och från området. Under 2013 gjorde Trafikverket en åtgärdsvalsstudie (*Åtgärdsvalsstudie – Tillgänglighet för Stockholm, Nacka, Värmdö och Lidingö*) för att identifiera och belysa de brister som begränsar tillgängligheten i Stockholmsregionens östra delar samt identifiera förslag till åtgärder som bidrar till att lösa dessa brister. Trafikverkets mycket preliminära bedömning är att ett byggande av en östlig förbindelse kan påbörjas tidigast 2022.

#### *Riksintresse för Nationalstadsparken*

Norr om Stockholms inlopp ligger Djurgården, som ingår i Nationalstadsparken, vilken utgör ett riksintresse enligt miljöbalken. Inom Nationalstadsparken får inte tillkommande anläggningar eller åtgärder skada det historiska landskapets natur- och kulturvärden.

#### *Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken*

Recipient för dagvatten från planområdet är Saltsjön, vilken av Länsstyrelsen i Stockholm benämns som vattenförekomsten Strömmen. Strömmen står i direkt förbindelse med norra Östersjön som är utsatt för bland annat övergödning och miljögifter. Vattenmyndigheterna och länsstyrelserna har beslutat om miljö kvalitetsnormer samt bedömt ekologisk och kemisk status i sjöar och vattendrag samt kemisk och kvantitativ status för grundvatten.

Strömmen har klassificerats med ”otillfredsställande ekologisk status” baserat på att bottenfauna uppvisar otillfredsställande status och växtplankton måttlig status. Bottenfaunan är därmed avgörande för statusbedömningen. Kvalitetskrav för miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är satt till ”god ekologisk potential” år 2021. Förslag till miljö kvalitetsnorm för ekologisk status är ”måttlig ekologisk status” år 2027.

Vidare har Strömmen klassificerats med ”uppnår ej god” kemisk ytvattenstatus, främst på grund av höga halter av kvicksilver, bly, bromerad difenyleter (PBDE), tributyltenn-föroreningar samt antracen. År 2009 angavs att kvalitetskravet för miljö kvalitetsnormen för kemisk status exklusive kvicksilver sattes till ”god kemisk ytvattenstatus” år 2015. I liggande arbetsmaterial föreslås kvalitetskravet ”god kemisk ytvattenstatus” med mindre stränga krav för ovan angivna föroreningar.

### **Strandskydd**

Planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet gäller 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet men är på flera ställen längs kajen upphävt. Strandskyddet föreslås upphävas inom lämpliga delar av planområdet. Se motivering under rubriken ”Konsekvenser av planen”.

### **Området idag**

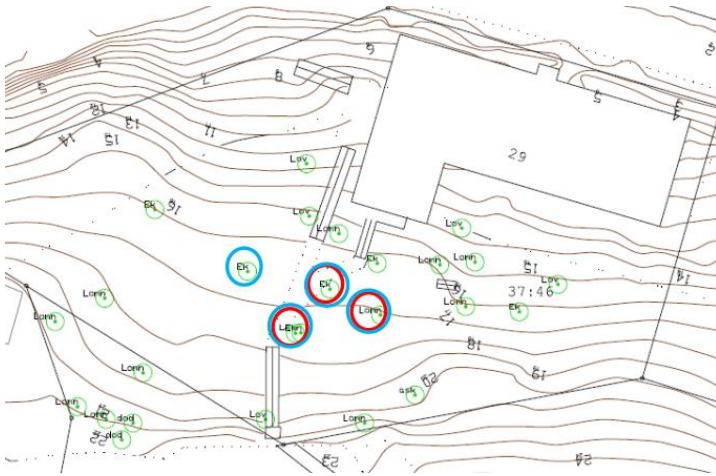
Planområdet är beläget på den norra delen av Finnbodaberget, på en bergsplatå med anslutning till kajen och med utsikt mot och med hög synlighet från Saltsjön, Djurgården samt Stockholms och Nackas inlopp. Planområdet ligger i en unik miljö med ett dramatiskt landskap av förkastningsbranter och sprickdalar som förstärkts av de storslagna byggnaderna, främst för industri och vård, som uppförts på bergen och utmed vattnet. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen utgör tillsammans med den äldre karaktäristiska bebyggelsen de grundläggande landskapselementen i omgivningen. Den i närheten belägna slottlika tegelbyggnaden Danvikshem med sina omgivande murar och parklandskap samt de tre tjänstemannavillorna med sin närmiljö, utgör kulturhistoriska värden.

Terrängen inom planområdet sluttar kraftigt; från den högsta punkten i söder ner till kajen i norr är höjdskillnaden cirka 20 meter. Den befintliga byggnaden ligger inklämd i bergsslutningen ned mot kajen. Bakom huset, i slutningen, växer främst lönnar och ekar. I de flackare delarna söder om huset finns gräsbeklädda partier som används som uteplats. Västra delen av planområdet består av ett något mindre sluttande bergsparti med stenblock, träd samt en stenbelagd uteplats i den flackare delen.

### **Naturmiljö**

Inom planområdet finns cirka 20 träd som har stamomfång 50 centimeter eller större. Flera av träden är bevarandevärda, särskilt ädellövträden. Tre av träden innehåller bohål och på flera träd har fågelholkar monterats. I områdets västra del står två döda träd. I buskskiktet växer en större syrenbuske samt ros- och snöbärsbuskar. Det förekommer en hel del berg i dagen samt stora stenblock.





I planområdet finns många bevarandevärda träd. Särskilt bevarandevärda träd är markerade med blåa ringar. Träd med bohål är markerade med röda ringar.

### Kulturmiljö

Den befintliga byggnaden uppfördes på 1920-talet som affärs- och ritkontor för Finnboda Varf AB. De hade sin huvudsakliga etablering i en liten naturlig vik öster om den aktuella byggnaden. Varvet bedrev kontorsverksamhet i huset i 50 år varefter verksamheten övertogs av annan ägare. Huset utgör en viktig länk till historisk tid i en del av Nacka som under senare tid genomgått omfattande förtätning. Fastigheten ingår vidare i ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och möjligheten att utläsa områdets historiska årsringar och vad som har präglat miljön i historisk tid är viktig att bevara. Varvskontoret är att betrakta som särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap 13 § och får därmed inte förvanskas.

### Service

Förskolor och skolor finns i Finnboda och vid Danvikshemsvägen. Service finns i Henriksdal och planeras i Finnboda och på Kvarnholmen. Ett större serviceutbud finns i Sickla köpvarter.

### Gator och trafik

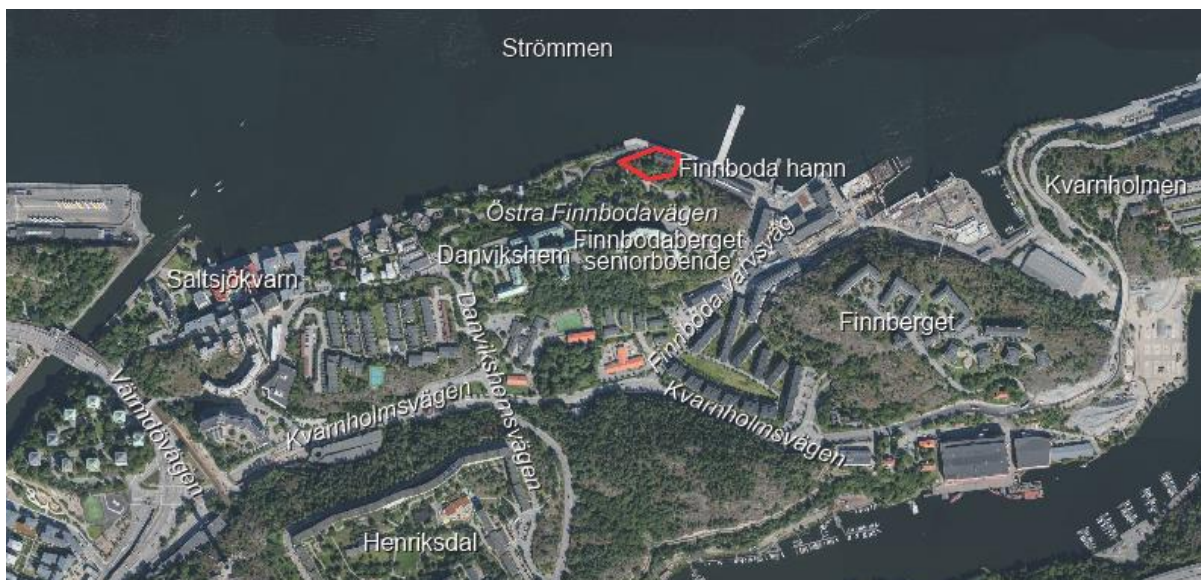
Planområdet angörs idag via den allmänna lokalgatan Östra Finnbodavägen som förgrenas till en privat kvartersgata. Kvartersgatan leder till parkeringsytor som angränsar planområdet. Den speciella topografin har inneburit branta vägdragningar i området med stora lutningar och ibland snäva kurvor. Fastigheten är idag svår att angöra och uppfyller inte tillgänglighetskrav.

Östra Finnbodavägen trafikeras av buss 469 som går till Henriksdalsviadukten och Londonviadukten, varifrån man kan byta till busslinjer mot Slussen och centrala delar av Nacka. Från busshållplatsen Finnboda Hamn tar det cirka 11 respektive 15 minuter till Slussen. Från busshållplats Danvikshem, ca 500 meter söder om planområdet, går linje 53 vilken tar ca 15 minuter till Slussen.

Knappt 200 meter öster om planområdet, i Finnboda Hamn, trafikerar pendelbåttrafiken, den så kallade Sjövägen, som trafikerar Nacka-Lidingö-Nybroplan. Restid till Nybroplan tar under 20 minuter och cykel får medtas ombord. I närområdet finns inga separata cykelbanor utan man använder lokalgator. Från slutet av Östra Finnbodavägen och vidare längs med Kvarnholmsvägen finns cykelbana som leder mot Värmdövägen respektive Kvarnholmen. Cykelväg finns längs med vattnet till Saltsjöqvarn.

### *Parkering*

Parkeringsplatser upplåts idag gemensamt på den angränsande fastigheten Sicklaön 37:77. Inom planområdet finns dåliga förutsättningar för att anordna parkeringsplatser på grund av topografin.



*Vägar och målpunkter i närområdet.*

### **Teknisk försörjning**

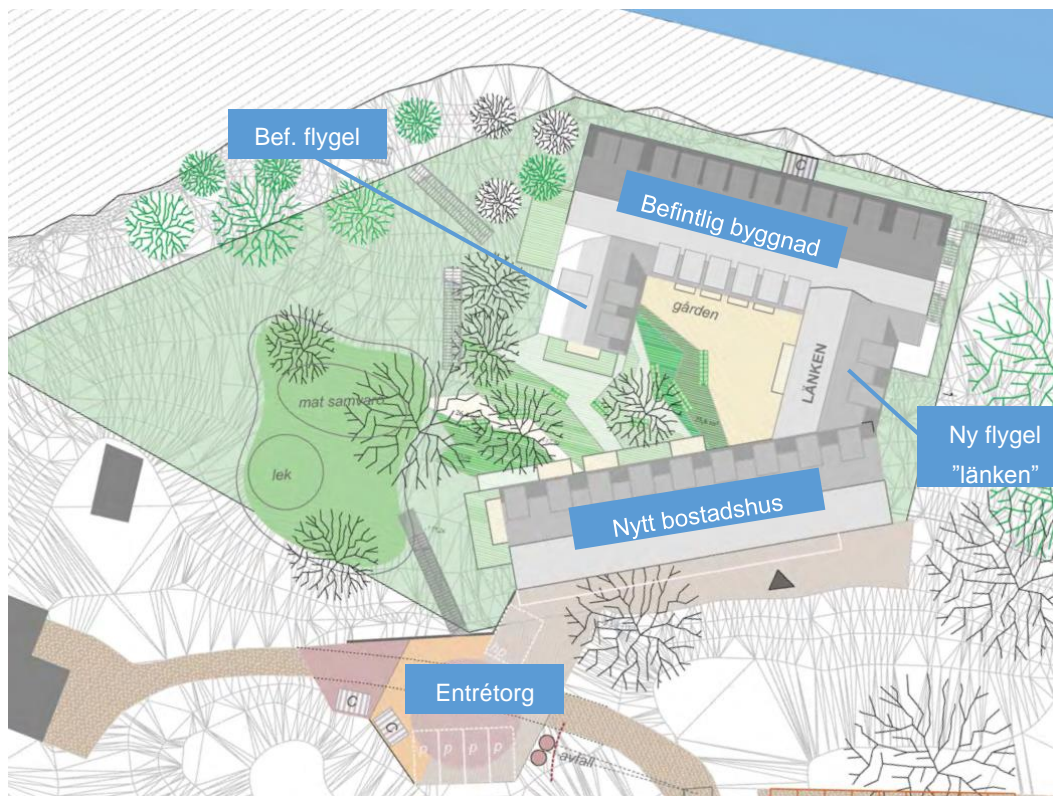
Fastigheten ingår i kommunalt verksamhetsområde för drick- och spillvatten. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. Fastighetens vatten- och avloppssystem ingår i en privat gemensamhetsanläggning.

Inom planområdet finns markförlagda tele- och elledningar som ägs av Skanova respektive Nacka Energi. Ledningarna försörjer den befintliga byggnaden inom fastigheten.

### 3. Planförslaget

#### Övergripande planförslag

Detaljplanen föreslår att fastigheten kompletteras med bostäder samt att befintlig kontorsbyggnad kan byggas om till bostäder eller användas för kontorsverksamhet. För befintlig huvudbyggnad föreslås varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Söder om befintlig byggnad föreslås ett bostadshus i två våningar sett från entrésidan i söder samt ytterligare två våningar i suterräng. Den befintliga flygeln i väster föreslås byggas om till bostäder och i öster föreslås en ny flygel som kopplar samman det nya bostadshuset med det befintliga huset. Kvarteret formar sig kring en terrasserad gård och öppnar sig västerut. Totalt möjliggörs för cirka 25 bostäder.



*Situationsplan visar tilltänkt utbyggnad av kvarteret. Illustration: arkitektur+development.*

#### Nya byggnader

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus kan byggas mot fastighetens södra gräns. Den nya byggnaden kopplas samman med den befintliga huvudbyggnaden med en ny flygel, så kallade länken, på östra sidan. Den befintliga flygeln på västra sidan kan byggas om till bostäder. Samtliga bostadsentréer angörs via en huvudentré på den nya byggnaden.

Den nya byggnaden är placerad med hänsyn till platsens terräng, kulturmiljö, entrésituation samt för att artikulera den småskaliga bostadskaraktären i området. Likt den kulturhistoriska huvudbyggnaden ligger den nya byggnaden insprängd i urberget och är placerad längs



höjdkurvorna. Den nya byggnaden är omgiven av träd och grönska och ligger under befintliga trädtoppar. Byggnaden föreslås vara i totalt cirka fem våningar, varav tre våningar är i suterräng mot gården. Mot entrésidan i söder motsvarar byggnadshöjden två våningar, varav den översta våningen är en vindsvåning. Byggnadens höjd ger förutsättningar för att skapa en god entrésituation samt för att samspela med det lilla entrétorget och de omgivande villorna. Byggnaden blir högre än den befintliga huvudbyggnaden. Från grannkvarteret Finnbodaberget seniorboende gömmer sig dock byggnaden bakom den lilla kullen som skiljer kvarteren åt.

Byggnaden angörs via en entrégång längs byggnadens södra fasad. Längs entrégången kan enskilda bostadsentréer anordnas, liksom en huvudentré till trapphus (trapphus 1). Entrégången ska anordnas väderskyddad (f<sub>1</sub>) för att kunna möta tillgänglighetskrav. Detta kan ordnas exempelvis genom längsgående balkonger som fungerar som arkadtak längs entrégången. Balkonger får skjuta ut högst 1,5 meter utöver angiven bygggrätt på byggnadens norra, västra och södra fasad. Balkonger får inte anordnas på byggnadens östra fasad med hänsyn till kulturmiljön (f<sub>3</sub>). För flyglarna får balkonger anordnas på motsvarande sätt på de sidor av byggnaderna som har gårdskontakt (se detaljbild på plankartan). Balkonger får inte anordnas på flyglarnas fasader som inte har gårdskontakt med hänsyn till kulturmiljön (f<sub>2</sub>).



*Exempel på fasad mot entrétorget i söder. En väderskyddad entrégång kan anordnas under en längsgående balkongrad. Illustration: arkitektur+development.*



*Nord-sydsektion genom berget mot öster. Illustration: arkitektur+development.*

## Befintlig byggnad

Detaljplanen möjliggör för att befintlig kontorsbyggnad kan omvandlas till bostadsanvändning eller användas till kontor. Den befintliga byggnaden får inte rivs (r) och ska hållas i ett skick som gör att det är möjligt att läsa av dess historiska tillhörighet. Byggnadens 1920-talskaraktär ska bevaras ( $k_1$ ). Det innebär att byggnadens volym och karaktär mot sjösidan ska bevaras, gavlarna inkluderade. Lisener på byggnadens gavlar och norra fasad ska återställas. I övrigt ska fasaderna i samtliga väderstreck vara slätputsade och avfärgade i ockragult i tre våningar. Utvändig putsning och avfärgning ska utföras enligt ”Kalkfärg 90”. Sockeln mot norr ska avfärgas i grått. Takets flacka mansardform ska bevaras och tak och takkupor ska vara belagda med målad skivplåt. Befintliga skorstenar ska behållas. Den senare tillkomna hissen på norra fasaden får avlägsnas och de fönster som hissen har blockerat får återställas. På taket får en takkupa upprättas i motsvarande fönsteraxel för att uppnå en för arkitekturen viktig symmetri. Originalfönster från 1920-tal med espanjolett ska bevaras på byggnadens norra, östra och västra fasad ( $q_1$ ). Fönstren bör återställas i en mörk kulör. Inre fönsterglas får bytas. Originaldörr från 1920-talet på byggnadens östra fasad ska bevaras. Bestämmelsen  $q_1$  gäller inte byggnadens södra fasad (mot gården) där ändrade fönsterformer och balkonger tillåts ( $f_1$ ).

Befintlig huvudbyggnad är särskilt värdefull i enlighet med PBL 8 kap 13 §. Bygglov krävs för omfattande underhåll såsom ommålning av fasad, tak, dörr och fönster samt byte av inre fönsterglas.



*Bild till vänster: Vy från farleden. I förgrunden illustreras befintlig huvudbyggnad där hissen är borttagen och ersatt med fönster och takkupa i motsvarande fönsteraxel. Illustration: arkitektur+development.  
Bild till höger: Originaldörr på huvudbyggnadens östra gavel. Foton: Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå.*

## Mark och växtlighet

Bebyggelseförslaget innebär sprängning och schaktning i berget samt en anpassning av topografin. Gårdsformen är slutet, förutom öppningen mot väster, och föreslås ha en tydlig terrasserad karaktär enligt de på plankartan angivna plushöjderna. Plushöjderna behöver efter samrådet utredas närmare genom en förprojektering. Markytan ska vara av genomsläppligt material för att kunna hantera dagvatten. Murar och stödmurar får vara högst 1,0 meter höga så att en småskalig terrassering kan uppnås ( $n_1$ ).



Planförslaget innebär att cirka tio bevarandevärda träd kommer att behöva tas bort. Detaljplaneförslaget ger åtta bevarandevärda träd i kvarteret skydd mot fällning genom bestämmelsen  $n_2$ . Dessa träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjudom få fällas. Nedtaget träd som är betecknat  $n_2$  ska ersättas med träd av liknande art med stamomfång om minst 20 centimeter, inom fastigheten. Ett träd av liknande art ska ha samma bladtyp och bladfärg, liknande grenarkitektur och ungefär samma storlek vid fullvuxet tillstånd. Vidare ska trädet klara den växtzon där det planteras.

### **Byggnadsteknik**

Lägsta schaktdjup vid byggande och anläggande av bostäderna har angivits på detaljplanekartan. Med lägsta schaktdjup avses att schaktning, sprängning, borrhning med mera inte får ske på lägre plushöjd än de som angivits på plankartan. Schaktdjupet är begränsat på Finnbodaberget på grund av reservatet för framtida trafikunnel för Östlig förbindelse genom berget. Läget för en östlig förbindelse är under utredning.

### **Lek och utevistelse**

Möjlighet till lek och utevistelse kan anordnas på den terrasserade gården samt inom planområdets västra del som kommer att bibehålla karaktären av naturmark. Barnsäkerhetsaspekten avseende terrasseringen behöver utredas närmare i samband med bygglov.

### **Buller**

Structor Akustik har på uppdrag av Nacka kommun utrett påverkan av omgivningsbuller för de planerade flerbostadshusen. Byggnaderna exponeras främst för buller från omgivande vägar och från fartygen i farleden norr om planområdet.

För vägtrafik uppgår den ekvivalenta ljudnivån till som mest 50 dBA och den maximala ljudnivån nattetid (06-22) till som mest 66 dBA. Riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad innehålls för samtliga planerade bostäder.

Buller från passerande färjor och kryssningsfartyg har översiktligt utretts av ÅF-Ingemansson 2001. Utifrån denna källa har den påvisade ljudnivån från fartyg bedömts vara 45 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid passage i farleden norr om planområdet. Riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls för samtliga planerade bostäder. Nacka kommun håller på att ta fram en ny mätning av fartygsbuller i området, denna ska användas till granskningsskedet och då bullerutredningen till planen uppdateras.

Planbestämmelsen  $m_1$  innebär att bostäderna ska utformas så att samtliga boningsrum i en bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, alternativt erhåller en så kallad ljuddämpad sida. Den ljuddämpade sidan innebär att minst hälften av

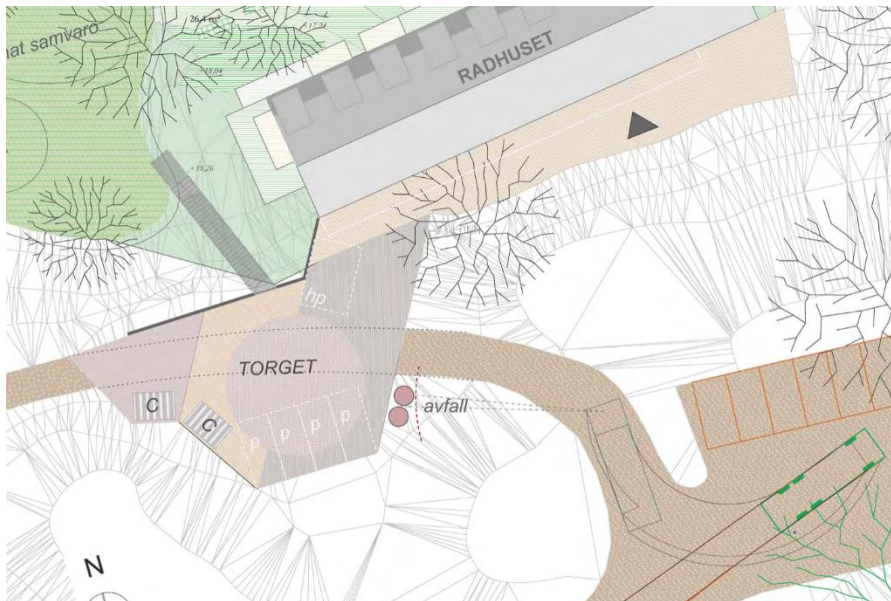
bostadsrummen i varje lägenhet ska ha högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. 55 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls för lägenheter i samtliga byggnadskroppar.

Planbestämmelsen  $m_1$  innebär även att små lägenheter om högst 35 kvadratmeter får ha högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt att ljudnivån på minst en uteplats inte ska överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Om maximal ljudnivå överskrids vid uteplats får den inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00. Planförslaget möjliggör att en gemensam uteplats, som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, kan anordnas på gården.

För fasader mot söder kan målet för trafikbuller inomhus innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. För fasader mot norr (mot vattnet) behöver lågfrekvent buller från kryssningsfartyg samt maximala ljudnivåer från fritidsbåtar beaktas vid fasaddimensioneringen. Om fönster med god ljudisolering i låga frekvenser väljs bedöms riktvärden för lågfrekvent buller inomhus innehållas. Fasadisoleringen behöver studeras mer i detalj i projekteringen för att säkerställa att fönster med fullgod ljudisolering i låga frekvenser väljs. Då endast inre fönster får bytas enligt detaljplanen ska det studeras att riktvärden för buller inomhus klaras utifrån den kommande bullerutredningen. Detta studeras till granskningen.

### **Gator och trafik**

Planområdet angörs via ett entrétorg som ligger inom angränsande fastighet i söder. Fastighetsägaren föreslår att torget utökas och planas ut för att göra det tillgängligt och för att få plats med fler parkeringsplatser. Lutningen på angöringsvägen ner till torget samt bredd på gatan behöver studeras vidare. Erforderligt antal parkeringsplatser löses på fastigheten Sicklaön 37:77, dels i anslutning till torget och dels på en yta söder om fastigheten. Parkeringsplatser ryms inte inom fastigheten på grund av terrängen. Planförslaget möjliggör för att kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus kan följas. Cykelparkering kan anordnas inomhus på gårdsplanet samt på fastighetens norra sida. Några cykelparkeringar placeras vid torget i anslutning till entrén för att vara enkelt tillgängliga. Utformning av torget samt anordnande av parkeringsplatser för bilar och cyklar samt angöringsvägar behöver säkerställas genom ett avtal mellan fastighetsägarna till Sicklaön 37:46 och Sicklaön 37:77 som skrivs in i fastighetsregistret.

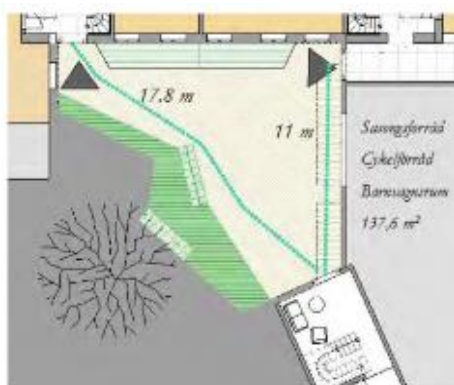


Förslag på hur entrétorget kan utformas. Illustration: arkitektur+development.

Inom planområdet föreslås två kopplingar ner till kajplanet, dels genom återställande av trappan öster om den befintliga byggnaden och dels genom en passage väster om bostadskvarteret. Den västra passagen föreslås vara en gemensamhetsanläggning i syfte att möjliggöra för omkringliggande fastigheter att angöra kajplanet.

### Tillgänglighet

Den speciella topografin utgör en utmaning för tillgängligheten. Angöring till trapphus 1 (huvudentré) kan anordnas tillgängligt inom 25 meters avstånd från entrétorget. Angöringen sker genom en plan entrégång längs det södra husets fasad. Entrégången utformas med väderskydd utanför den södra fasaden (f<sub>3</sub>). Från trapphus 1 kan man via hiss ta sig ned till gårdsplanet, varifrån det är cirka 11 meter till trapphus 2 och 18 meter till trapphus 3. Det finns förutsättningar för att ordna en plan gångväg mellan trapphusen.



Gångavstånd från trapphus 1 till trapphus 2 (11 meter) och till trapphus 3 (18 meter). Illustration: arkitektur+development.

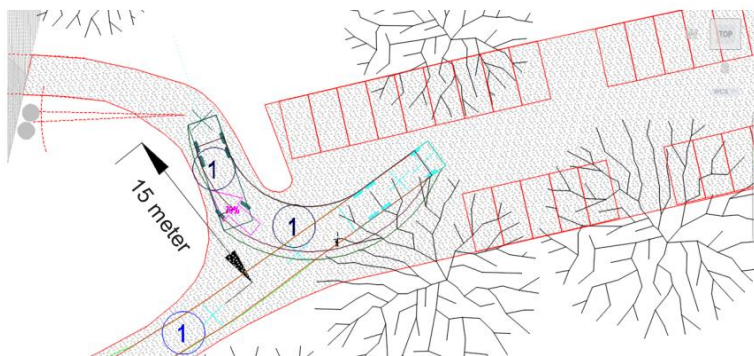
Det finns förutsättningar för att kunna anordna sopkärl för hushållsavfall inom 50 meter från huvudentrén inom kvartersmark. Lutningen från entrétorget till föreslagen placering av sopkärl behöver tydliggöras i trafikutredningen (WSP, 2017-03-09) för att kunna göra en bedömning av tillgängligheten.

## Teknisk försörjning

### *Avfall*

Avfallshantering föreslås ske inom kvartersmark på fastigheten Sicklaön 37:77.

Hushållsavfall lämnas i markplacerade botten tömmande kärl som kan placeras i anslutning till torget. I trafikutredningen (WSP, 2017-03-09) har sopbilens angoringsväg studerats och körspår för sopbil har kontrollerats. Sopbilen föreslås backa nedför krönet från befintlig parkeringsyta för att nå sopkärnen. Lutningen anges vara 1:12 vilket är högre än den accepterade lutningen 1:20. Avståndet mellan sopbilen och sopkärnen bör vara högst 10 meter. Efter samrådet behöver lutning och avstånd till sopkärl studeras närmare.



*Körspårskontroll. Illustration: WSP.*

### *VA*

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Tillkommande bostäder ansluts till befintliga privata ledningar i överenskommelse med berörda ledningsägare.

### *Dagvatten*

Till detaljplanen hör en dagvattenutredning (ÅF-Infrastructure AB, 2016-11-21) som beskriver förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken samt förslag på åtgärder. För den del av fastigheten som påverkas av framtida exploatering uppgår det nuvarande 5-årsflödet till cirka 27 liter per sekund. Efter exploatering ökar andelen hårdgjorda ytor och flödet ökar till cirka 41 liter per sekund, utan dagvattenåtgärder. Fördröjningsmagasin föreslås anläggas och då kan utgående flöde vid ett framtida 5-årsregn minskas till cirka 19 liter per sekund, vilket är mindre än flödet innan utbyggnad.

Det nya bebyggelseförslaget innebär att en innergård kommer att skapas varifrån dagvatten inte kan avledas yttledes. Det är därmed viktigt att hus och golvnivå höjdsätts så att dagvatten inte kan skada byggnaderna vid ett 100-årsregn. Av denna anledning föreslås två dagvattenbrunnar placeras i innergårdens lågpunkt och avledas mot öst till fördröjningsmagasin med bräddfunktion. Vidare ska innergården utformas med infiltrationsvänliga terrasser för fördröjning och rening av dagvatten. På plankartan är denna yta markerad med n<sub>1</sub>. Framtida avrinning från tak som lutar mot söder och väst ansluts till ett krossmagasin väster om byggnaderna där rening och fördröjning sker. Fördröjningsmagasin ska finnas inom ytor betecknade med n<sub>3</sub> på plankartan. Avskärande dike ska finnas inom yta betecknad med m<sub>2</sub> på plankartan.

Föroreningshalterna kommer att öka efter exploatering. Med åtgärder såsom infiltrationsvänliga terrasser på innergården, krossmagasin och fördröjningsmagasin kan de årliga föroreningsmängderna från fastigheten minskas till befintliga utsläppsnivåer eller lägre för samtliga föroreningar utom kvicksilver och PAH16. För att komma ner till utsläppen före utbyggnad för kvicksilver och PAH16 skulle en reningsgrad om cirka 65-70 procent respektive 70-75 procent behövas, vilket är svårt att uppnå med på platsen genomförbara reningsmetoder. Dessa föroreningar når huvudsakligen utredningsområdet genom atmosfäriskt nedfall och det är inte själva verksamheten på fastigheten som ger upphov till dem. Fastighetens avrinning utgör en mycket liten del av recipientens totala avrinningsområde och bedöms ha ringa påverkan på den kemiska och ekologiska statusen.

		<b>Före exploatering</b>	<b>Efter exploatering, utan rening</b>	<b>Efter exploatering, med rening</b>
		<i>Befintliga tak, naturmark</i>	<i>Nya och befintliga tak, innergård, plattsatta ytor</i>	
Fosfor	kg/år	0,06	0,11	0,04
Kväve	kg/år	0,5	1,0	0,5
Bly	g/år	2,2	1,9	0,5
Koppar	g/år	6,0	11,3	2,3
Zink	g/år	46	87	13
Kadmium	g/år	0,3	0,5	0,2
Krom	g/år	1,3	2,7	0,8
Nickel	g/år	1,4	2,8	1,2
Kvicksilver	g/år	0,003	0,010	0,005
Suspenderad substans	kg/år	17	19	2
Olja	kg/år	0,03	0,05	0,005
PAH16	g/år	0,12	0,52	0,21
BaP	g/år	0,003	0,007	0,003

*Föroreningsbelastning efter exploatering utan och med reningsåtgärder. Tabell: ÅF-Infrastructure AB.*



I projekteringskedde behöver noggrann utformning av innergården ske gällande bland annat höjdsättning och infiltrationsvänliga terrasser. Vidare måste geoteknisk undersökning göras samt noggrann höjdsättning av fördröjningsmagasinet i fastighetens östra del.

Åtgärder för dagvattenhantering som inte regleras på plankartan regleras i exploateringsavtal.

### **Trygghet och säkerhet**

Det är viktigt med visuell kontakt mellan gata/gård och bostäder för att bidra till en öppen och trygg boendemiljö. Mot entrétorget kan flera bostadsentréer och fönster skapas. Mot kajplanet har befintlig huvudbyggnad dålig kontakt på grund av terrängförhållandena men i och med att kontorsverksamheten omvandlas till bostäder skapas möjlighet till en mer aktiv norrfasad. Mot innergården får balkonger anordnas ( $f_1$  och  $f_2$ ), vilket bidrar till en ökad visuell kontakt. Barnsäkerhetsaspekten avseende gårdsterrasseringen behöver utredas närmare i samband med bygglov.

Planområdet ligger i direkt anslutning till en kaj, vilket kan innebära en risk för boende. En riskbedömning har gjorts av WSP 2010 för att bedöma påseglingsrisker på bostäder inom planområdet. Byggnaden i planområdet ligger cirka 12 meter från vattnet och Sandhamnsleden, en fartygstrafikled, går strax norr om fastigheten. Fartygsleden trafikeras av ett stort antal fartyg av varierande typ. Riskbedömningen visar att risknivån för byggnaden sammanfaller i stort sett med gränsvärdet för acceptabel individrisk enligt riskkriteriet som Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap (MSB) föreslår. Inga ytterligare åtgärder behöver vidtas för att skydda byggnaden mot påsegling. I riskbedömningen rekommenderas att ingen stadigvarande vistelse uppmuntras på kajen mellan byggnaden och vattnet, på grund av den högre risknivån som råder där.

Backrörelser för sopbilar kan vara en risk då krönet är smalt och lutar.

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. En miljöredovisning (Sweco, 2017-01-30) har upprättats som ett underlag för planarbetet.

### Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder och en välutformad boendemiljö ger positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Utbyggnaden av planförslaget innebär ett ökat bestånd av bostäder i ett attraktivt område, vilket kan anses vara positivt för stadsdelen. Utbyggnaden medger även kontor vilket bidrar till verksamheter i området dagtid.

### Bostadsförsörjning

Detaljplanen innebär att cirka 25 nya lägenheter kan byggas. Utbyggnaden är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning och ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen.

### Rekreation

Planområdet är avgränsat till ett bostads- och kontorskvarter. Detaljplaneförslaget bedöms ge goda möjligheter till lek och rekreation inom fastigheten, inte minst inom strandskyddat område. Passagen ner till kajplanet bedöms ge ökade möjligheter till strandpromenader längs kajen för boende inom fastigheten och för de som ansluts till gemensamhetsanläggningen.

### Tillgänglighet

Med tanke på platsens karaktär och topografi är det svårt att skapa helt tillgängliga lösningar för angöring, avfallshantering och parkering. Tillgängligheten avseende angöring till bostadshus bedöms kunna uppnås om trapphus 1 utformas väl tilltaget och med möjlighet till möblering för en stunds vila. Angöringsavståndet till trapphus 2 och 3 överstiger det tillgängliga avståndet. Med hänsyn till att angöringsavståndet är uppdelat i etapper och att den första etappen sker mestadels under tak, kan angöringsavstånden utifrån tillgänglighetsaspekter anses vara acceptabla. Utformning av entrégången samt trapphus 1 bör säkerställas i exploateringsavtal. Tillgänglig parkeringsplats kan anordnas inom entrétorget. Tillgängligheten till sopkärl avseende lutning behöver studeras vidare i senare skede.

### Trafik

Trafiken på Östra Finnbodavägen bedöms öka något i samband med ett genomförande av detaljplanen. Det finns dock goda förutsättningar för resor med buss och pendelbåt till Stockholms centrala delar. Detaljplanen ger även goda förutsättningar för gångtrafik längs kajen.

## Trygghet och säkerhet

Husens orientering samt öppenhet mot gården och entrétorget bedöms vara positiva ur ett trygghetsperspektiv. Bostadsentréer, fönster och balkonger vänds mot gården och mot entrétorget, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv då den visuella kontakten ökar. En utbyggnad av planområdet bedöms även vara positivt för omkringliggande småhusbebyggelse avseende trygghet och säkerhet.

## Buller

Planerade bostäder förväntas få en god ljudmiljö som uppfyller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, såväl vid fasad som på uteplatser. För fasader mot norr (mot vattnet) behöver lågfrekvent buller från kryssningsfartyg samt maximala ljudnivåer från fritidsbåtar beaktas vid fasaddimensioneringen. En god ljudmiljö inomhus kan säkerställas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

## Kulturmiljö och landskapsbild

Planen innebär att en befintlig kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad byter användning och att en förtätning av fastigheten görs genom nybyggnationer. Den nya byggnaden ligger avsevärt högre än den befintliga och dess hustak kommer att synas från farleden. Därmed kommer en remsa naturmark och naturlig topografi att försvinna. Hade huset varit kortare hade mer av berget blivit kvar. På husets västra gavel möjliggörs en anlagd terrass/uteplats som innebär att en del av berget försvinner. Byggnaden föreslås få en fasadbehandling av puts för att ansluta till den befintliga bebyggelsen men med ett samtida formspråk för att utgöra en tydlig ny årsring. Från söder föreslås den nya bebyggelsen få två våningar och ansluter därmed i skala till de sekelskiftesvillor som ligger väster om den aktuella fastigheten.

Förslaget innebär en påverkan på de värden som definierats inom riksintresset för kulturmiljövärden, främst genom att den tidigare obebyggda bergsslutningen och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida tas i anspråk för bebyggelse. Samtidigt bevaras också en äldre särskilt värdefull byggnad. Omfattningen bedöms som ringa i förhållande till riksintressets helhet varför skadan inte bedöms som påtaglig. Viss risk föreligger för kumulativa effekter, det vill säga att effekterna successivt kan komma att öka av varje enskild förtätning i Nacka och därmed sammantaget leda till större konsekvenser för riksintresset. Den prickade marken som inte får bebyggas måste skyddas under byggskedet för att skador på mark och berghällar inte skall uppstå.

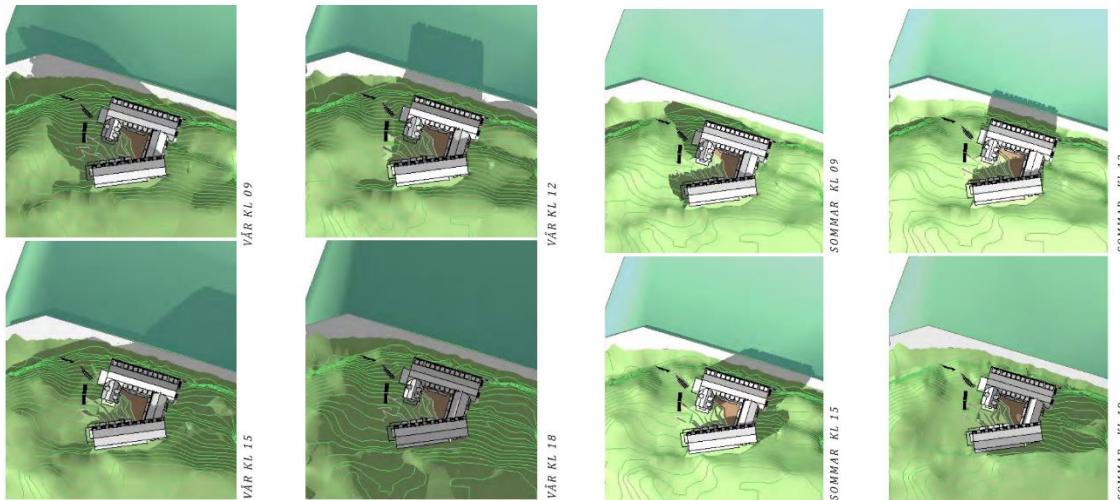
## Natur

Planen innebär ett ianspråktagande av naturmark och berg i dagen samt avverkning av träd i planområdets östra del. Detta skulle kunna ge kumulativa effekter, det vill säga att effekterna successivt kan komma att öka av varje enskild förtätning i Nacka och därmed sammantaget leda till större konsekvenser både för enskilda arter och för den biologiska mångfalden, då naturmark försvinner. Tre av träden är rödlistade (två almar och en ask). De

öppna stenmiljöerna med berg i dagen och stenblock mellan träden bör så långt det är möjligt bevaras. Både eklevande arter och värmeälskande arter som gynnas av stenmiljöer är beroende av öppna soliga ytor.

### Lokalklimat

Genomförd solstudie visar att föreslagen bebyggelse påverkar befintlig huvudbyggnad genom skuggning. Befintlig bebyggelse i omkringliggande fastigheter påverkas inte. Gården är skuggad under vår-, höst- och vintermånaderna. Kvarteret rekommenderas hållas så öppet som möjligt så att gården får bättre solförhållanden. Lägenheter som blir enkelsidiga mot norrsida föreslås utformas med stora fönsterpartier för att maximera ljusinsläpp.



*Solstudier under vår och sommar. Fullständig solstudie finns i gestaltningsprogrammet. Illustration: arkitektur+development.*

### Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Under förutsättning att dagvattenutredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms inte planen motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.

### Dagvatten

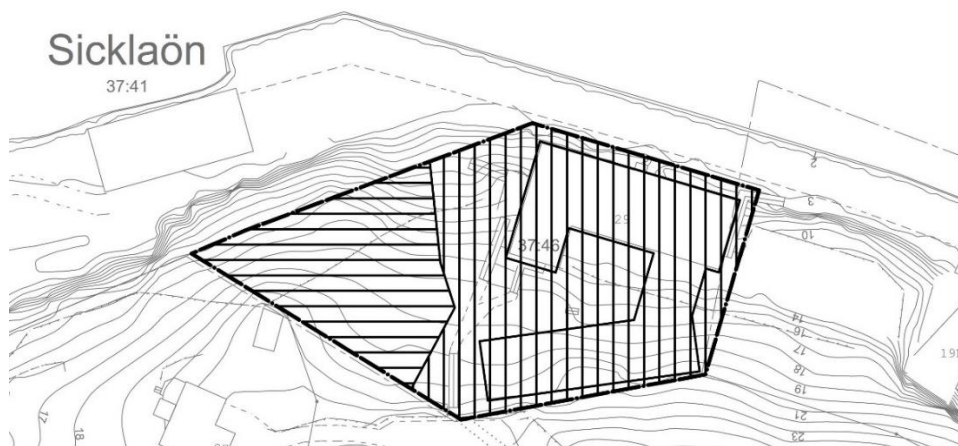
Föreslagna åtgärder för dagvattenhantering bedöms leda till att föroreningsmängderna från fastigheten minskas till befintliga utsläppsnivåer eller lägre för samtliga föroreningar utom kvicksilver och PAH16. Fastighetens avrinning utgör en mycket liten del av recipientens totala avrinningsområde och bedöms ha ringa påverkan på den kemiska och ekologiska statusen. Bedömningen förutsätter att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs.

### Konsekvenser för fastighetsägare

De nya byggrätterna innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser bedöms inte innebära något hinder för pågående markanvändning.

## Strandskydd

Planområdet, som omfattar cirka 2 800 kvadratmeter, omfattas till största delen av strandskydd. Endast cirka 60 kvadratmeter i planområdets östra utkant omfattas idag inte av strandskydd. I samband med att området detaljplanläggs, återinträder strandskyddet för hela planområdet. I detaljplanen föreslås att strandskydd upphävs för hela den östra delen av planområdet som motsvarar cirka 2 000 kvadratmeter, se bild.



*Inom lodrätt skräfferad yta (östra delen) föreslås strandskydd upphävas. Inom vågrätt skräfferad yta (västra delen) föreslås strandskydd kvarstå.*

Den östra delen av planområdet föreslås tas i anspråk för bostadshus och kontor, bostadsgård samt en gemensamhetsanläggning för passage ner till kajen. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c § punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” samt punkt 2 att området genom en verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”. Motivet är att det inom föreslaget område idag finns en kontorsbyggnad med en tillbyggd flygel. Söder om byggnaden finns en flackare gräsbeklädd del som används som uteplats. Entréer till huvudbyggnaden och till flygeln är vända söderut, det vill säga mot gården. Angöring sker söderifrån genom en trappa samt från kajen via en trappa direkt in i byggnaden. Byggnadens tomtplats, motsvarande dess hemfridszon, bedöms sträcka sig till fastighetens södra fastighetsgräns. Det saknas en allemansrättslig tillgång till strandområdet på grund av topografin och på grund av tomtplatsens utbredning.

Det finns en trappa från byggnadens östra gavel ner till kajen. Det har tidigare även funnits en trappa från gården ner till kajplanet på byggnadens västra sida. Trappan används inte idag då den är i stort behov av upprustning. Planförslaget ger möjlighet till återställande av den västra trappan samt till att bilda gemensamhetsanläggning för passage ner till kajen. Detaljplanen bedöms sammantaget öka allmänhetens tillgång till naturmark och kajpromenad inom strandskyddat område, vilket främjar strandskyddets syften. Intresset att ta området i anspråk enligt detaljplanen bedöms sammantaget väga tyngre än strandskyddsintresset.

Planen innebär ett ianspråktagande av naturmark och berg i dagen samt avverkning av bland annat ädellövträd i planområdets östra del. I planen föreslås att åtta bevarandevärda



ädellovträd och lövträd skyddas mot avverkning och skador genom bestämmelsen n<sub>2</sub>. Tre av de skyddade träden finns inom strandskyddat område. Detaljplanen bedöms sammantaget ge ett ökat skydd av träden. Påverkan på växt- och djurlivet bedöms vara begränsad.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### Förslag till tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande. Nedan är ett förslag till tidplan.

Plansamråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 37:46 ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna VA-nätet. För behov av utbyggnad av det allmänna VA-nätet på grund av tänkt exploatering, ansvarar Nacka kommun. Nacka Energi ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor handläggs, efter ansökan, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen, kostnadsansvar samt eventuella vitesbelopp. I avtalet för Östra Finnbodavägen regleras bland annat utformning av

byggnader, skydd av mark och vegetation, medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden samt hantering av dagvatten. Exploateringsavtalet ger även en anvisning om tidplan för genomförandet, eventuell VA-anläggningsavgift och kontakten med olika myndigheter.

Ett gestaltungsprogram har upprättats som komplement till planhandlingar och exploateringsavtal. Gestaltungsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner vad gäller utformning och gestaltning av byggnader och anläggningar. Exploateringsavtalet säkerställer att de kvaliteter som redovisas i gestaltungsprogrammet genomförs.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Inom kvartersmarken kommer det att finnas en anläggning som ska vara gemensam för flera fastigheter. Gemensamhetsanläggningen utgörs av yta för passage/trappa från entrétorget ner till kajplan. Fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Det finns ett avtals servitut för reningsverk som belastar Sicklaön 37:46.

Det finns ett tillfälligt servitut till förmån för Sicklaön 37:46 som belastar Sicklaön 37:77. Servitutet säkrar parkering och tillfartsväg för Sicklaön 37:46 och upphör att gälla i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att en överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 och fastighetsägaren/-ägarna till angränsande fastigheter. Överenskommelsen ska bland annat gälla avfallshantering, parkering, angöring, utbyggnad av entrétorg, markarbeten samt VA. Överenskommelsen ska säkerställas genom servitut i lantmäteriförrättning. Överenskommelser ska upprättas innan antagandet av detaljplanen. Fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 ansvarar för att söka lantmäteriförrättningen.

### **Tekniska åtgärder**

Nedan beskrivs tekniska åtgärder, utöver vad som regleras i plankartan, vilka behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Inga allmänna anläggningar behöver byggas ut inom planområdet.

#### *Entrétorg och angöring*

Entrétorget och angöringsvägen behöver utökas och planas ut. Genomförandet sker i överenskommelse med fastighetsägaren till Sicklaön 37:77.

#### *Gångförbindelse till kaj*

En gemensamhetsanläggning föreslås för gångförbindelse till kajen. Trappor ska anordnas för att möjliggöra gångförbindelsen.

#### *Träd*

Bevarandevärda träd som inte är skyddade genom n<sub>2</sub>-bestämmelse och som avverkas i samband med utbyggnad föreslås, att på exploitörens bekostnad, placeras på en plats som

anges av kommunen för att fungera som en faunadepå, även kallad vedkyrkogård. Vid eventuell fällning av ett träd markerat med n<sub>2</sub> ska återplantering ske med likvärdigt träd inom fastigheten. För träd som olovligen fällt utom och inom fastigheten utgår ett vitesbelopp. Åtgärder avses regleras i exploateringsavtal.

#### *Parkering*

Parkeringsplatser byggs ut och säkerställs genom överenskommelse med fastighetsägaren till Sicklaön 37:77.

#### *VA*

Vatten och avlopp byggs ut och säkerställs i överenskommelse med fastighetsägaren till Sicklaön 37:77.

#### *Dagvattenhantering*

Dagvatten samlas upp i fördröjningsmagasin inom kvartersmark varifrån dagvatten leds ut i naturmark och befintligt krossdike på fastigheten Sicklaön 37:41. Utloppen från fördröjningsmagasinen måste utformas så att de inte hamnar på ytor för rekreation eller gångbana. Ledning av dagvatten till krossdike på Sicklaön 37:41 säkerställs i överenskommelse med berörd fastighetsägare. Åtgärder för dagvattenhantering som inte regleras på plankarta, regleras i exploateringsavtal.

#### *Avfallshantering*

Avfallshantering sker inom fastigheten Sicklaön 37:77 och säkerställs i överenskommelse med fastighetsägaren till Sicklaön 37:77.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark samt erlägger exploateringsbidrag med ett schablonbelopp för utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnadsansvar för planens genomförande regleras i detalj i exploateringsavtalet.

#### *Medfinansiering av tunnelbana*

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. Kommunen har åtagit att själva eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra cirka 14 000 bostäder på västra Sicklaön samt ett internt mål om att 10 000 nya arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Beloppen fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

#### *Exploateringsbidrag för västra Sicklaön*

Utbyggnaden av allmän plats på västra Sicklaön finansieras genom exploateringsbidrag och genom ersättningar som fås i samband med överlåtelse av kommunal mark.

Exploateringsbidraget baserar sig på ett schablonbelopp som regleras genom exploateringsavtal.

#### *VA-anläggningsavgift*

Vid anslutning till kommunens VA-nät tas anläggningsavgift ut enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar exploatören för samtliga kostnader.

#### *Planavgift*

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

#### *Bygglovsavgift*

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

#### *Fastighetsrättsliga avgifter*

För eventuella fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.



## 6. Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits av Love Edenberg på planenheten och Björn Bandmann på exploateringsenheten, med stöd av Hayoung Ekhaga och Robert Moberg på Sweco. Övriga medverkande i planarbetet är miljöenheten, park- och naturenheten, trafikenheten, vägenheten, bygglovenheten, kommunikationsenheten och lantmäterienheten samt lantmäterimyndigheten och Nacka vatten och avfall AB. Byggherre och fastighetsägare är Kenora AB genom Per Falck, projektledare Proper T AB genom Petter Brolin, arkitekt Arkitektur+development genom Ingrid Reppen samt arkitekt Reigun Thune Hedström.

Planenheten  
Nacka kommun

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Emelie Resvik  
Planarkitekt