

2025-09-26

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

KFKS 2022-01162

Standardförfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

Detaljplan för Allmänna anläggningar Finnboda varv omfattande del av fastighet Sicklaön 37:41 på västra Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanen för Allmänna anläggningar Finnboda varv har varit ute på granskning 2. Planområdet omfattar del av fastighet Sicklaön 37:41 på västra Sicklaön och består av gator, torg, kajer, gång- och cykeltväg samt vattenområde. Syftet med detaljplanen är att kommunen ska ta över drift och underhåll av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv genom att markanvändningen ändras till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Vissa enskilda anläggningar under mark i blivande allmän platsmark kommer dock även fortsättningsvis omfattas av enskilt huvudmannaskap.

Detaljplanen var ute på granskning 2 under perioden 3 juni till och med 26 juni 2025, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden inkom 12 yttrande, varav 9 yttrande inte hade någon erinran. Ett yttrande inkom efter granskningstidens slut. Två yttranden inkom från fastighetsägare i området. Synpunkterna handlade framför allt om att fastighetsägare anser att parkeringssituationen blir sämre med planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2024, § 225 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Efter granskning 2 har endast redaktionella justeringar gjorts.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att kommunen ska ta över drift och underhåll av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv genom att markanvändningen ändras till allmän plats med

kommunalt huvudmannaskap. Planen syftar även till att säkerställa att nödvändiga fastighetsregleringar med hänsyn till huvudmannaskapet kan genomföras och till att säkerställa att vissa enskilda anläggningar kan kvarstå inom området. Vidare syftar planen till att tidigare industrianläggningar bevaras och underhålls på ett sådant sätt som bevarar kulturhistoriska värden och den industrihistoriska karaktären i området.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2024, § 225 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning 2 fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 maj 2025. Granskningstiden varade mellan den 3 juni 2025 och 26 juni 2025, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden fanns förslaget tillgängligt i kommunens utställningshall i Nacka stadshus samt på biblioteket i Nacka Forum. Planförslaget fanns även tillgängligt på kommunens webbplats. Under granskningstiden inkom 12 yttrande, varav 9 yttrande inte hade någon erinran. Ett yttrande inkom efter granskningstidens slut.

Planförslaget var utsänt på en första granskning mellan den 21 november och den 19 december 2024. Inkomna synpunkter från granskningen sammanfattades och bemöttes i ett granskningsutlåtande 1 (*Nacka kommun, 2025-05-02*). Under första granskningsperioden inkom 14 yttranden, varav nio yttranden inte hade någon erinran. Två synpunkter inkom från fastighetsägare i området och en synpunkt inkom från en privatperson i området. Synpunkterna handlade bland annat om önskemål om mer grönska i området, att det bör ges tillräckligt stor plats för ny pumpstation samt om bristande utredning av parkering för verksamheter i området.

Efter den första granskningen har parkering för verksamheter i området utretts mer utförligt och med anledning av det har ytor, motsvarande fyra parkeringsplatser, på Finnboda hamnplan och Finnboda torg ändrats från allmän plats för torg till kvartersmark för parkering. Detta för att verksamhetsfastigheterna inom angränsande planområde ska uppfylla kravet om att kunna tillskapa en enskild parkeringsplats för rörelschindrade inom 25 meter från en tillgänglig entré för att inte hindra en framtida utveckling av verksamhetsfastigheterna. Efter den första granskningen har även placering av ytterligare avfallsbehållare flyttats för att minska påverkan på stadsbilden och vyer ut mot vatten. Den nya placeringen för avfallskassuner är placerade på makadamgrus mot en skuggad bergvägg, vilket gör att den i större grad smälter in i området och underordnar sig den industrihistoriska karaktären av området.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 16 februari och 3 april 2024. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 18 oktober 2024.

Yttranden under granskning 2

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Ellevio AB
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Länsstyrelsen Stockholm
- Sjöfartsverket
- Skanova
- Stockholm Exergi
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen i Region Stockholm
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Nacka vatten och avfall
- Natur- och trafiknämnden

Synpunkter har även inkommit från två fastighetsägare i området.

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 utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i sin granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har ingen erinran.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

3. **Ellevio** har ingen erinran

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

4. **Nacka vatten och avfall (NVOA)** har ingen erinran gällande VA. Gällande avfall anser de att markområdet närmast fastighet Sicklaön 37:66 som ger utrymmet för tillkommande avfallskassunder via servitut är en kreativ lösning för att möjliggöra fastighetsnära insamling. NVOA beskriver att det inom planområdet centrala delar finns flera fastigheter som har

utmaningar att hitta ytor för fastighetsnära insamling av förpackningar och undrar om frågan har diskuterats med berörda fastigheter?

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet. Planenheten har haft kontakt med fastighetsägare i området angående utrymme för fastighetsnära insamling. De flesta har redan en fullt fungerande sortering alternativt utrymme inom sin fastighet att tillskapa plats för fastighetsnära insamling.

5. **Sjöfartsverket** har ingen erinran.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

6. **Skanova** önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

7. **Stockholm Exergi** har ingen erinran.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

8. **Södertörns brandförsvarsförbund** har ingen erinran.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

9. **Trafikförvaltningen i Region Stockholm** har ingen erinran.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

10. **Trafikverket** har ingen erinran.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare i området

11. **BRF Finnboda Hamnkontor** har inga invändningar mot förslaget som utarbetats och det PM avseende parkering som tagits fram. Föreningen anser att de förändringarna gällande parkering för rörelsehindrade är i linje med gällande rekommendationer och de därför kan ingå i parkeringslösningen för området.

Föreningen vill samtidigt understryka att intentionerna i den underliggande överenskommelsen mellan kommunen och bostadsrättsföreningarna gällande parkeringsnyttjande bör fullföljas. Samma princip som införts för Kajvägen respektive

Varvsvägen bör således gälla samtliga allmänna parkeringsplatser i området enligt principen växelvis utnyttjande av parkeringsplatserna för besöksparkering och boendeparkering.

Föreningen skriver att vägbommen på Kajvägen kommer tas bort vid planens genomförande och att trafik mellan Kajvägen och Varvsvägen kommer vara möjlig enligt träffad överenskommelse. Vidare skriver föreningen att det finns en stor osäkerhet hur omfattande - och miljöstörande - trafiken kommer att bli. Föreningen anser därför att det är särskilt angeläget att trafikfrekvensen följs av trafikenheten samt att genomfartslösningen utvärderas och att störande inverkan på torget förhindras.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att föreningen inte har någon synpunkt på planförslaget eller dess förändringar som har skett till den andra granskningen. Synpunkterna gällande parkeringsregleringarna på gator och torg samt trafikreglering gällande genomfart över torget är frågor som detaljplanen inte kan reglera. Synpunkterna har framförts vidare till trafikenheten.

12. Vimpelkullen Finnboda AB är alltså negativ till den föreslagna detaljplanen.

Vimpelkullen skriver att de är en av de fastighetsägare i området som har velat ingå i en gemensamhetsanläggning för gator och torg med tillhörande parkering i området. De beskriver att fastighetsägare i området har agerat som en gemensamhetsanläggning, även om en sådan inte har bildats. Vimpelkullen framför att planförslaget innebär att Vimpelkullen och övriga fastighetsägare i området går miste om intäkter för parkeringsverksamheten.

Vidare skriver Vimpelkullen att de tillsammans med övriga fastighetsägare skulle haft rådighet och ansvar för gator och parkeringar om en gemensamhetsanläggning hade bildats, men att den möjligheten nu tas bort med detaljplanen. Vimpelkullens inställning är att detta blir en avsevärd försämring.

Vimpelkullen anser att det fortsatt saknas tillräckliga lösningar gällande tillgänglighet, parkering och lastmöjligheter för att de befintliga verksamheterna ska kunna bedrivas i lokalerna. Vimpelkullen beskriver att detaljplanen skulle innebära att de förlorar befintliga parkeringsplatser som är nödvändiga för lokalhyresgästerna för att bedriva sin verksamhet.

Vimpelkullen anser att de tre markområden som avses upplåtas med servitut till deras berörda fastigheter inte är någon garanti för att parkeringsplatser för rörelsehindrade kommer kunna inrättas. Vimpelkullen skriver att ett servitut kan komma att upphävas eller ändras och att detaljplanen därför fortsatt innebär stora svårigheter för dem att utveckla sina lokaler.

Vimpelkullen skriver att kommunen har antagit ett start-pm 2023 som anger att parkering ska bevakas i detaljplanen samt att bostadsrättsföreningar kan komma att ha svårt att uppnå de parkeringstalet som anges i befintlig detaljplan. Vimpelkullen anser därför att kommunen inte

tagit någon som helst hänsyn till hur detaljplanen påverkar verksamheterna som bedrivs i deras lokalerna.

Vimpelkullen framför att detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållande som kan inverka på planens genomförande. Vimpelkullen framför att deras befintliga verksamheter, och deras behov så som parkering, tillgänglighet och logistik, ska beaktas. Vimpelkullen anser att detaljplaneförslaget enbart har tagit hänsyn till bostadsrättsföreningarna och helt bortsett från de verksamheter som bedrivs i området. Vimpelkullen anser att kommunen har brustit i sin lämplighetsprövning.

Vimpelkullen framför att det finns en parkeringspolicy som anger att parkering ska lösas inom kvartersmark och att nuvarande planförslag därmed strider mot antagna policyn då kvartsmarken, som möjliggör parkering, försvinner.

Vimpelkullen framför även att planförslaget innebär svårigheter att bedriva verksamheter i området vilket strider mot översiktsplanen som betonar en hållbar och inkluderande utveckling för både boende och verksamheter

Planenhetens kommentar: Planenheten förstår att Vimpelkullen ser fördelar med att bilda och ingå i en gemensamhetsanläggning i området för gator och torg med tillhörande parkeringsplatser. Planenheten vill dock förtydliga att de intäkter som parkeringsverksamheten har inneburit för fastighetsägarna inte har täckt kostnaderna för drift och underhåll av anläggningen. Under perioden som detta har pågått har det inte heller avsatts pengar för framtida underhåll och reparationer, vilket innebär att anläggningarna skulle bli betydligt mer kostsam för fastighetsägarna i framtiden.

Sedan detaljplanen från 2003 har det inte bildats någon gemensamhetsanläggning då fastighetsägare i området inte har velat ingå i någon sådan. Istället har FIHB blivit ensam ägare för gator och torg i området. Vidare har genomförandetiden för berörd detaljplan gått ut. Förslaget till ny detaljplan innebär ett förändrat ägandeskap och möjlighet till framtida gemensamhetsanläggning. Planenheten bedömer att förslaget till ny detaljplan är väl utformat och väl avvägt.

Planenheten vill framhålla att detaljplaneförslaget inte ändrar antalet parkeringsplatser i området och att det utifrån tidigare och nuvarande lösning inte har varit möjligt för boende eller för verksamheter att reservera enskilda parkeringsplatser inom planområdet. Parkering i området har samnyttjats mellan boende, verksamheter och besökare och kommer fortsättas samnyttjas likt idag vid ett genomförande av detaljplanen. Planenheten vill även framhålla att planförslaget innebär att ett servitut om 13 parkeringsplatser som belastar en av Vimpelkullens fastigheter kommer att upphävas i samband med lantmäteriförrättning, vilket innebär ett utökat antal parkeringsplatser med 13 platser för Vimpelkullen.

Planenheten anser att de planerade officialservituten för de fyra parkeringsplatserna för rörelsehindrade är en mycket stark rättighet för de berörda fastigheterna, vilka Vimpelkullen är ägare till. Denna fastighetsrättsliga rättighet är något som Vimpelkullen inte har idag. Planenheten bedömer att detta innebär en förstärkt fastighetsrättslig rättighet för Vimpelkullen jämfört med idag.

Vimpelkullens antagande om att kommunen inte tagit hänsyn till hur detaljplanen påverkar parkeringar för verksamheterna grundar sig på ett start-pm inför uppstart av detaljplanen. I detaljplanen som har varit ute på remiss framkommer att parkering för verksamheterna har beaktats i flera aspekter.

En parkeringspromemoria har tagits fram där frågan om parkering, parkering för rörelsehindrade och lastplatser beskrivs på ett mer utförligt sätt. I parkeringspromemorian är parkering och behovet av leveranser beskrivet för respektive verksamhetsfastighet samt vilken påverkan detaljplanen bedöms innebära för respektive fastighet. Behovet av parkering för verksamheter inom de ytor som i detaljplanen föreslås bli allmän plats bedöms inte vara omfattande och det anses kunna fortsätta fungera som idag med ett samnyttjande även med ett kommunalt huvudmannaskap. Markområdena som används som lastplatser för verksamheterna har studerats och bedöms kunna kvarstå i befintligt skick även när markområdena övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Plankartan har också anpassats för att möjliggöra för att verksamhetsfastigheter, som har brist inom sin egen fastighet att tillskapa parkeringsplats för rörelsehindrade, att kunna tillskapa det inom 25 meter från tillgänglig entré.

Sammanfattningsvis bedöms verksamheter har goda förutsättningar att bedriva och utveckla sin verksamhet i Finnboda. Den föreslagna planen förändrar inte detta och genom de justeringar som görs gällande vissa parkeringsfrågor så stärks möjligheterna att bedriva verksamheter. Vidare bedöms att detaljplanens utformning beaktar befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållande. Planenheten bedömer att förslaget till detaljplanen ligger väl i linje med översiktsplanen.

Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

13. **Natur- och trafiknämnden** inkom med följande synpunkter den 26 augusti 2025:

- Bestämmelse "q₃" på detaljplan. Föreslås att "rödmålade" stryks då det kan vara rester av blymönjefärg vilket har ersatts av alternativa, moderna färgsystem.
- Utred om berggrum/skyddsrum i områdets västra del behöver inkluderas på detaljplan.
- Utred om avtalsservitut i områdets västra del kommer att belasta kajanläggningen och förtydliga i så fall vad servitutet innebär.
- Finnboda varvsväg saknar i dagsläget övergångsställe mellan bostadsområde och Vilans skola. Det är av stor vikt att ett sådant anläggs för att öka trafiksäkerheten för gående. Detaljplanebestämmelser som rör parkering får inte utformas på ett sätt som omöjliggör anläggandet av ett övergångsställe på Finnboda varvsväg.

- Gällande torgplatsen vid kajen, om planteringskärl kommer att sättas ut behövs vattenförsörjning tillhandahållas i närheten.
- Detaljplanebestämmelserna ska inte utgöra ett hinder för att träd eller annan grönska planteras eller utvecklas i området intill gång- och cykelvägen vid Stapelbäddar.

Planenhetens kommentar: Eftersom bestämmelsen q₃ inte reglerar valet av färgsystem anser planenheten att det inte finns skäl att ta bort ”rödmålade” i q₃-bestämmelsen. Planenheten har gjort bedömningen att inte inkludera bergrummet i detaljplanen. Detta för att bergrummets utbredning inte är fastställd samt att dess utbredning går utanför planområdet och berör andra privata fastighetsägare. Att mäta in bergrummet, utöka planområdet att omfatta kvartersmark för bostäder skulle innebära ett för omfattande utredningsarbete med hänsyn till syftet med detaljplanen. Avtalsservitutet för gång- och cykelvägen som går längst med kajen kommer förlora sin funktion när området är planlagt som allmän plats. Avtalsservitutet planeras att upphävas i samband med planens genomförande. Vad avtalsservitutet innebär och att det ska upphävas framkommer i planbeskrivningen under rubriken *Befintliga rättigheter inom planområdet*. Detaljplanens reglering av parkeringsplatser påverkar inte möjligheten för kommunen att anlägga ett övergångsställe över Finnboda varvsväg. Detaljplanen styr inte var kommunen placerar planteringskärl eller dess förhållande till vattenförsörjning. Stapelbäddarna har en skyddsbestämmelse om att vegetation endast ska förekomma i mindre omfattning. Detta för att anläggningens funktion fortsättningsvis ska vara avläsbar för att kunna bevara den industrihistoriska karaktären i området. Området längst med gång- och cykelvägens östra del omfattar inte av den skyddsbestämmelsen, vilket gör det möjligt att plantera träd eller annan grönska på platsen.

Justeringar efter granskning 2

Efter granskning 2 har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Redaktionella justeringar i plankarta och planbeskrivning.

Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef

Simon Sundell
Planarkitekt