

Planbeskrivning  
GRANSKNINGSHANDLING 2  
Upprättad maj 2025  
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2022-01162

## Allmänna anläggningar Finnboda varv

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



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

## Innehållsförteckning

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning .....</b>                                   | <b>4</b>  |
| <b>Detaljplanens syfte .....</b>                              | <b>5</b>  |
| <b>Planhandlingar .....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>Underlag .....</b>                                         | <b>5</b>  |
| <b>Undersökning om betydande miljöpåverkan .....</b>          | <b>5</b>  |
| <b>Plandata och tidigare ställningstaganden .....</b>         | <b>6</b>  |
| Läge, areal & markägförhållande .....                         | 6         |
| Statliga och regionala intressen .....                        | 7         |
| Kommunala intressen .....                                     | 9         |
| <b>Förutsättningar .....</b>                                  | <b>11</b> |
| Platsens historia .....                                       | 11        |
| Platsen idag .....                                            | 11        |
| Teknisk infrastruktur .....                                   | 13        |
| Störningar och risker .....                                   | 13        |
| Markens beskaffenhet .....                                    | 14        |
| Dagvatten, grundvatten och skyfall .....                      | 16        |
| Vattenområden .....                                           | 19        |
| Strandskydd .....                                             | 21        |
| Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka ..... | 21        |
| <b>Detaljplanens innehåll .....</b>                           | <b>22</b> |
| Offentliga rum och grönområden .....                          | 22        |
| Ytor för bostads- och verksamhetsfunktioner .....             | 23        |
| Teknisk infrastruktur .....                                   | 24        |

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| Störningar och risker.....                                     | 27        |
| Markens beskaffenhet.....                                      | 27        |
| Dagvatten, grundvatten och skyfall .....                       | 27        |
| Vattenområden.....                                             | 27        |
| Strandskydd .....                                              | 27        |
| <b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>              | <b>30</b> |
| <b>Så genomförs planen .....</b>                               | <b>32</b> |
| Organisatoriska frågor .....                                   | 32        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                               | 37        |
| Ekonomiska frågor .....                                        | 45        |
| <b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b> | <b>47</b> |
| Miljökonsekvenser .....                                        | 47        |
| Sociala konsekvenser.....                                      | 48        |
| Ekonomiska konsekvenser .....                                  | 48        |
| Avvägning mellan motstående intressen .....                    | 48        |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning.....                           | 49        |

## Sammanfattning

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Sicklaön 37:41 i Finnboda varv på västra Sicklaön och ägs idag av Finnboda Industrielokaler Handelsbolag (FIHB), som är ett helägt dotterbolag till HSB. Utbyggnaden av bostäder inom området har färdigställts, huvudsakligen av exploatören FIHB. De enskilda bostadsfastigheterna har bildats och överlämnats till bostadsrättsföreningar. Inom området har även ett antal kommersiella fastigheter bildats och överlåtit till kommersiella aktörer. Gemensamma ytor och anläggningar såsom gator, torg, parkeringar, kajer, VA-anläggningar och andra ledningar är idag detaljplanlagda som kvartersmark som ägs av FIHB. Avsikten med den gällande detaljplanen var att drift och förvaltning av dessa gemensamma ytor och anläggningar skulle utföras av de enskilda fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggningar. Idag består Finnboda varv av cirka 850 lägenheter och flera av de gemensamhetsanläggningar som skulle bildas för att förvalta kommunikationer och anläggningar har inte bildats. Sedan december 2024 har kommunen tagit över driften av gator, kajer och torg i Finnboda varv genom tillfällig nyttjanderätt.

Detaljplanen innebär ett kommunalt övertagande av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär bland annat att Finnboda varvsväg, Finnboda kajväg, gång- och cykelstråk som förbinder området till Danviksstrand och Kvarnholmen, samt torgbildningar kommer att övergå till allmän plats.

Detaljplanen innebär även att Nacka vatten och avfall (NVOA) och kommunen tar över ansvaret för delar av vatten-, spill- och dagvattennätet i området. Vissa ledningar i blivande allmän platsmark, som endast betjänar privata fastigheter, kommer även fortsättningsvis omfattas av enskilt huvudmannaskap. Planen säkerställer att nödvändiga fastighetsregleringar kan genomföras.

Detaljplanen innebär att privata fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt ansvar för drift och underhåll av de gator, torg, kajer och VA som övergår till kommunen. Enskilda fastigheter kommer att ha drift- och underhållskostnader för de anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen får ansvar för allmän plats inom planområdet, vilket medför ökade driftskostnader för kommunen. Mark inom planområdet är förorenad, sanering har skett till platsspecifika riktvärden. Under vägar och allmänna ytor förekommer högre halter av föroreningar. De områden där föroreningar inte bedömdes vara tillgängliga, under konstruktioner eller i sediment, har inte åtgärdats. Detta inkluderar exempelvis vissa delar av kajen. Det föreligger bland annat utökade anmälningskrav till miljötillsynsenheten för vissa åtgärder i mark inom Finnboda varv.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att kommunen ska ta över drift och underhåll av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnroda 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.

## Planhandlingar

Kommunstyrelsen antog start-PM den 6 mars 2023. Detaljplanen är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är projektledare, exploateringsingenjör, miljöplanerare, ekolog, trafikplanerare, bygglovhandläggare, lantmätare, VA-ingenjör, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplane-karta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
  - Bilaga fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Granskningsutlåtande 1 (*Nacka kommun, 2025-04-30*)
- Parkeringspromemoria (*Nacka kommun, 2025-04-21*)
- PM-Miljöföroreningar (*Nacka kommun, 2024-02-02*)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2024-10-18*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2024-01-12*)

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförfordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (*Nacka kommun, 2024-01-12*). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planförslaget innebär ett kommunalt övertagande av gemensamma ytor i området. Då området redan är utbyggt innebär planförslaget ingen eller liten förändring av den fysiska miljön jämfört

med dagens situation. Planförslaget innebär att allmänhetens tillgång till gator, torg och kajer i området säkerställs. Förslaget innebär inte att några nya byggnader eller andra byggnadsverk får uppföras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, naturvärden, kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Övriga utredningar redovisas under respektive underrubrik i avsnittet *Förutsättningar* och *Detaljplanens innehåll*.

## **Plandata och tidigare ställningstaganden**

I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

### **Läge, areal & markägoförhållande**

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Sicklaön 37:41 i Finnboda varv på västra Sicklaön. Fastigheten ägs idag av Finnboda Industrilokaler Handelsbolag och belastas av flera servitut och gemensamhetsanläggningar, vilket redovisas i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Planområdet omfattar cirka 3 hektar mark och cirka 97 hektar vatten. Planområdet avgränsas i söder av Kvarnholmsvägen, i väster av Danviksstrand och i öster av Gäddviken.



Figur 1. Flygbild över Finnboda varv tagen söder ut. Bild Google från 2023.

## Statliga och regionala intressen

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet [AB 51, 58]. Planområdet bedöms inte påverka riksintresset. Riksintressena för kust och skärgård och Nationalstadsparken bedöms inte påverkas av denna detaljplan. Detaljplanen bedöms heller inte påverka riksintressena för kommunikation (Östlig förbindelse och farleden Stockholms ström – Fjäderholmarna).

### Riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen berör ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet [AB 51, 58], ofta även kallad Stockholms farled och inlopp. Riksintressets kärnvården närmast Stockholm utgörs främst av industrihistoriska uttryck i form av stora, varierande byggnadsvolymer från sent 1800-tal och 1900-talets första hälft som tillhört kvarn- och varvsindustrier. De historiska spåren omfattas även av kaj- och hamnstrukturer samt vissa inslag av villor (före detta personalbostäder) och äldre vårdinstitutioner såsom Danvikshem och Danvikens hospital. Till riksintresset hör även det karaktäristiska sprickdalslandskapet som skapat förutsättningarna för bebyggelseetableringarna. Riksintressets värden får inte utsättas för ”påtaglig skada” enligt miljöbalken. Länsstyrelsen utövar tillsyn vid planläggning så att detta inte sker. Bedömningen är att detaljplanen inte påverkar riksintresset.

### 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.

Detaljplanen innebär ingen fysisk ändring av platsen och bedöms därför inte påverka riksintresset för kust och skärgård.

**Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. miljöbalken - Farled**

Befintlig farled Stockholm ström – Fjäderholmarna utgör riksintresse för kommunikation. Farleden för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av denna. Riksintresset omfattar del av planområdets vattenområde. Detaljplanen innebär ingen fysisk ändring av platsen och bedöms därför inte påverka riksintresse för kommunikation.

**Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. miljöbalken - Östlig förbindelse**

Östlig förbindelse utgör riksintresse för kommunikation och är tänkt att knyta ihop Södra och Norra Länken med varandra. Tillsammans med Essingeleden bildar Östlig förbindelse en ringled runt Stockholms innerstad. En precisering av riksintresset redovisades 2022. Riksintresset omfattar del av planområdets södra del, början på Finnboda varvsväg.

Detaljplanen innebär att bland annat gator, torg och allmänna anläggningar övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen innebär ingen fysisk ändring av platsen och bedöms därför inte påverka riksintresset för Östlig förbindelse.

**Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken**

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuell detaljplan.

**Områdesskydd och förordnanden**

**Strandskydd**

Inom detaljplaneområdet råder inget strandskydd för stora delar av markområdet och inom vattenområdet närmast kajerna råder inget strandskydd utifrån gällande detaljplan. Strandskyddet råder däremot inom övrigt vattenområde. Strandskydd inträder vid planläggning. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet, se motivering under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

**Fornlämningar**

Inom planområdet finns det enligt Riksantikvarieämbetet en uppgift om en fartygslämning (L2013:9407) inom vattenområdet, cirka 150 meter ut från kajen. Ingen antikvarisk bedömning har gjorts men lämningen beskrivs ha en längd på cirka 25 meter och en bredd på 7 meter. Detaljplanen bedöms inte påverka lämningen.

## **Kommunala intressen**

### **Översiktlig planering**

I översiktsplanen, som antogs 2018, är nordvästra Sicklaön betecknad som tät stadsbebyggelse. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

### **Detaljplaneprogram**

Det finns ett planprogram för Henriksdal, antaget 2018, som syftar till att utreda förutsättningarna för att utveckla Henriksdalsområdet till en sammanhängande och tätare stadsmiljö som är en naturlig del av Nacka stad. En mindre del av planprogrammet omfattar början av Finnboda varvsväg. Detaljplanen är förenlig med planprogrammet för Henriksdal.

### **Andra projekt**

Planområdet gränsar i öster till stadsbyggnadsprojektet Gäddviken där det planeras för cirka 1 500 bostäder, förskolor, parkytor, badplats och strandpromenad. Detaljplanegränsen mellan Allmänna anläggningar Finnboda varv och Gäddviken har samordnats.

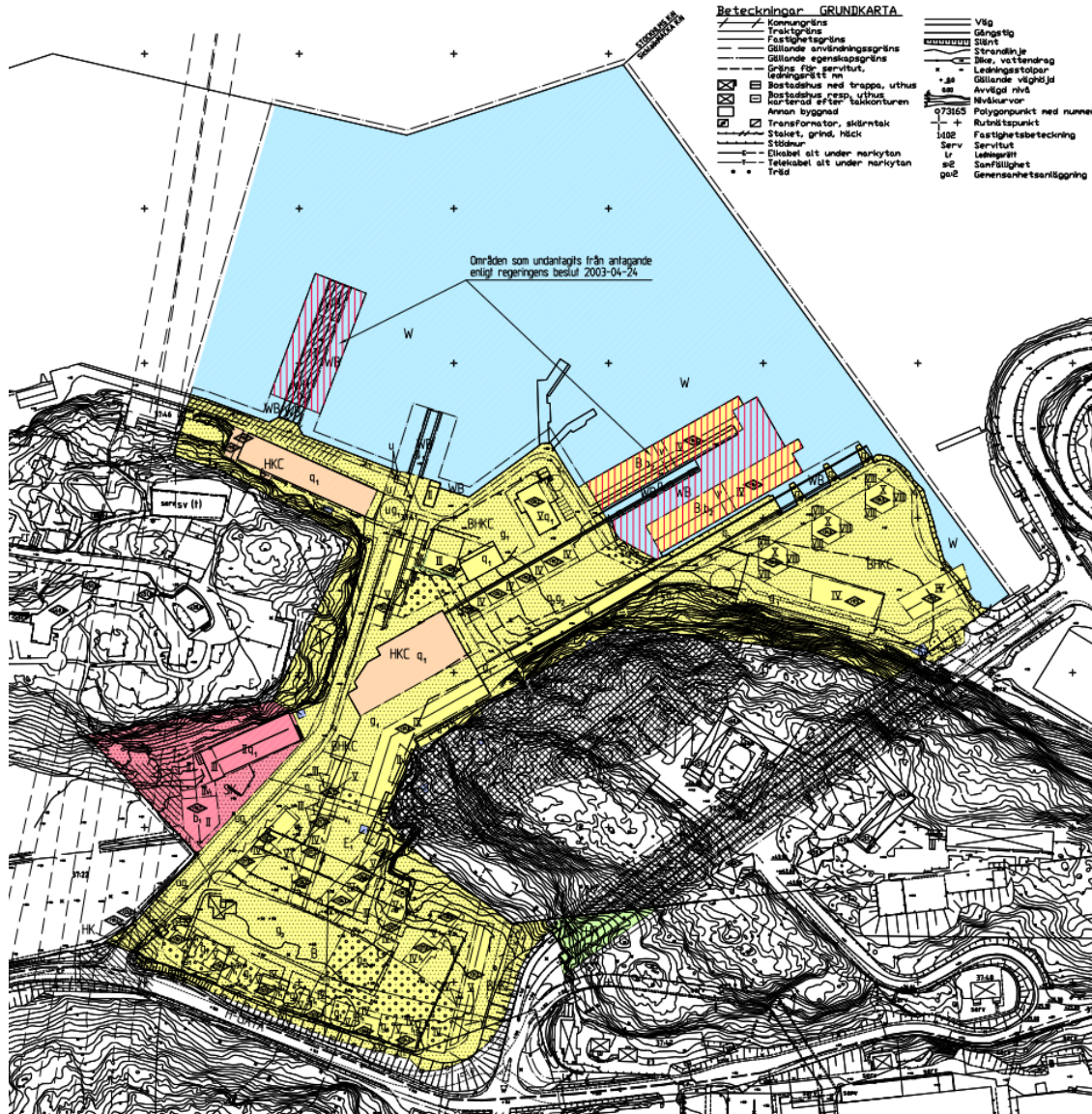
### **Gällande detaljplaner**

Berört område omfattas till största del av detaljplan DP 313 (akt 0182K-2003/73) som vann laga kraft 24 april 2003. Genomförandetiden har gått ut. Planområdet är till största del planlagd som kvartsmark för bostäder, handel, kontor, centrum. Vattnet är planlagt som vattenområde. Varvsgatan, Kajvägen, torg och kajer inom Finnboda varv är planlagda som kvartsmark och syftet var att dessa anläggningar skulle förvaltas av enskilda fastighetsägare inom ramen för gemensamhetsanläggningar. Endast Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen är planlagd som allmän plats gata.

Planområdet omfattar delar av detaljplan DP 452 (akt 0182K-2008/134) som vann laga kraft 4 september 2008. Genomförandetiden har gått ut. Planområdet är planlagd som kvartersmark för bostäder och vattenområde för öppet vattenområde och för bryggor för angränsande fastigheter.

Planområdet omfattar även delar av ändring av detaljplan i detaljplan DP 374 (akt 0182K-2006/9), som vann laga kraft 16 december 2005, samt tillägg till planbestämmelser i detaljplan DP 531 (akt 0182K-2013/3), antagen 2012. Genomförandetiden har gått ut för samtliga ändringar och tillägg.

Marken som är föremål för planläggning är reglerad som kvartersmark och vattenområde. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta detaljplanerna DP 313, DP 374, DP 452 och DP 531.



Figur 2. Plankarta DP 313

## Förutsättningar

### Platsens historia

Namnet Finnroda lär ha sitt ursprung i att platsen fungerade som hamn för så kallade finnskutor. Ett beckbruk fanns på platsen redan under 1700-talet och 1873 startade Bergsunds mekaniska verkstad en filial för skeppsbyggnad. Den enda byggnad som finns bevarad från denna tid uppfördes redan på 1830-talet och tjänstgjorde då som Beckbrukets chefsbostad. Byggnaden har därefter fungerat som bostad för varvchefen och därefter som förmansbostad. Idag är byggnaden mycket förfallen.

I början av 1900-talet fanns det 700 arbetare anställda på varvet. Efter moderniseringar av varvet på 1920-talet fanns på Finnroda en ny stapelbädd med en längd av 120 meter - den då längsta på hela ostkusten - och två flytdockor. Under andra världskriget moderniserades och expanderade varvet ytterligare. Salénkoncernen köpte Finnroda 1970 och strax därpå genomfördes omfattande moderniseringar för att skapa ett fungerande reparationsvarv och möjligheter för tillverkning av oljeborrplattformar. Varvskrisen under 1970-talets slut innebar en minskning av antalet anställda från 700 personer 1976 till 200 personer 1982. Från 1982 fram till dess att varvet lades ner 1991 fungerade Finnroda som reparationsvarv för framför allt finlandsfärjor.

HSB köpte Finnroda varv 1997 och kommunstyrelsen godkände 1998 ett start-PM för programarbete. Ett förslag till program för detaljplan togs fram som 1999 godkändes av kommunstyrelsen som underlag till det följande detaljplanarbetet.

Detaljplanen för Finnroda varv vann laga kraft 2003 och innebar att Finnroda varv planlades som kvartersmark som medger en blandning av bostäder och verksamheter i området. Området planerades att delas in i ett antal fastigheter för bostäder och verksamheter. Avsikten var att dessa fastigheter sedan skulle ingå i gemensamhetsanläggningar för drift och förvaltning av gator, torg, kajer, parkering, VA-anläggningar och andra anläggningar som är planlagda som kvartersmark inom fastigheten Sicklaön 37:41.

### Platsen idag

Utbyggnaden av bostäder inom området har huvudsakligen färdigställts av exploatören Finnroda Industrilokaler HB (FIHB), som är ett helägt dotterbolag till HSB. De enskilda bostadsfastigheterna har bildats och överlämnats till bostadsrättsföreningar. Inom området har även ett antal kommersiella fastigheter bildats och överlåtits till kommersiella aktörer.

Gemensamma ytor och anläggningar såsom gator, torg, parkeringar, kajer, VA-anläggningar och andra ledningar är detaljplanlagda som kvartersmark som ägs av FIHB. Avsikten med gällande detaljplan var att drift och förvaltning av dessa gemensamma ytor och anläggningar skulle utföras av de enskilda fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggningar.

Idag består Finnboda varv av cirka 850 lägenheter och flera av de gemensamhetsanläggningar som skulle bildas för att förvalta kommunikationer och anläggningar har inte bildats.

Sedan december 2024 har kommunen tagit över driften av gator, kajer och torg i Finnboda varv genom tillfällig nyttjanderätt.

### **Offentliga rum**

Även om hela området är planlagt som kvartersmark finns det flera offentliga rum. Området består av två huvudgator, Finnboda varvsväg och Finnboda kajväg. Längs med vattnet går ett gång- och cykelstråk som förbinder området med Danviksstrand och Kvarnholmen. Längst med Finnboda varvsväg finns torgytan, Finnboda torg, utanför ICA. I slutet av Finnboda varvsväg vid hamnen återfinns torgytan Finnboda hamnplan som knyter ihop Finnboda varvsväg med Finnboda kajväg. Här finns också möbelbutik, restaurang, gym och kontorslokaler. Vid Finnboda kajväg återfinns också en torgbildning som består av en kulturhistorisk värdefull stapelbädd.

Inom planområdet finns inga offentliga grönytor att vistas på. Den naturmark som finns inom planområdet består av branta berghällar.

### **Industrihistoriska konstruktioner**

Inom planområdet finns flera bevarade konstruktioner som hör till Finnbodas tidigare varvsverksamhet. Lämningarna är starkt miljöskapande och av stor pedagogisk betydelse för förståelsen av områdets tidigare funktion. Från industrihistoriskt perspektiv viktigast är stapelbädden centralt i planområdet, sydost om de bevarade industribyggnaderna samt två kranbanor som kantar stapelbädden på båda sidor.

Stapelbädden ligger öster om fastigheten Sicklaön 37:74 och utgörs av ett lutande betonggolv med grova betongbalkar. Betongen har en obearbetad yta med synliga spår efter gjutformarna. På balkarna finns ingjutna rör och öglor kvar. Stapelbädden användes för att bygga båtarna som efter färdigställandet sjösattes genom att de fick glida ner från stapeln.

Söder om stapelbädden ligger lämningar efter en kranbana för två lyftkranar. Kranbanan är idag delad till två delar av Finnboda kajväg. Väster om Finnboda kajväg, vid berget, står två betongmurar på båda sidor av gatan som leder till en garageinfart vid fastigheten Sicklaön 37:71. Murarna har en obearbetad betongyta med synliga spår efter gjutformarna. På murarna ligger tjocka järnplattor som utgjorde fästen till rälsen där kranarna kördes på.

Öster om Finnboda kajväg utgörs kranbanan av höga betongpelare som närmast vägen bär på en bevarad del av kranbanans fackverkskonstruktion. Pelarna har i denna del ersatts med nya pelare som gjutits fast i kajkonstruktionen. Under det röda fackverket löper en gång- och cykelbana. I vattnet längst ut i öster har de ursprungliga betongpelarna med fästen för fackverkskonstruktionen bevarats. Pelarna står på betongbryggor som går ut på vattnet sett från kajen.

Från bockkranen som också löpte parallellt med stapelbädden återstår en rad med höga betongpelare vattnet utanför bostadshuset vid Finnroda kajväg 14A-F. Pelarna har en konisk form och står på betongfundament. Betongen är obearbetad med synliga spår efter gjutformen.

### **Bostäder**

Området Finnroda varv omfattar cirka 850 lägenheter. Detaljplanen omfattar inte bostadsbyggnader med undantag för anläggningar och komplementfunktioner till bostadsbebyggelsen så som sopkassuner, landgångar och utkragande balkonger.

### **Teknisk infrastruktur**

#### **Gator och trafik**

Planområdet består av två huvudgator in till området, Finnroda varvsväg och Finnroda kajväg, som ligger inom kvartsmark idag. Finnroda varvsväg går från Kvarnholmsvägen ner till kajen och ett torg. Längs med kajen går ett gång- och cykelstråk som förbinder området med Danviksstrand och Gäddviken.

#### **Kollektivtrafik**

Vid kajen, i slutet av Finnroda varvsväg, går SL:s båttrafik till Nybroplan, Nacka strand och Ropsten. Finnroda varv avgränsas i söder mot Kvarnholmsvägen som trafikeras av busslinjerna 55 (Tanto-Finnberget), 402 (Slussen-Nacka Forum) och 469 (Nacka sjukhus-Finnberget).

#### **Parkering**

Parkering för boende och verksamheter i området sker idag genom garage, markparkering och kantstensparkering. Parkering längst med gatorna och markparkering inom planområdet samnyttjas mellan boende, verksamheter och besökare.

#### **Teknisk försörjning**

Teknisk försörjning är utbyggd inom området. Kommunal anslutningspunkt för VA finns idag vid Finnroda Hamnplan. Inom området är flera utav ledningar och övriga anläggningar enskilda. Elförsörjningen i området sker via ledningar från Nacka Energi samt delvis med enskilt ägda ledningar.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Området är förhållandevis opåverkat av trafikbuller. Det trafikbuller som finns kommer framför allt från Kvarnholmsvägen, söder om planområdet. Trafikbuller inom området är mycket lågt. Fartygsbuller från farleden i norr exponerar Finnroda varv för bullernivåer. Området är redan utbyggt enligt tidigare detaljplaner och har i dessa hanterat buller.

**Farligt gods**

Farligt gods går inte i eller intill planområdet.

**Miljökvalitetsnormer för luft - Luftkvalitet**

Det finns flera miljökvalitetsnormer (MKN) för ämnen i luft. Svårast att klara är dygnsmedelvärden för partiklar (PM10) respektive kvävedioxider (NO<sub>2</sub>). Luftkvalitetsberäkningar utgår därför ofta från just dessa. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. Beräkningar har tagits fram av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund, haltkartorna avser år 2020.

Beräkningarna visar att dygnsmedelhalterna av partiklar (PM10) är 20 - 25 µg/m<sup>3</sup> inom planområdet under det 36:e värsta dygnet, att jämföra med att miljökvalitetsnormen som ska klaras är 50 µg/m<sup>3</sup>.

När det gäller den beräknade dygnsmedelhalten av kvävedioxider (NO<sub>2</sub>) under det 8:e värsta dygnet är den inom planområdet 24 - 30 µg/m<sup>3</sup>. Miljökvalitetsnormen som ska klaras är 60 µg/m<sup>3</sup>. Även WHO:s årsmedelvärde för NO<sub>2</sub> underskrids.

Strax utanför planområdet finns Finnbergstunnelns tunnelmynningar. Luften i anslutning till tunnelmynningar kan vara underskattad, dessa mynningar har dock inte en sådan markering. Ett genomförande av planen alstrar inte fler trafikrörelser. Inga särskilda åtgärder behöver vidtas inom projektet. Miljökvalitetsnormer för luft, PM10 och NO<sub>2</sub> klaras inom planområdet.

**Markens beskaffenhet****Geomiljö och geoteknik**

Finnroda varv ligger i en smal lerdal mellan två förkastningsbranter. Lösjordsdjupen i områdets södra del är som mest cirka 15 meter. Jordarten består av växelvis postglacial och glacial lera enligt SGU:s kartgenerator. Mellan lera och berg förekommer sannolikt ett moränlager. Det finns även ett område med sandig morän, med jorddjup på cirka 0 – 3 meter som skär igenom den södra delen av planområdet.

Större delen av området har överlagrats med fyllningsmassor. Fyllningar har skett med olika massor, äldre fyllning består huvudsakligen av grusig sand till sandigt grus. Under senare decennier består fyllningen av till exempel tegel, byggavfall, torrskorpelera och sand. Bergschakt har skett på flera platser.

Utfyllningar i vattnet har lett till att dagens strandlinje går som mest cirka 100 meter utanför ursprunglig strandlinje. Fyllning i eller nära vatten har från slutet av femtiotalet och framåt skett främst med sprängsten. Fyllningsdjupen nära strandlinjen har fyllning uppmätts upp till 12 meter vid sondering.

### Skred

Strandnära områden som inte utgörs av morän eller berg bör generellt behandlas som aktsamhetsområden. En generell risk förekommer inom område som ligger mindre än 50 meter från närmaste strandlinje om området ligger under högsta kustlinjen och om det inte är berg eller morän i området. Kartan i figur 5 visar att strandområdet ligger inom ett aktsamhetsområde för strandnära skred. Berört område består av lera och fyllnadsmassor och ligger under högsta kustlinjen. För bestämning av markens verkliga stabilitet krävs normalt geotekniska undersökningar.



Figur 3. Gulmarkerat område innebär att det finns en generell skredrisk inom området. Underlag SGU:s skredkarta.

### Föroreningar

Tidigare verksamheter har påverkat marken i Finnboda varför miljökontroll utförts i samband med schaktarbeten vid exploatering. Marken har sanerats mellan åren 1999-2016. Saneringen utgick från platsspecifika riktvärden beroende på markanvändningen. Mark under bostäder och grönytor är mest åtgärdad. Även vägar och allmänna ytor sanerades till platsspecifika riktvärden, men där tilläts att lämna kvar högre halter av föroreningar. De områden där föroreningar inte bedömdes vara tillgängliga, under konstruktioner eller i sediment, har inte åtgärdats. Detta inkluderar exempelvis vissa delar av kajen och ytvatten samt sediment. Sediment kallas det material som sjunker och samlas på havsbotten, det består bland annat av slam, grus och lera.

I samband med föreslagen detaljplan har Nacka kommun upprättat ett PM (2024-01-12) omfattande föroreningssituationen i området. Syftet med det är att samla information från befintliga utredningar om föroreningssituationen i de områden som ska övertas av Nacka kommun i samband med genomförandet av detaljplan.

Saneringen som utfördes mellan 1999-2016 gjordes i enlighet med gällande markanvändning. Om djupa schakt behöver utföras ska jorden i området betraktas som förorenad. Uppgrävda massor får inte återanvändas inom området före kontroll av dess föroreningshalter. Även inköpta massor ska kontrolleras med avseende på halten föroreningar.

Det föreligger även krav, rekommendationer, förbjudna åtgärder och utökade anmälningskrav till miljötillsynsenheten för åtgärder inom Finnboda varv. Se mer om det i PM-Miljöföreningar (*Nacka kommun, 2024-02-02*).

## Dagvatten, grundvatten och skyfall

### Miljökvalitetsnormer för vatten - Vattenförekomst

Strömmen (SE591920-180800) är den naturliga recipienten för ytlig avrinning från planområdet samt teknisk recipient från befintliga dagvattenledningar. Recipienten är enligt vattendirektivet en vattenförekomst och klassas i VISS.

#### *Statusklassning idag*

Den ekologiska statusen för Strömmen bedöms till otillfredsställande med hög tillförlitlighet på grund av för höga halter av näringsämnen som driver övergödning samt miljögifter och morfologiska förändringar. Övergödning är den primära faktorn till statusklassningen. Klassificeringen för den kemiska statusen är Uppnår ej god på grund av att flera prioriterade ämnen har bedömts ej uppnå god status för recipienten. Dessa ämnen är PDBE, PFOS, antracen, flouranten, TBT samt bly, kvicksilver och kadmium och föreningar med dessa. DBE och kvicksilver är vanligt förekommande miljöproblem för vatten i Sverige. Undantag för framtida mål finns då enskilda detaljplaner ej bedöms kunna hantera ämnesrening på egen hand.

#### *Miljökvalitetsnorm*

Miljökvalitetsnormen för ekologisk status i Strömmen är otillfredsställande fram till år 2039 där samhällsviktig infrastruktur i form av hamnverksamhet motiverar ett mindre strängt krav. Kvalitetsfaktorerna får dock ej försämrats.

Miljökvalitetsnormen för kemisk status i Strömmen är god kemisk ytvattenstatus år 2027. Längre tidsfrister finns för ett antal ämnen där åtgärder behöver sättas in för att uppnå god status. Ett generellt undantag för samtliga vattenförekomster finns för PBDE (polybromerade difenyletrar) och kvicksilver på grund av atmosfärisk deposition.

### Dagvatten och skyfall

Någon regelrätt dagvattenutredning har inte gjorts inför denna detaljplan som endast innebär ett tekniskt övertagande av gemensamma ytor och anläggningar enligt gällande detaljplan antagen 2003. Övergripande gäller dock att den största mängden av tillrinnande nederbörd från områden utanför detaljplanen sker från väster. Nederbörd på Henriksdalsberget rinner vidare åt nordost mot Finnboda varvsområde. En mindre del av dagvattnet kommer via Kvarnholmsvägen från öster. I Finnboda varv finns en risk att det uppstår översvämningar i lågpunkter. För att minska tillrinning till detta område behöver åtgärder vidtas i områden belägna uppströms, utanför detaljplaneområdet.

Enligt Länsstyrelsen skyfallskartering för maxdjup 2021, med ett 100-års regn och klimatkfaktor 1,25, uppstår översvämningssområden i centrala Finnroda upp till 1 meter djupt. Räddningstjänstens fordon kan få stora problem att passera genom Finnroda varvsväg i en sådan situation. Istället är det möjligt att ta sig fram via Finnroda kajväg. Lågpunkten vid tunnelmynningen i östra delen av figur 6 stämmer inte då den nederbörden forsar igenom tunneln snarare än att stoppa upp vid tunnelmynningen.



Figur 4. Länsstyrelsen skyfallskartering 2021, 100års regn, klimatkfaktor 1,25.

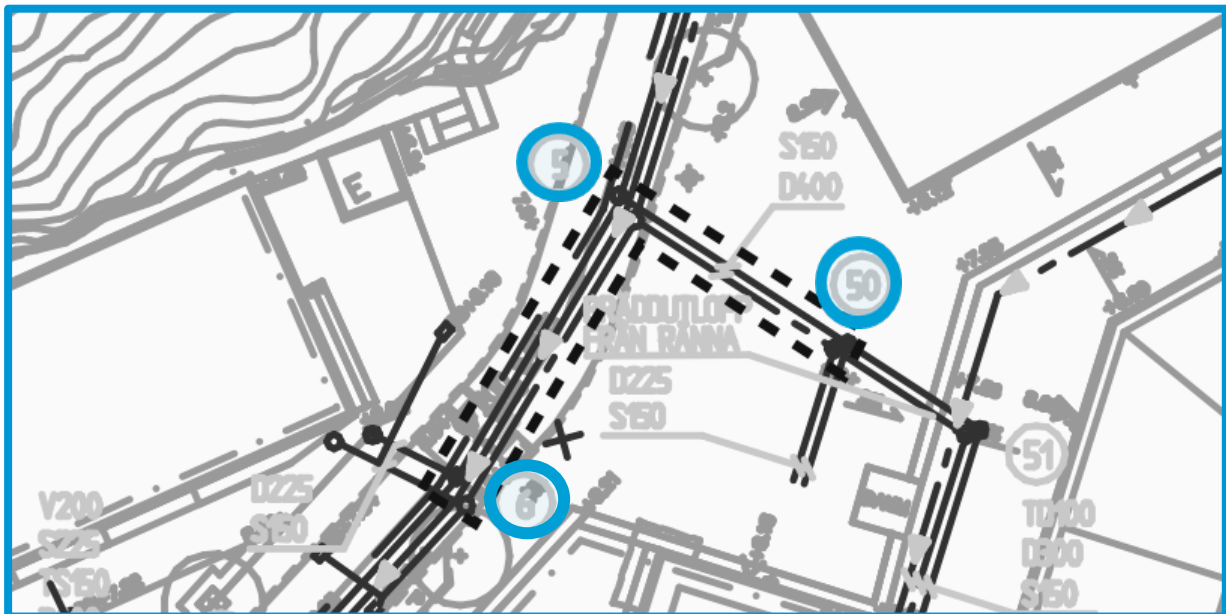
### Grundvattennivåer

Enligt ansökan om miljödom 1999, låg grundvattenytan i södra delen under leran på 1,5-2,5 meters djup under markytan. Ett ytligt grundvattensystem fanns ovanpå leran, 1-2 meter under markytan. Området avvattnas norrut genom det befintliga bostadsområdet. Grundvattenytan nära stranden påverkas av Saltsjöns nivå med viss fördröjning och utjämning.

På grund av de föroreningar som finns kvar i marken under vissa byggnader i södra Finnroda ska grundvattennivån hållas på en jämn nivå. För att hindra grundvattensänkning i södra delen av Finnroda har strömningsavskärande fyllningar anlagts i hela ledningssektionen upp till bergets överkant under mark på sträckan 6–5 och 5–50 enligt figur 7 och 8.



Figur 5. Översiktskarta av varvströmningsavskärande fyllningar anlagts.



Figur 6. Detalj ur figur 7. Strömningsavskärande fyllning finns inom område med svart streckat område för att hindra grundvattensänkringar i södra delen av Finnaboda. Blå ringar markerar utpekade sträckors numrering.

### **Havsnivåhöjningar**

SMHI har gjort beräkningar för högvattenstånd i Stockholms län för år 2200. Utifrån dessa har Länsstyrelsen i Stockholm, 2021, tagit fram rekommendation om lägsta grundläggningsnivå på 2,7 meter över normalvattentillstånd för ny bebyggelse. Hur mycket den globala havsnivån kan komma att förändras efter år 2200 är mycket osäkert.

I Finnboda varv är gång- och cykelvägen längst med kajen det område som är lägst beläget i området. Höjden på gång- och cykelvägen är förhållandevis jämn och har en höjd på cirka 2,60 meter över havsnivån.

Bebyggelsen i Finnboda varv bör vara anlagd enligt dåvarande riktvärden, men det är oklart om den uppfyller Länsstyrelsens nuvarande rekommendationer. Bebyggelsen är dock befintlig och utanför planområdet. I framtiden finns det en risk att kommunen i samband med tillfälliga extremvattenstånd behöver vidta skyddsåtgärder längs med kajerna för att minimera effekterna av en översvämning från havet. Höjd havsnivå kan innebära att markföroreningar i jorden blir rörliga om grundvattennivån höjs.

### **Vattenområden**

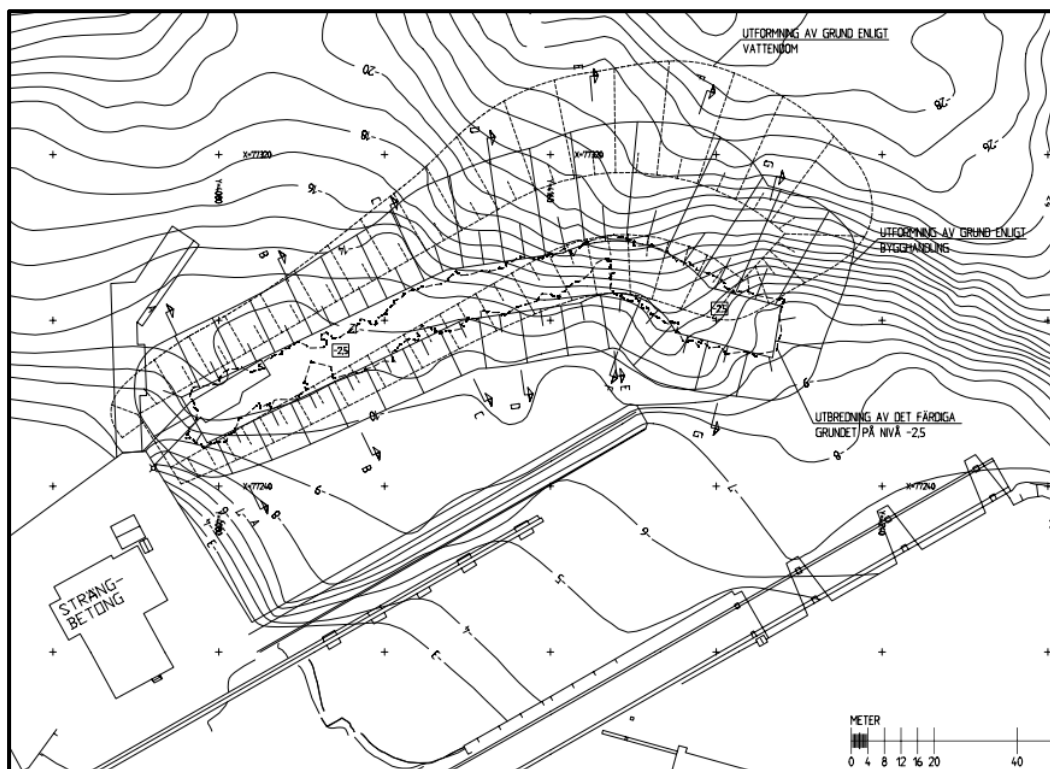
Norra delen av planområdet omfattar vattenområde i Saltsjön.

#### **Påseglingsskydd**

I en del av vattenområdet har ett påseglingsskydd bestående av 77 000 m<sup>3</sup> sprängsten anlagts. Syftet med påseglingsskyddet är att skydda de sjönära bostäderna vid östra hamnplan mot tung båttrafik. Inför anläggande av påseglingsskyddet rensades aktuell botten från skrot, ankarkedjor med mera innan muddringsarbetena utfördes.



Figur 7. Schematisk bild över påseglingsskyddet, tryckbanken, den tillfälliga arbetsytan samt erosionsskyddens placering. Bedömd utbredning av förorenade sediment är inringat med gult sträck och sträcker sig utanför plangränsen.



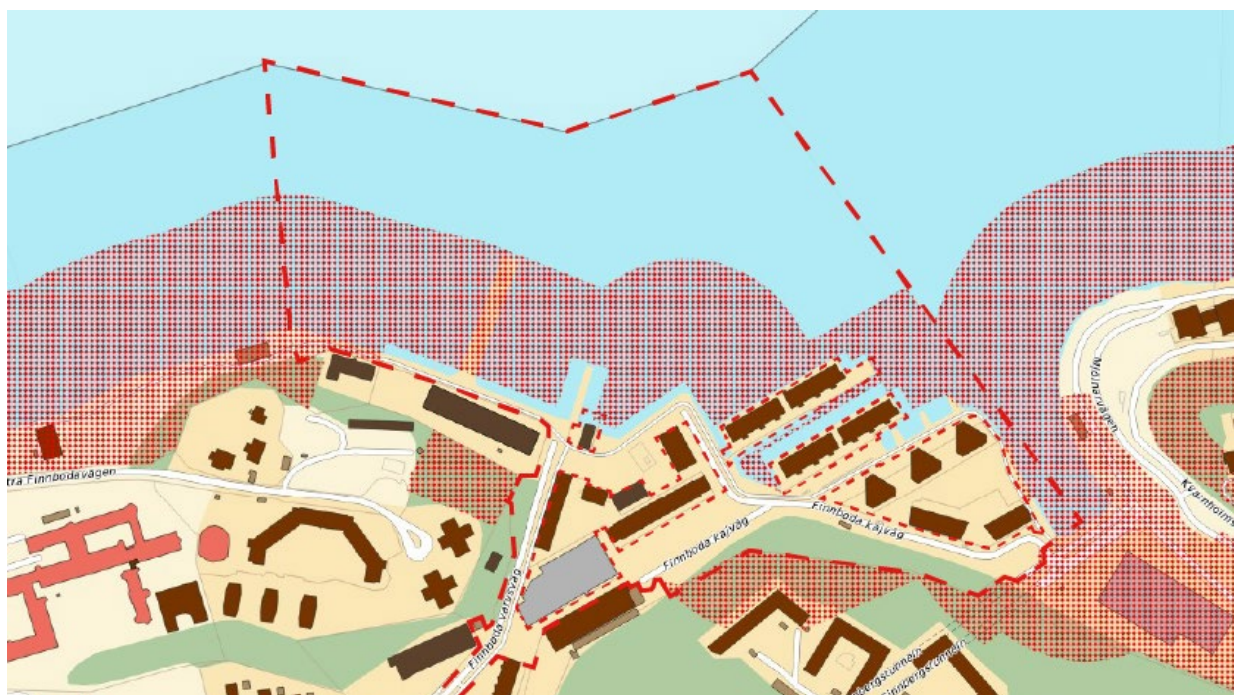
Figur 8. Påseglingsskydd – Anlagt grund vid Finnroda hamnpir och brygga. 2008-01-08 Ramböll AB.

En riskanalys upprättades i samband med detaljplanen för Finnboda pirar, DP 452 daterad 2007-01-31. Riskanalysen utgick från projekterat läge och utformning av grundet. Verkligt läge och utformning är något mer gynnsam enär:

- På grundbankens yttre djupare del ligger utsida grund 0,5-2 meter längre ut.
- Medelhöjden på krönet på grundet är något yttigare än -2,5 meter.
- På grundets insida har en del massor råkat tippats utanför teoretisk sektion. Detta har dock ingen betydelse, då avståndet till bostadspiren ändå är större än vad som krävs i denna sektion.
- Grundets läge, geometri och hållfasthet uppfyller de förutsättningar som riskanalyserna förutsatt.

### Strandskydd

Utifrån gällande detaljplan råder inte strandskyddet för stora delar av markområdet samt inom vattenområdet närmast kajerna. Strandskyddet råder däremot inom övriga vattenområdet och för den större piren. Eftersom föreslagen detaljplan inom planområdet kommer ersätta gällande detaljplan kommer strandskydd att återinträda för området. Strandskyddet föreslås upphävas för delar av planområdet, se motivering under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.



Figur 9. Kartan visar över vilka områden som strandskyddet gäller.

### Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och

klimatearbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Det aktuella projektet syftar endast till att införa kommunalt huvudmannaskap för befintliga anläggningar, vilket medför att strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen inte är applicerbara på projektet.

## Detaljplanens innehåll

### Offentliga rum och grönområden

Detaljplanen innebär att platser i Finnboda varv som betraktas som offentliga, så som gator, torg, kajer samt gång- och cykelvägar, kommer övergå från kvartersmark till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att bland annat Finnboda varvsväg, Finnboda kajväg, kajer, gång- och cykelstråk som förbinder området till Danviksstrand och Kvarnholmen samt torgbildningar kommer övergå till allmän plats. Bebyggelsen i Finnboda varv ingår inte i föreslagen detaljplan.

### Industrihistoriska anläggningar

Inom planområdet finns det fortfarande kvar anläggningar från den tiden när området var en industrihamn. Detaljplanen innebär att en del av dem kommer övergå till allmän plats, och andra kommer fortsättningsvis vara inom vattenområde. I planens genomförande föreslås att även vattenområdet kommer övergå till kommunen. De industrihistoriska anläggningarna som har en särskild stor betydelse för områdets varvskaraktär förses med skyddsbestämmelser samt varsamhetsbestämmelser. Det gäller tidigare kranbanor på land samt stapelbädd på land. Detta regleras med följande bestämmelser i plankartan:

*q<sub>1</sub> – Före detta stapelbädd. Den lutande konstruktionen i betong med detaljer i stål ska bevaras och anläggningens funktion ska vara avläsbar. Vegetation får endast förekomma i mindre omfattning.*

*q<sub>2</sub> – Före detta kranbana. Konstruktionen i form av två betongmurar med fästen för kranbanans räls ska bevaras och anläggningens funktion ska vara avläsbar.*

*q<sub>3</sub> – Före detta kranbana. Konstruktionen i form av betongpelare med rödmålade fackverkskonstruktion ska bevaras och anläggningens funktion ska vara avläsbar.*

*q<sub>4</sub> – Före detta kranbana. Konstruktionen i form av betongpelare med fästen för fackverkskonstruktionen ska bevaras och anläggningens funktion ska vara avläsbar.*

*k<sub>1</sub> – Anläggningen ska underhållas med likvärdiga materialval och metoder på ett sådant sätt att kulturvärdena bevaras.*

Enligt gällande föreskrifter (BFS 2020:5) kan skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser inte användas inom vattenområdet. Det innebär att de tidigare kranbanorna inom vattenområdet inte går att skydda i plankartan. Anläggningen kommer däremot att övergå till kommunen, vilket bedöms som positivt för anläggningens förvaltning.

### **Naturområde**

Inom planområdet finns inga offentliga grönytor att vistas på. Den naturmark som finns inom planområdet är branta berghällar. I en av berghällarna, placerad längst med Finnboda varvsväg inom fastighet Sicklaön 37:41, finns det ett bergrum som nyttjas som skyddsrum. Delar av bergrummet går utanför planområdet in på fastigheterna Sicklaön 37:84 samt 37:81. Detaljplanen föreslår ingen särskild reglering av bergrummet då det omfattar ett större område och inom fastigheter utanför projektets avgränsning. Bergrummet ägs av Nacka kommun.

### **Ytor för bostads- och verksamhetsfunktioner**

#### **Avfallsinsamling**

I detaljplanen ingår fyra mindre områden för kvartersmark för bostäder längst med Finnboda kajväg. Markområdena är avsedda för avfallsbehållare för närliggande bostadsrättsföreningar. Tre utav områdena har redan befintliga bottentömmande avfallsbehållare som är nedgrävda under mark. Områdena regleras med begränsning av markens utnyttjande **ö<sub>1</sub>**.

Markområdet på Finnboda kajväg längst till väster har idag inga avfallsbehållare, utan området syftar till att möjliggöra för bottentömmande avfallsbehållare för att möta kommande krav på fastighetsnära insamling av matavfall och förpackningar för fastigheter som saknar möjlighet att anordna det inom egen fastighet. Området berörs delvis av en ledningsrätt tillhörande Stockholm exergi. Det innebär en begränsning av markens utnyttjande. Bland annat får inte åtgärder på marken ske som kan skada ledningen eller på annat sätt som innebär avsevärd fördyring i samband med ledningsarbete. Markåtgärder som kan innebära fara för ledningen kräver medgivande från ledningsägaren. Avfallsbehållarna ska därför ej vara under jord, utan placeras helt ovan mark. Vid ett ledningsarbete är det möjligt med en provisorisk placering av avfallsbehållarna på markytan på andra sidan Finnboda kajväg. Placering av avfallsbehållare inom ledningsrättsområde har samråtts med ledningsrättsinnehavaren. Området regleras med begränsning av markens utnyttjande **ö<sub>1</sub>**.

#### **Landgångar**

I detaljplanen ingår sex mindre tredimensionella utrymmen för kvartersmark för bostäder intill fastigheten Sicklaön 37:66 avsedd för befintliga landgångar till bostäderna. Användningen bostäder (**B**) regleras i höjd genom egenskapsbestämmelsen **e<sub>1</sub>** och markens utnyttjande begränsas genom bestämmelsen **ö<sub>2</sub>**.

### Ramp

Detaljplanen omfattar även ett område för kvartersmark för bostäder längst med västra kajen i anslutning till fastigheten Sicklaön 37:46 avsedd för en befintlig ramp till byggnadens hissentré. Markens utnyttjande regleras genom egenskapsbestämmelsen **ö<sub>1</sub>** och reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar genom bestämmelsen **u<sub>1</sub>**.

### Parkering

Detaljplanen omfattar ett område med kvartersmark för bostäder **B**, mellan fastigheten Sicklaön 37:66 och 37:67 avsedd för bostadsparkering. Detta område omfattas av ett x-område i gällande detaljplan avsedd för allmän gång- och cykeltrafik. Vid planens genomförande anlades gång- och cykelvägen längre norr ut, inom område som nu föreslås som allmän plats. X-området förlorar därför sitt syfte. Området används idag som bostadsparkering och en gemensamhetsanläggning för parkering avses bildas inom området. Detta regleras med begränsning av markens utnyttjande genom bestämmelsen **ö<sub>1</sub>** samt reserveras för gemensamhetsanläggning genom bestämmelsen **g<sub>2</sub>**. Området avses inte ägas av kommunen, läs mer under avsnitt *Så genomförs planen*.

Detaljplanen omfattar även tre områden med kvartersmark för parkering **P**, avsedda för verksamhetsparkering. Två områden vid Finnboda hamnplan och ett område vid Finnboda torg. Markområdena avses för fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade. Dessa områden regleras med begränsning av markens utnyttjande genom bestämmelsen **ö<sub>1</sub>**. De två områdena vid Finnboda hamnplan regleras även med bestämmelse om gemensamhetsanläggning för underjordiska ledningar **g<sub>3</sub>**. Områdena avses ägas av kommunen och upplåts med servitut till omkringliggande verksamhetsfastigheter. Läs mer under avsnittet *Så genomförs planen*.

### Balkonger och burspråk

Detaljplanen omfattar tredimensionella områden för kvartersmark för bostäder intill fastigheten Sicklaön 37:68 samt 37:72 avsedd för befintliga balkonger och burspråk som kragar ut över allmän platsmark. Användningen bostäder (**B**) regleras i höjd genom egenskapsbestämmelserna **e<sub>2</sub>** - **e<sub>4</sub>**.

## Teknisk infrastruktur

### Gator och trafik

Detaljplanen innebär att huvudgatorna i området, Finnboda varvsväg och Finnboda kajväg övergår till allmän plats och planläggs som gata. I området går idag inte, och planeras inte för någon busstrafik. Gatornas utformning planeras i huvudsak kvarstå i befintligt skick. Nere vid Finnboda varvsväg finns i nära anslutning en hållplats för SL:s båttrafik. Den påverkas inte av detaljplanen.

I slutet av Finnboda kajväg finns idag fysiska hinder som gör att det inte går att ta sig till Hamnplan och vidare till Finnboda varvsväg. Kommunen har för avsikt att ta bort det hindret

för att möjliggöra driftfordon att köra genom området samt för att möjliggöra trafik för boende vid Finnboda kajväg som har garageplats i Finnboda varvsväg. Det kan innebära ökade trafikrörelser över torget från övrig trafik, vilket inte är önskvärt. Trafikenheten kommer bevaka frågan och göra anpassningar efter behov.

### **Parkering**

En parkeringspromemoria (Nacka kommun, 2025) har tagits fram som redovisar parkeringssituationen idag och hur boende och verksamheter påverkas av detaljplanen.

Kommunen har tagit över driften av gator, kajer och torg (med dess parkering) i Finnboda varv genom tillfälligt nyttjanderätt. Nyttjanderätten gäller fram till dess att detaljplanen vunnit laga kraft, dock längst i två år. Kommunen införde 2025 boendeparkering i området vilket innebär att boende i området får en reducerad parkeringsavgift, jämfört med andra som betalar ett timpris.

Parkering för boende och verksamheter i området sker idag genom garage, markparkering och kantstensparkering. Parkering längst med gatorna i form av kantstensparkering samt markparkering inom planområdet samnyttjas mellan boende, verksamheter och besökare. Detaljplanen innebär att parkering längs gator, torg och viss markparkering övergår från kvartersmark till allmän platsmark. Totalt omfattar det cirka 180 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser planeras inte förändras i någon större omfattning när området övergår till kommunal allmän platsmark. Parkeringsplatserna kommer fortsättas att samnyttjas som idag efter att marken övergår till allmän plats.

När området byggdes ut var berörda parkeringsplatser med i beräkningarna för parkeringstalet för bostäder och verksamheter. Det innebär att när dessa områden övergår till allmän plats påverkar det deras parkeringstal. Olika fastighetsägare (bostadsrättsföreningar och verksamheter) påverkas olika mycket av förändringen. Fastighetsägare som idag har stor andel av sina parkeringsplatser på mark som avses övergå till allmän platsmark påverkas i högre utsträckning av ett förändrat parkeringstal än de som har en liten eller ingen andel av sina parkeringsplatser på mark som avses övergå till allmän plats. Läs mer i Parkeringspromemorian (Nacka kommun, 2025).

Enligt BBR:s riktlinjer finns krav om ett maximalt gångavstånd på 25 meter från en parkering för rörelsehindrade (RHP) till en tillgänglig entré. Inom området finns det fyra verksamhetsfastigheter som inte har utrymme inom sina egna fastigheter att tillskapa en RHP. Eftersom mark som är planlagd som allmän plats inte går att upplåta till enskilda fastighetsägare planläggs tre områden, för fyra RHP, som kvartersmark för parkering. Dessa områden avses ägas av kommunen och upplåtas med servitut till de berörda verksamhetsfastigheterna. Läs mer i Parkeringspromemorian (Nacka kommun, 2025) samt under avsnittet *Så genomförs planen*.

Eftersom antalet parkeringsplatser i området inte kommer förändras nämnvärt och att parkeringsplatserna kommer samnyttjas mellan boende, verksamheter och besökande är bedömningen att behovet av parkeringsplatser bedöms kunna fungera som idag.

### **Lastplats**

Inom Finnroda varv finns det verksamheter som har behov av lastplatser för leveranser. Flera utav leveranserna sker inom blivande allmän plats. En översiktlig redovisning av verksamheternas behov av leveranser har redogjorts i Parkeringspromemorian (Nacka kommun, 2025). De markområden som de idag nyttjar som lastplats bedöms kunna fortsättas nyttjas även med ett genomförande av detaljplanen. Det kan finnas behov av kompletterande reglering för lastplats, något som ses över kontinuerligt. Reglering för lastplats är dock inget som detaljplanen reglerar.

### **Teknisk försörjning**

Området vatten- och avloppsförsörjning sker i dagsläget genom privata VA-anläggningar som ursprungligen avsågs förvaltas genom en gemensamhetsanläggning som ännu inte bildats. Genom den nya detaljplanen kommer del av det privata VA-nätet övergå till Nacka vatten och avfall (NVOA). För den del som även fortsättningsvis ska vara privat ska gemensamhetsanläggning bildas.

I Finnroda varvsväg finns en dagvattenledning som även enligt gällande detaljplan ska vara kommunal. Ledningen ska tas över av NVOA och ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Nacka kommunen kommer att ansvara för drift och underhåll av dagvattenledningar som försörjer allmän plats. Dagvattenledningar inom allmän plats som inte försörjer allmän plats ska ingå i gemensamhetsanläggning eller upplåtas med servitut.

Inom planområdet finns det tre teknikhus. En vid Finnroda varvsväg och två vid Finnroda kajväg. Dessa tre teknikhus inrymmer blandade funktioner, så som nätstation, el, fiber, belysning och VA. Dessa funktioner betjänar både enskilda och allmänna anläggningar. Det innebär att huvudmannaskapet inom dessa områden är delat, men kommunen föreslås äga marken. Läs mer under avsnittet *Så genomförs planen* under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*. Dessa anläggningar regleras med användningen **E** samt regleras i höjd med bestämmelserna **h<sub>1</sub>-h<sub>3</sub>**. Inom E-området på Finnroda kajväg, närmast Finnrodattunneln, är E-området större än befintlig anläggning för att i framtiden möjliggöra för en utbyggnad av ett nytt teknikhus.

Området är redan utbyggt och har befintliga anslutningar till fjärrvärme, elnät, med mera.

## Störningar och risker

### Buller

Förutsättningar för buller varken påverkar eller påverkas av föreslagen detaljplan. De är desamma som beskrivs i avsnittet *Förutsättningar* under rubrik *Buller*. Detaljplanen innefattar inte några bostäder som berörs av bullerföreskrifterna.

### Luftkvalitet

Förutsättningar för luftkvaliteten varken påverkar eller påverkas av föreslagen detaljplan. De är desamma som beskrivs i avsnittet *Förutsättningar* under rubrik *Luftkvalitet*.

### Markens beskaffenhet

Markens egenskaper varken påverkas eller förändras av föreslagen detaljplan. Förutsättningarna är desamma som beskrivs i avsnittet *Förutsättningar* under rubrik *Markens beskaffenhet*. Nacka kommun har tagit fram ett PM (2024-02-02) om föroreningsituation i samband med detaljplanen som tydliggör vilka risker och åtgärder som behöver hanteras vid eventuella markarbeten.

### Dagvatten, grundvatten och skyfall

Varken hantering eller förutsättningar för dagvatten, grundvatten eller skyfall påverkas eller förändras av föreslagen detaljplan, förutom att ansvarig huvudman förändras. Belastningen från planområdet kommer därför inte heller förändras och förutsättningarna är desamma som beskrivs i avsnittet *Förutsättningar* under rubrik *Dagvatten, grundvatten och skyfall*. Förutsättningar för att uppnå miljö kvalitetsnormerna bedöms inte försämrats eftersom planen inte motverkar att MKN följs.

Grundvattennivåerna får inte förändras i den södra delen av området. Vid schaktningsarbeten måste hänsyn tas till befintligt strömningsavskärande fyllning.

### Vattenområden

Norra delen av planområdet omfattas av W-vattenområde, i Saltsjön. Vattenområdet kommer tillhöra Nacka kommun. W<sub>1</sub>-hamn bekräftar befintliga pirar i vattenområdet. W<sub>1</sub>-området har även tagit hänsyn till en möjlig utökning av ankoringsbrygga för båtar i linjetrafik.

### Strandskydd

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt (Länsstyrelsens beslut 3 december 2001, dnr 18513-01-27920) inom delar av det område som nu är aktuellt för planläggning. Strandskydd råder idag inom stora delar av planens vattenområde samt på land inom en mindre del i väster. När gällande planer upphävs inom planområdet och ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd automatiskt att återinträda för planområdet. Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen

väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För aktuell detaljplan avser kommunen att upphäva delar av det strandskydd som inträder.

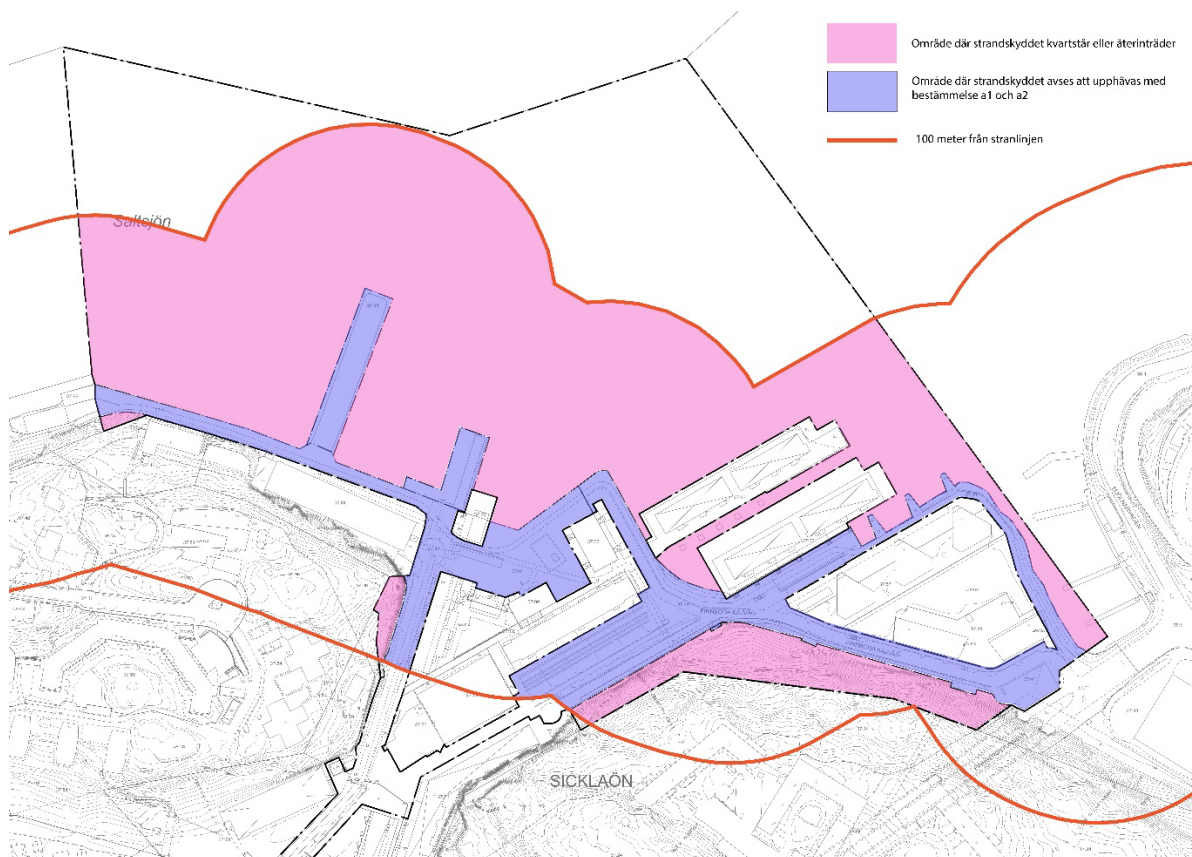
Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark, allmän platsmark för gata och torg samt för mindre vattenområden för hamn. De särskilda skälen för att upphäva strandskyddet är dels att områdena redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften, enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 MB (kvartersmark, allmän platsmark för gata och torg samt den västra piren), dels att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB (den mindre östra piren).

De områdena som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddet utgörs av trafikfunktioner, hårdgjorda ytor, pir, sopkassuner och teknikhus. Finnroda varv har varit exploaterat av industriverksamhet sedan innan 1900-talets början. Strandlinjen består antingen av kajanläggningar eller sprängsten och inom aktuella landområden finns i stort sett ingen vegetation. Naturvärdena bedöms därför vara obetydliga. Den västra piren tillkom mellan åren 1970-1977. Bottenområdena kring pirarna består av fyllnadsmassor. Miljön är kraftigt exponerad för svall från fartyg och båtar som passerar i den näraliggande farleden, och bottenmiljön bedöms ha inga eller låga naturvärden.

Området för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området omfattas av den östra piren som används som angöring för pendelbåtar. Här trafikerar pendelbåtlinje 80 mellan Nybroviken och Ropsten, via flera hållplatser vid Nackas norra kust. I Finnrodaområdet trafikerar det inte några busslinjer och biltrafiken kring Henriksdalsområdet är ansträngd under rusningstid. Båttrafiken i Finnroda är därför en viktig kollektivtrafik för de boende och verksamma i området och för att inte belasta bilvägarna ytterligare. Trafikförvaltningen i Region Stockholm anser att nuvarande angöring för pendelbåtarna är underdimensionerad och att det finns ett behov för en upprustning framöver.

Marken längs kajstråket utgörs idag dels av kvartersmark och delvis planlös mark. Passagen för allmänheten är fri och stråket är välutnyttjat och sammanbundet med ett längre promenad- och cykelstråk längs denna del av kusten, utanför planområdet. Även om strandskyddet upphävs för gata/torg, kajstråk längs vattnet och på pirarna kommer fri passage att säkerställas för allmänheten genom att ytorna nu övergår till att utgöra allmän plats respektive ett allemansrättsligt tillgängligt vattenområde. Den östra piren med dess framtida utbredning bedöms ha en lämplig placering utifrån behovet på platsen och bedöms inte kunna tillgodoses lika ändamålsenligt på en annan plats. Planen är redan utbyggd, naturvärdena är obetydliga och allemansrättsliga tillgängligheten säkerställs, vilket gör att planens intresse här väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § PBL.

Strandskyddet gäller fortsättningsvis inom ytor betecknade vattenområden W och strandskyddet inträder på ytor betecknade allmän plats natur, samt för vattenområden längs kajerna och delvis den östra piren. Naturmarken här består av bergbranter som är glest bevuxna med låga tallar och björkar. Det tillkommande strandskyddet på naturmarken som ligger väster om Finnaboda varvsväg respektive söder om Finnaboda kajväg kommer att ansluta till intilliggande redan strandskyddade områden.



Figur 10. Karta som visar område där strandskyddet föreslås inträda/kvarstå (rosa) samt område där strandskyddet föreslås att upphävas (blå).

## Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

**Plangräns:** Avgränsningen av planområdet utgår från tidigare principöverenskommelse om vilka ytor som kommunen ska ta över. I principöverenskommelsen anges att Finnroda varvsväg, Finnroda kajväg samt kajer, torg och gröna ytor i Finnroda ska övergå till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Utöver det ingår vattenområdet som även det ska övergå till kommunen. Planområdet omfattar även en markparkering som inte ska övergå till kommunen. Anledningen till det är att släcka ut befintligt x-område, i gällande detaljplan, som har uttjänat sitt syfte och behöver ingå i denna detaljplan för att möjliggöra för en framtida gemensamhetsanläggning. Planområdet omfattar även en liten del av befintlig kommunal mark vid Finnbergstunneln. Detta för att det tydligt ska framgå att utfartsförbudet i befintlig detaljplan DP 313 släcks ut med denna detaljplan.

### Användning av mark och vatten

**GATA** - Syftar till att befintliga funktioner ska kvarstå samt att det ska övergå till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

**NATUR** - Syftar till att befintliga naturområden ska övergå till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

**TORG** - Syftar till att befintliga funktioner ska kvarstå samt att det ska övergå till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

**B** – I anslutning till fastigheten Sicklaön 37:46 syftar användningen till att möjliggöra för servitut för en befintlig ramp till byggnadens hissentré. Längs med Finnroda kajväg finns tre markområden planlagda för bostadsändamål innefattande befintlig avfallshantering (sopkassuner). Markområdet närmast fastighet Sicklaön 37:66 medger även utrymme för att fler avfallskassuner kan tillskapas för att möta kommande krav på fastighetsnära insamling. Användningen syftar till att befintlig avfallshantering, genom servitut, kan kvarstå samt att ge utrymme för framtida behov av fastighetsnära insamling. Mellan fastighet Sicklaön 37:66 och 37:67 syftar användningen till att bekräfta befintlig markparkering för bostäderna.

**E** - Syftar till att bekräfta befintliga teknikhus i området samt möjliggöra för tillskapande av nytt teknikhus vid Finnrodattunneln.

**P** – Syftar till att möjliggöra för parkering för rörelsehindrade (RHP) inom 25 meter från tillgänglig entré för berörda verksamhetsfastigheter.

**(B)** - I anslutning till fastigheter Sicklaön 37:66 syftar användningen till att möjliggöra för tredimensionella utrymmen för enskilda landgångar för boenden. I anslutning till Sicklaön 37:68 och Sicklaön 37:72 syftar användningen till att möjliggöra för servitut för befintliga utkragande bostadsdel bestående av balkonger och burspråk.

**W** - Syftar till att bekräfta befintligt vattenområde.

**W<sub>1</sub>** – Syftar till att bekräfta befintliga bryggor inom vattenområdet samt möjliggöra viss utökning av bryggor för pendlarbåt då nuvarande angöring är underdimensionerad.

### **Egenskapsbestämmelser för allmän plats**

**g<sub>1</sub>** - Syftar till att bekräfta befintliga gemensamhetsanläggningar och möjliggöra framtida gemensamhetsanläggningar för enskilda underjordiska ledningar inom blivande allmän platsmark.

**q<sub>1</sub>** – Regleringen syftar till att den före detta stapelbädd i betong ska bevaras och att anläggningens funktion fortsättningsvis ska vara avläsbar för ett bevara den industrihistoriska karaktären i området.

**q<sub>2</sub> - q<sub>4</sub>**– Regleringen syftar till att den före detta kranbanan ska bevaras och att anläggningens funktion fortsättningsvis ska vara avläsbar för att bevara den industrihistoriska karaktären i området.

**k<sub>1</sub>** – Regleringen syftar till att de industrihistoriska anläggningarna ska underhållas på ett sätt som bevarar de kulturhistoriska värdena.

### **Sekundära egenskapsbestämmelser för allmän plats**

**a<sub>1</sub>**– Regleringen syftar till att upphäva strandskydd som inträder inom allmän plats Gata och Torg inom 100 meter från strandlinjen vid planläggning då marken redan är ianspråktagen. Ingen förändrad markanvändning föreslås inom området jämfört med dagens nyttjande och reglering. Se mer under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

**ö<sub>1</sub>**– Syftar till att bekräfta befintlig situation, möjliggöra en utökning av avfallssortering samt möjliggöra parkering. Marken försedd med B är endast till för enskilda ramper och avfallsbehållare. Mark försedd med P är endast till för markparkering.

**ö<sub>2</sub>** – Syftar till att bekräfta befintlig situation och hindra byggnation. Marken försedd med B är endast till för enskilda landgångar.

**h<sub>1</sub> - h<sub>2</sub>** – Syftar till att begränsa höjden på teknikhusen vid framtida ny-, om- och tillbyggnad.

**u<sub>1</sub>** – Syftar till att säkerställa markreservat för befintliga allmänna underjordiska ledningar.

**g<sub>2</sub>** – Syftar till att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för parkering.

**g<sub>3</sub>** – Syftar till att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för underjordiska ledningar.

**a<sub>2</sub>** - Regleringen syftar till att upphäva strandskydd som inträder inom kvartersmark inom 100 meter från strandlinjen vid planläggning då marken redan är ianspråktagen. Se mer under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

**e<sub>1</sub>** - Syftar till att begränsa användningen (B)-Bostäder i höjdled. Detta för att möjliggöra tredimensionella utrymmen för enskilda landgångar inom kommunal mark.

**e<sub>2</sub> - e<sub>4</sub>** – Syftar till att begränsa användningen (B) - Bostäder i höjdled. Detta för att möjliggöra tredimensionella utrymmen för befintliga utkragande bostadssdelar bestående av balkonger och burspråk inom kommunal mark.

### **Egenskapsbestämmelse för vattenområde**

**g<sub>4</sub>** - Syftar till att möjliggöra gemensamhetsanläggningar för enskilda underjordiska ledningar inom vattenområdet.

**a<sub>3</sub>** – Regleringen syftar till att upphäva strandskyddet för befintliga pirar samt angöring för pendelbåtstrafik. Se mer under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

### **Genomförandetid**

**Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft** – Motivet till genomförandetiden är att området redan är utbyggt och utformningen avses i huvudsak bestå i befintligt skick.

### **Så genomförs planen**

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

### **Organisatoriska frågor**

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

## Tidplan

### Planarbete

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Samråd                        | mars 2024              |
| Granskning 1                  | november-december 2024 |
| Granskning 2                  | juni 2025              |
| Antagande i kommunfullmäktige | fjärde kvartalet 2025  |
| Laga kraft tidigast*          | fjärde kvartalet 2025  |

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### Genomförande

Kommunen och Finnboda industrilokaler HB (FIHB) har tecknat exploateringsavtal som reglerar hur detaljplanen ska genomföras samt hur kostnader för detta ska fördelas mellan parterna. Enligt avtalet ska kommunen respektive Nacka vatten och avfall AB (NVOA) ta över driftansvaret för gator och torg respektive VA med stöd av nyttjanderätt i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning. Detta skedde den 2 december 2024. Ägandet av marken och anläggningarna ska övergå till kommunen och NVOA efter att den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs.

### Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Huvudman för allmän plats är Nacka kommun.

### Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

### Allmänna anläggningar

#### Vatten- och spillvatten

NVOA ska ansvara för del av vatten- och spillvattennätet i Finnboda varvsväg samt en tillhörande pumpstation belägen inom kvartersmark utanför planområdet. Anläggningen är redan utbyggd. En spillvattenledning i Finnboda varvsväg var bristfällig och har åtgärdats. Det behöver även utföras åtgärder avseende pumpstationen innan den kan tas över av NVOA. I övrigt krävs vissa anpassningar av VA-anläggningen i form av installation av ventiler och mätarbrunnar för att NVOA ska kunna driva den. Inom del av planområdet finns en VA-anläggning som försörjer flera privata fastigheter och som ska kvarstå som enskild anläggning och ingå i blivande gemensamhetsanläggning. Finnboda varvsväg avses ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

**Dagvatten**

Områdets dagvattensystem är redan utbyggt. NVOA kommer att ansvara för dagvattenledning i Finnboda varvsväg, vilken ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Vissa privata fastigheter är direkt anslutna till blivande allmänna ledningar. NVOA har rätt att ta ut avgift från enskilda fastigheter enligt fastställd taxa. Nacka kommunen kommer ansvara för drift och underhåll av dagvattenledningar som försörjer allmän plats. Dagvattenledningar inom allmän plats som inte försörjer allmän plats ska kvarstå som enskilda anläggningar och ingå i gemensamhetsanläggning eller upplåtas med servitut.

**Elförsörjning, telenät och fibernät**

Befintligt elnät finns utbyggt i området. Nacka Energi ansvarar för elförsörjningen. Ett tomrörsnät för fiber finns utbyggt, vilket avses ingå i kommande gemensamhetsanläggning.

**Fjärrvärme**

Fjärrvärme är utbyggt i området. Stockholm Exergi ansvarar för ledningarna.

**Kvartersmark**

I detaljplanen ingår kvartersmark för allmänt ändamål i form av tre mindre E-områden som avser tekniska anläggningar som redan är utbyggda. Inom E-området på Finnboda Kajväg, närmast Finnbodatunneln, är E-området större än befintlig anläggning för att i framtiden möjliggöra för en utbyggnad av ett nytt teknikhus.

I detaljplanen ingår fyra områden kvartersmark för bostadsändamål för avfallsbehållare. Tre utav områdena har redan befintliga avfallsbehållare under mark. Det fjärde området, längst till väster, har idag inga avfallsbehållare. Området möjliggörs för bottentömmande avfallsbehållare för att möta kommande krav på fastighetsnära insamling. Området berörs delvis av en ledningsrätt vilket bland annat innebär att avfallskassunerna ska placeras ovan mark för att inte riskera att påverka ledningen.

Ett område i anslutning till Sicklaön 37:67 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål för att möjliggöra gemensam parkering. Ett område i anslutning till Sicklaön 37:46 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål innefattande en befintlig ramp till fastigheten.

I detaljplanen ingår även mindre tredimensionella utrymmen för befintliga landgångar till fastigheten Sicklaön 37:66 samt tredimensionella utrymmen för balkonger till fastigheterna Sicklaön 37:68 och Sicklaön 37:72.

I detaljplanen finns tre områden kvartersmark för parkering som är för att möjliggöra fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade. Markområdena avses övertas av kommunen och upplåtas med servitut till fastigheterna Sicklaön 37:70, 37:73, 37:75 samt 37:80. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer kommunen att genomföra vissa markåtgärder på två av områdena. Utanför

fasaden till Sicklaön 37:80 kommer en bänk att tas bort. Utanför Sicklaön 37:73 finns idag två parkeringsplatser. Inom detta område går det att ha en parkeringsplats för rörelsehindrade med de mått som krävs. För att det ska vara tydligt att det är en plats kommer en markbit mellan de två platser som idag är belagda med cortenstål få samma markbeläggning som parkeringsplatserna. Inga markåtgärder utförs utanför Sicklaön 37:75. När åtgärderna är utförda övergår ansvaret för att märka upp parkeringsplatserna för rörelsehindrade samt sköta drift och underhålla av dessa till de fastigheter som innehar servituten.

**Vattenområden**

Vattenområden inom detaljplanen ska ägas av Nacka kommun.

**Avtal**

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

**Principöverenskommelse**

Ett ramavtal eller principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen.

En principöverenskommelse tecknades våren 2023 mellan Nacka kommun, FIHB och de elva bostadsrättsföreningarna i området. Avtalet innebär en helhetslösning för Finnboda där kommunen åtar sig att detaljplanelägga gator, torg, kajer, naturmark, med mera som allmän plats och ta över huvudmannaskapet för dessa samt del av befintlig VA-anläggning. FIHB och bostadsrättsföreningarna åtar sig att återkalla befintliga ansökningar om inrättande av gemensamhetsanläggningar samt att teckna nya överenskommelser och ansöka om att inrätta nya gemensamhetsanläggningar för mark och anläggningar som inte omfattas av blivande kommunalt övertagande. I helhetslösningen ingår därutöver att vissa markområden planlagda som kvartersmark inom nuvarande Sicklaön 37:41, och som inte ingår i den nya detaljplanen, ska föras över till enskilda bostadsfastigheter. Målet är att FIHB i framtiden inte ska äga någon mark inom området. I avtalet regleras även hur detaljplanekostnaderna ska fördelas mellan parterna.

**Exploateringsavtal**

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen.

Kommunen och FIHB tecknade år 2002 ett exploateringsavtal för genomförandet av befintliga detaljplaner i området. År 2023 tecknade parterna ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet. Avtalet reglerar hur kommunens övertagande av blivande allmänna anläggningar i Finnboda ska gå till. Enligt avtalet ska kommunen ta över driften av anläggningarna med stöd av servitut respektive

nyttjanderätt vid två separata tidpunkter innan den nya detaljplanen antagits. Avtalet reglerar även kostnader samt vilka fastighetsrättsliga åtgärder som ska vidtas för att ägandet ska övergå till kommunen efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

#### **Köpekontrakt och köpebrev eller gåvobrev**

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betald. Köpebrevet kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

Köpekontrakt eller gåvobrev ska upprättas mellan Nacka kommun och Finnroda industrilokaler HB om det inte blir aktuellt att föra över marken och vattenområden till kommunens fastighet genom fastighetsreglering med stöd av överenskommelse.

#### **Överenskommelse om fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning**

En överenskommelse om fastighetsreglering kan tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas. Överenskommelse kan även tecknas om att inrätta, ompröva och upphäva gemensamhetsanläggningar. Överenskommelser biläggs ansökan om lantmäteriförrättning till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

För att genomföra detaljplanen ska överenskommelser om inrättande av gemensamhetsanläggning tecknas avseende gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp samt gemensamhetsanläggning för tomrör för IT-kanalisation samt gemensamhetsanläggning för parkering. Överenskommelser om att bilda, ändra eller upphäva servitut kommer bli aktuellt. Det kommer även bli aktuellt att teckna överenskommelse om marköverföring avseende kvartersmark inom planområdet. För dessa åtgärder ska det tecknas överenskommelser mellan FIBH och berörda fastighetsägare.

Ett antal marköverföringar utanför planområdet ska även genomföras. För dessa åtgärder ska det tecknas överenskommelser mellan FIBH och berörda fastighetsägare.

För det fall blivande allmän plats ska överföras till kommunens fastighet genom fastighetsreglering ska kommunen och FIBH teckna överenskommelse om fastighetsreglering.

Ett antal överenskommelser har tecknats under planarbetet medan vissa avtal återstår att teckna för genomförandet av detaljplanen.

#### **Tekniska frågor**

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

**Vatten och spillvatten**

Den del av områdets VA-nät som ska övergå till NVOA består av ledningar i Finnboda varvsväg samt en pumpstation inrymd i en byggnad inom fastigheten Sicklaön 37:72. VA-nätet kommer att ha en förbindelsepunkt inom torgytan där blivande gemensamhetsanläggning för områdets nordöstra delar kommer att ansluta. Längs Finnboda varvsväg kommer det finnas anslutningspunkter för fastigheter längs gatan.

**Dagvatten**

Dagvattennät är utbyggt i området sedan tidigare. NVOA ska ansvara för en dagvattenledning i Finnboda varvsväg. Nacka kommun kommer att ansvara för övrigt dagvatten inom allmän plats och enskilda fastigheter ansvarar för dagvatten inom kvartersmark. Inom vissa delar av området är dagvattenledningar kopplade direkt till det blivande kommunala dagvattennätet utan rening eller fördröjning inom kvartersmarken. Inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten får NVOA ta ut avgift enligt taxa.

**Vinterväghållning**

Vinterväghållning avses ske genom mindre snöupplag på torg och vändytor. Vid större mängder snö kommer troligtvis urlastning till externt snöupplag behöva ske.

**El, tele och fiber**

El, tele och fiber finns utbyggt inom området sedan tidigare. Ledningar inom blivande allmän plats säkerställs i den nya detaljplanen.

**Värme**

Området är sedan tidigare anslutet till fjärrvärme. Ledningar inom blivande allmän plats säkerställs i den nya detaljplanen.

**Avfall**

Områdets avfallshantering utreddes i nu gällande detaljplaner. Området är utbyggt och den nya bekräftar befintlig avfallshantering som sker i Finnboda Kajväg. Detaljplanen möjliggör även för ett utökat område för fler fraktioner eller ett mindre miljöhus med anledning av hushållsnära avfallshanting.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer blir aktuella och hur de kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall

finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen. Ett antal åtgärder kräver överenskommelse för att kunna genomföras. Vissa åtgärder bedöms dock kunna genomföras utan stöd av överenskommelse, så som inrättande av gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar Lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser.

### **Allmän platsmark, vatten och allmän kvartersmark**

Största delen av planområdet är utlagt som allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän plats, rätt och skyldighet att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. I detaljplanen är vissa delar utlagda som kvartersmark för annat än enskilt byggande, så kallad allmän kvartersmark. I detaljplanen handlar det om E-områden för tekniska anläggningar. Enligt plan- och bygglagen har huvudmannen för E-områden rätt och skyldighet att lösa in den allmänna kvartersmarken.

E-områdena i detaljplanen inrymmer teknikhus med blandade funktioner, vilket innebär att huvudmannaskapet inom E-områdena är delat. Kommunen föreslås äga marken, men delar av E-områdena ska upplåtas enligt nedan.

Det östra E-området längs Finnboda Kajväg inrymmer teknikhus för enskilda VA-ledningar. Området är upplåtet till Sicklaön 37:24 med stöd av avtalsservitut.

Det västra E-området längs Finnboda Kajväg inrymmer teknikhus med flertalet funktioner så som nätstation, el, fiber, belysning och VA. Teknikhuset föreslås upplåtas till en gemensamhetsanläggning. Del av utrymmet i teknikhuset ska dock inte ingå i gemensamhetsanläggningen utan ska vara tillgängligt för nätstation som ägs av Nacka Energi. Gatubelysningen har separerats från övrig belysning vilket innebär att kommunen inte behöver något utrymme i teknikhuset, det saknas därför behov för kommunen att vara med i gemensamhetsanläggningen.

Även E-området längs Finnboda Varvsväg inrymmer teknikhus med flertalet funktioner så som nätstation, el, fiber och belysning. Teknikhuset föreslås upplåtas till en gemensamhetsanläggning. Del av utrymmet i teknikhuset ska dock inte ingå i gemensamhetsanläggningen utan ska vara tillgängligt för nätstation som ägs av Nacka Energi. Gatubelysningen har separerats från övrig belysning vilket innebär att kommunen inte behöver något utrymme i teknikhuset, det saknas därför behov för kommunen att vara med i gemensamhetsanläggningen.

För genomförandet av detaljplanen föreslås att den del av Sicklaön 37:41 som ligger utanför planområdet avstyckas till en ny fastighet och att återstoden av Sicklaön 37:41 inom planområdet, som innefattar allmän platsmark, vattenområde, E-områden samt viss enskild kvartersmark, överläts till kommunen. För detta behövs avtal mellan kommunen och FIHB. Innan avstyckning sker ska flertalet fastighetsregleringar genomföras där kvartersmark överförs från Sicklaön 37:41 till intilliggande fastigheter. De områden som berörs inom planområdet beskrivs nedan, merparten av berörda områden ligger dock utanför planområdet. Syftet med marköverföringarna är att anpassa fastighetsindelningen samt att FIHB inte ska äga någon mark inom området när detaljplanen har genomförts.

#### **Enskild kvartersmark**

Nedan följer en beskrivning av den fastighetsbildning som kommunen anser behöver vidtas avseende kvartersmark.

Utanför planområdet föreslås ett antal marköverföringar. Överenskommelser om dessa marköverföringar ska tecknas mellan berörda fastighetsägare. Ett antal överenskommelser har tecknats under planarbetet.

Mark planlagd för bostadsändamål längst Finnboða kajväg, avsedda för befintliga och tillkommande avfallsbehållare, föreslås ligga kvar inom Sicklaön 37:41. Två av områdena upplåts med officialservitut och för de två andra föreslås nya officialservitut, se nedan. Området för tillkommande avfallsbehållare ligger delvis inom ledningsrättsområde för fjärrvärme. Områdets tänkta användning för avfallsbehållare har stämts av med ledningsägaren och bedöms kunna nyttjas parallellt med ledningsrätten.

Tredimensionella utrymmen planlagda för bostadsändamål innefattande balkonger till byggnaden inom Sicklaön 37:68 och Sicklaön 37:72 föreslås upplåtas med officialservitut, se nedan.

Ett antal tredimensionella utrymmen planlagda för bostadsändamål innefattande landgångar till Sicklaön 37:66 upplåts idag med officialservitut.

Vidare finns ett mindre område planlagt som kvartersmark för bostäder inom Sicklaön 37:41 innefattande ramp till fastigheten Sicklaön 37:46. Detta område föreslås upplåtas med officialservitut, se nedan. Inom det föreslagna servitutsområdet finns allmänna ledningar, om marken överförs från Sicklaön 37:41 ska ledningsrätt inrättas inom u-området.

Ett område planlagt för bostadsändamål som ska ingå i gemensamhetsanläggning för parkering och dagvattenledningar föreslås överföras till Sicklaön 37:67.

Mark planlagd för parkering föreslås ligga kvar inom Sicklaön 37:41. De tre områdena föreslås att upplåtas med officialservitut till förmån Sicklaön 37:70, 37:73, 37:75 och 37:80, se nedan.

### Befintliga rättigheter inom planområdet

Det finns ett stort antal rättigheter inom planområdet. I tabellen nedan redovisas befintliga rättigheter samt hur de påverkas av den nya detaljplanen.

| Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare                                            | Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Servitut, vatten och avlopp<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:42, 37:46, 37:83,<br>37:84 | Påverkan utreds. Ledningar för vatten och avlopp tillhörande Sicklaön 37:46 inom planområdet kan ligga kvar.                             |
| Servitut, väg<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:62-64                                    | Servitutet ska upphävas inom planområdet (allmän plats).                                                                                 |
| Servitut, väg<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:61                                       | Servitutet ska upphävas inom planområdet (allmän plats).                                                                                 |
| Servitut, väg och parkering<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:70                         | Servitutet ska upphävas inom planområdet (allmän plats).                                                                                 |
| Servitut, vatten och avlopp<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:70                         | Servitutet ska upphävas. Ett nytt servitut ska bildas som gäller befintliga ledningar från ny förbindelsepunkt.                          |
| Garage<br>Till förmån för:<br>Sicklaön ga:103                                             | Del av infarten planläggs som allmän plats, gemensamhetsanläggningen behöver omprövas så att den upphör inom planområdet (allmän plats). |
| Servitut, väg och parkering<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:65                         | Servitutet ska upphävas inom planområdet (allmän plats).                                                                                 |
| Servitut, landgång m.m.<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:66                             | Ingen påverkan.                                                                                                                          |
| Servitut, koaxialnät<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:61                                | Ingen påverkan.                                                                                                                          |
| Servitut, koaxialnät<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:62                                | Ingen påverkan.                                                                                                                          |
| Servitut, koaxialnät<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:63                                | Ingen påverkan.                                                                                                                          |
| Servitut, koaxialnät<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:64                                | Ingen påverkan.                                                                                                                          |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Servitut, spillvattenledning<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:61                                          | Ny förbindelsepunkt ska upprättas i fastighetsgräns, servitutet ska upphävas inom planområdet (allmän plats).                                                                                                                 |
| Servitut, vatten- och spillvattenledning<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:64                              | Ny förbindelsepunkt ska upprättas i fastighetsgräns, servitutet ska upphävas inom planområdet (allmän plats).                                                                                                                 |
| Kanalisation för IT, brandposter, dagvatten- och dräneringsledningar<br>Till förmån för:<br>Sicklaön ga:120 | Ingen påverkan.                                                                                                                                                                                                               |
| Spillvattenledningar<br>Till förmån för:<br>Sicklaön ga:121                                                 | Gemensamhetsanläggningen föreslås utökas så att spillvattenledning till Sicklaön 37:71 ingår.                                                                                                                                 |
| Dagvattenledningar<br>Till förmån för:<br>Sicklaön ga:124                                                   | Gemensamhetsanläggningen föreslås omprövas så att dagvattenledning till Sicklaön 37:71 ingår samt att gemensamhetsanläggningens utbredning minskas eftersom kommunen föreslås ta över en del av dagvattenledningen på torget. |
| Vattenledning<br>Till förmån för:<br>Sicklaön ga:125                                                        | Ny förbindelsepunkt ska upprättas i fastighetsgräns, gemensamhetsanläggningen ska omprövas så att vattenledning inom planområdet (allmän plats) utgår.                                                                        |
| Servitut, ljusarmaturer mm.<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:71                                           | Ingen påverkan.                                                                                                                                                                                                               |
| Servitut, markvärme-anläggning<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:75                                        | En dagvattenränna hamnar inom allmän plats. Servitutet ska upphävas inom planområdet (allmän plats).                                                                                                                          |
| Servitut, avfallshantering<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:66                                            | Ingen påverkan                                                                                                                                                                                                                |
| Servitut, avfallshantering<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:67                                            | Ingen påverkan.                                                                                                                                                                                                               |
| Servitut, vägar<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:40                                                       | Servitutet ska upphävas inom planområdet (allmän plats).                                                                                                                                                                      |
| Servitut, ledningar<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:40                                                   | Ingen påverkan.                                                                                                                                                                                                               |
| Ledningsrätt, avlopp<br>Till förmån för:<br>Nacka kommun                                                    | Ingen påverkan.                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ledningsrätt, fjärrvärme<br>Till förmån för:<br>AB Fortum Värme                                             | Ingen påverkan.                                                                                                                                                 |
| Avtalsservitut, allmän gång-<br>och cykeltrafik<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:11                       | Servitutet ska upphävas.                                                                                                                                        |
| Avtalsservitut, vatten-,<br>spillvatten- och dagvatten-<br>ledningar<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:24  | Ingen påverkan.                                                                                                                                                 |
| Avtalsservitut, vattenledning,<br>elledning,<br>kommunikationsledning<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:79 | Inga ledningar har byggts, om behov uppstår kommer<br>förbindelsepunkt anvisas vid fastighetsgräns. Servitutet ska<br>upphävas inom planområdet (allmän plats). |
| Avtalsservitut, område,<br>gångväg, cykelväg<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:11                          | Servitutet ska upphävas.                                                                                                                                        |

### Nya rättigheter

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan fastighetsägare (avtalsservitut).

Inom planområdet föreslås nya gemensamhetsanläggningar inrättas för vatten och avlopp samt tomrör för IT-kanalisation. Dessa ligger inom allmän plats med markreservat ”g” under markytan samt inom område för tekniska anläggningar. I gemensamhetsanläggningen som ska inrättas för

vatten och avlopp ska tre brandposter ingå. Brandposterna går upp till marknivå inom allmän plats men bedöms inte hindra allmänhetens tillträde till marken varför kommunen bedömer att de bör kunna ingå i gemensamhetsanläggningen. Inom kvartersmark för bostadsändamål föreslås en ny gemensamhetsanläggning för parkering och dagvattenledningar. Servitut föreslås för enskilda ledningar för vatten och avlopp som varken ingår i det gemensamma eller allmänna nätet. De föreslagna gemensamhetsanläggningarna och servituten bedöms inte konkurrera med användningen av den allmänna platsmarken eftersom de lokaliseras under markytan, gällande brandposter, se ovan. Vidare föreslås servitut för balkonger, sophantering, parkering och ramp inom kvartersmark. Servitut föreslås även för utrymme för pumpstation som ska ingå i det allmänna nätet för vatten och avlopp, servitutsområdet ligger utanför planområdet, inom Sicklaön 37:72.

I tabellen nedan redovisas de nya rättigheter som föreslås för att genomföra detaljplanen. Det kan bli aktuellt med fler rättigheter. Detta utreds vidare under planarbetet.

| <b>Föreslagen rättighet, rättighetshavare</b>                                                                                                                                                                                   | <b>Utbredning</b>                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemensamhetsanläggning, vatten och avlopp<br>Till förmån för:<br>Ny gemensamhetsanläggning för fastigheterna Sicklaön 37:65, 37:66, 37:67, 37:68, 37:72 och 37:80.                                                              | Gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar från förbindelsepunkt vid torget (Hamnplan) fram till undermätare i respektive fastighet, pumpstation, brandposter mm. Gemensamhetsanläggningen sträcker sig även utanför planområdet. |
| Gemensamhetsanläggning, tomrör för IT-kanalisation<br>Till förmån för:<br>Ny gemensamhetsanläggning för fastigheterna Sicklaön 37:65, 37:66, 37:67, 37:68, 37:70, 37:71, 37:72, 37:73, 37:74, 37:75, 37:78, 37:79, 37:80, 37:81 | Gemensamhetsanläggning för tomrör för IT-kanalisation. Gemensamhetsanläggningen sträcker sig även utanför planområdet.                                                                                                                         |
| Gemensamhetsanläggning, parkering och dagvattenledningar<br>Till förmån för:<br>Ny gemensamhetsanläggning för fastigheterna Sicklaön 37:66, 37:67, 37:68                                                                        | Gemensamhetsanläggning för parkering och dagvattenledningar inom kvartersmark som ska överföras till Sicklaön 37:67 samt dagvattenledning inom allmän plats. Gemensamhetsanläggningen sträcker sig även utanför planområdet.                   |

|                                                                                 |                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Servitut, utrymme för pumpstation<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 247:1         | Servitut för utrymme för befintlig pumpstation inom Sicklaön 37:72 som ska övergå till Nacka vatten och avfall (utanför planområdet). |
| Servitut, angöring<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:46                        | Servitut för befintlig ramp/angöring till entré från kajen.                                                                           |
| Servitut, avfallsbehållare<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:66                | Servitut för avfallsbehållare längs Finnboda kajväg.                                                                                  |
| Servitut, ledningar för vatten och avlopp<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:70 | Servitut för vatten- och avloppsledningar från förbindelsepunkt vid torget (Hamnplan).                                                |
| Servitut, parkering<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:70                       | Servitut för en parkeringsplats vid Hamnplan.                                                                                         |
| Servitut, ledningar för vatten och avlopp<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:71 | Servitut för vatten- och avloppsledningar från förbindelsepunkt vid Finnboda varvsväg.                                                |
| Servitut, balkonger<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:72                       | Servitut för befintliga balkonger.                                                                                                    |
| Servitut, ledningar för vatten och avlopp<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:73 | Servitut för vatten- och avloppsledningar från förbindelsepunkt vid torget (Hamnplan).                                                |
| Servitut, parkering<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:73                       | Servitut för en parkeringsplats vid Hamnplan.                                                                                         |
| Servitut, parkering<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:75                       | Servitut för en parkeringsplats vid Finnboda torg.                                                                                    |
| Servitut, parkering<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:80                       | Servitut för en parkeringsplats vid Hamnplan.                                                                                         |
| Servitut, ledningar för vatten och avlopp<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:81 | Servitut för vatten- och avloppsledningar från förbindelsepunkt vid torget (Hamnplan).                                                |
| Servitut, avfallshantering<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:68                | Servitut för befintliga sopkassuner längs Finnboda kajväg.                                                                            |

|                                                                    |                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Servitut, balkonger<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:68          | Servitut för befintliga balkonger.                                                                             |
| Servitut, dagvattenledningar<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:68 | Servitut för befintliga dagvattenledningar inom blivande allmän plats.                                         |
| Servitut, dagvattenledning<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:41   | Servitut för befintlig dagvattenledning inom Sicklaön 37:71 som avvattnar torget (delvis utanför planområdet). |
| Servitut, dagvattenledning<br>Till förmån för:<br>Sicklaön 37:41   | Servitut för befintlig dagvattenledning mellan Sicklaön 37:65 och 37:72 (utanför planområdet).                 |

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att några fastighetsindelningsbestämmelser inte behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

### Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### Ersättning för markåtkomst

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk.

### Allmän plats och allmänna anläggningar

De fastigheter som enligt planen ska avstå mark för allmän plats, allmän kvartersmark eller utrymme för rättigheter för allmänna anläggningar har rätt till kompensation. Det är kommunen, (eller annan fastighetsägare i de fall huvudmannskapet inte är kommunalt vilket är fallet inom del av E-områdena) som betalar ersättning till berörda fastighetsägare. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på expropriationslagen och gällande rättspraxis. Principer för överenskommelser gällande markfrågor regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

Fastigheter som ska avstå mark för allmän plats, allmän kvartersmark och utrymme för servitut för allmänna anläggningar beskrivs i rubrik *Fastighetsrättsliga frågor*. Se även bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning.

Enligt exploateringsavtal ska mark och anläggningar överlåtas till kommunen utan ersättning. Överenskommelse om detta ska tecknas mellan kommunen och FIHB.

### **Enskilda anläggningar på allmän plats samt enskild kvartersmark**

De fastigheter som ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för gemensamhetsanläggning och servitut för enskilda ändamål har rätt till kompensation. Det är ägarna till de fastigheter som utökas genom marköverföring eller rätt till annans fastighet som betalar ersättning. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering.

En principöverenskommelse har tecknats som innebär att mark inom planområdet som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning samt kvartersmark ska upplåtas och/eller överföras utan någon ersättning eller kompensation. Det ska tecknas överenskommelser om det mellan berörda fastighetsägare.

De fastigheter som ska avstå/upplåta mark och erhålla mark/rättighet beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan. Se även bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning.

### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

#### **Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats**

Allmän plats i detaljplanen är redan utbyggd. Delar av kajanläggningen är i behov av reparationer för att erhålla tillräckligt lång livslängd. Enligt tecknat tilläggsavtal till exploateringsavtal ska kommunen ansvara för att utföra reparationerna och har erhållit ersättning från FIHB för detta. Kommunen kommer att bekosta drift och underhåll av allmän plats i övrigt.

#### **Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark**

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare eller rättighetsinnehavare.

#### **Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar**

Vatten- och spillvattennät som ska övertas av Nacka vatten och avfall AB är redan anlagt. En befintlig självfallsledning i Finnroda varvsväg var bristfällig och har åtgärdats. Enligt tilläggsavtal till exploateringsavtal bekostar FIHB och kommunen detta. Kommunen bekostar övriga nödvändiga anpassningar för att NVOA ska kunna överta nätet, såsom installation av mätarbrunnar och ventiler.

#### **Kostnad för dagvattenhantering**

Kommunen ansvarar för och bekostar omhändertagandet av dagvatten från allmän plats. Privata fastigheter ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från sina respektive fastigheter.

**Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt eventuell fjärrvärme)**

Nät är utbyggda och respektive ledningsägare ansvarar för drift och underhåll för dessa.

**Taxor och avgifter**

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

**Förrättningskostnader**

Enligt överenskommelse åtar sig FIHB att bekosta nödvändiga lantmäteriförrättningar för att genomföra detaljplanen samt för de fastighetsrättsliga åtgärder utanför detaljplanen som är en del av genomförandet, till exempel marköverföringar.

**Planavgift**

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal och tilläggsavtal till exploateringsavtal. Någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglovsansökan.

**Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser**

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

**Anslutningsavgifter**

Inga VA-anslutningsavgifter ska betalas.

**Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande**

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av detaljplanen dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

**Miljökonsekvenser**

Detaljplanen innebär att kommunen tar över mark och befintliga anläggningar i området. Detaljplanen innebär en möjlig utökning av ankoringsbrygga för båtar i linjetrafik vilket kan påverka ekologiska värden negativt. Nuvarande ankoringsbrygga är idag underdimensionerad samtidigt som det i framtiden möjliggör för en förstärkt kollektivtrafik i ett område som inte har busstrafik. En förstärkt kollektivtrafik kan medföra positiva effekter på klimatet och ekologiska värden. För kulturmiljön innebär detaljplanen positiva konsekvenser genom att de industrihistoriskt värdefulla konstruktionerna som berättar om den tidigare varvsverksamheten skyddas. Eventuellt kan ett kommunalt övertagande av naturmarken och dagvattenledningar bedömas som positivt då drift och underhåll säkras. Kommunen tar även över ansvaret för de föroreningar som finns i blivande kommunal mark.

### **Sociala konsekvenser**

Detaljplanen innebär att en stor del av området som idag omfattas av enskilt huvudmannaskap övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär detaljplanen inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser ur exempelvis barnperspektiv eller brottsförebyggande perspektiv. Långsiktigt innebär detaljplanen däremot en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till gator, torg, kajer och gångvägar i området säkerställs, då det inte får upplåtas till enskilda till skillnad från nuvarande kvartersmark.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen innebär att privata fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av de gator, torg och kajer som övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enskilda fastigheter kommer att ha drift- och underhållskostnader för de anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningar.

Kommunen får ansvar för allmänna anläggningar och därmed ökade driftskostnader. Eftersom området ursprungligen planerades och byggdes ut för enskilt huvudmannaskap har anläggningarna inte byggts enligt kommunens fastställda standard, vilket kan medföra att kommunen får högre drifts- och underhållskostnader än om kommunen byggt ut anläggningarna själv.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

Detaljplanen innebär att olika allmänna och enskilda intressen har behövts vägas mot varandra. Framför allt handlar det om att privata fastighetsägare i området (genom gemensamhetsanläggningar) slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av vissa allmänna ytor, konstruktioner och anläggningar som vägs mot att de förlorar rådgivningen över dessa när det övergår till ett kommunalt ansvar. Ett exempel på det är bilparkeringar inom blivande allmän plats inte kan upplåtas till enskilda fastighetsägare, utan behöver vara tillgängliga för allmänheten. De gemensamhetsanläggningarna som planerades att tillskapas har sedan området byggts ut inte realiserats. Fastighetsägaren för gatorna och torgen och de elva bostadsrättsföreningarna i området har under en längre tid haft önskan om ett kommunalt övertagande. I avvägningen har därför ett minskat ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för privata fastighetsägare vägt tyngre än att kunna upplåta marken till enskilda fastighetsägare. Parkeringsplatserna kommer fortsättningsvis att samnyttjas mellan boende, verksamheter och besökare även efter planens genomförande.

Vissa mindre markområde som ska tas över av kommunen planläggs dock med kvartersmark. Detta för att bibehålla eller att möjliggöra anläggningar för enskilt ändamål som är nödvändiga för fastigheter i området och som inte går att tillgodose inom egen fastighet eller inom allmän plats. Exempelvis utrymme för landgångar, avfallsbehållare och parkering för rörelsehindrade. I

dess fall har de enskildas rådighet av markområdena vägt tyngre än det ekonomiskt och tekniskt ansvar som det innebär för de enskilda.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

Detaljplanen innebär främst fastighetskonsekvenser gällande nya, ändrade och borttagande av rättigheter. I bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning redovisas en sammanfattning av de fastighetskonsekvenser som uppkommer för respektive fastighet inom planområdet samt de fastigheter som påverkas av rättigheter inom planområdet. Ett antal marköverföringar föreslås utanför planområdet, dessa redovisas inte i fastighetskonsekvensbeskrivningen eftersom de inte är en del av detaljplanens genomförande. I Parkeringspromemorian beskrivs vilka konsekvenser detaljplanen medför gällande parkering för fastighetsägare i området.

Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef

Simon Sundell  
Planarkitekt

## Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga till planbeskrivning för detaljplan Allmänna anläggningar Finnboda varv.

Nedan följer en sammanfattning av de konsekvenser som detaljplanen medför för berörda fastigheter. Tabellen visar om fastigheten berörs av marköverföring inom planområdet, om befintliga rättigheter till förmån för fastigheten berörs, om ny rättighet (servitut eller gemensamhetsanläggning) föreslås samt vad detaljplanen innebär för ekonomiska konsekvenser. De avtal som avses tecknas redovisas även per fastighet. För flertalet fastigheter har avtal tecknats, medan ett antal avtal kvarstår att teckna för detaljplanens genomförande.

| Fastighet      | Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet | Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs | Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten | Ekonomiska konsekvenser - kostnader | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Sicklaön 37:11 | Nej                                                                        | Ja                                                                | Nej                                               | -                                   | -                                  | Överenskommelse om omprövning av gemensamhetsanläggning och upphävande av servitut |
| Sicklaön 37:24 | Nej                                                                        | Nej                                                               | Nej                                               | -                                   | -                                  | -                                                                                  |
| Sicklaön 37:40 | Nej                                                                        | Ja                                                                | Nej                                               | -                                   | -                                  | Överenskommelse om upphävande av servitut.                                         |

| Fastighet                                                 | Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet                                                                       | Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs | Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten | Ekonomiska konsekvenser - kostnader                               | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sicklaön 37:41<br>(innan kommunen tagit över fastigheten) | Ja. Allmän platsmark, vattenområde, E-områden samt viss kvartersmark övertas av kommunen.<br><br>Kvartersmark ska överföras till Sicklaön 37:67. | Nej                                                               | Ja                                                | Förrättningskostnader<br><br>Tillägg till exploateringsersättning | -                                  | Tillägg till exploateringsavtal<br><br>Principöverenskommelse<br><br>Gåva/köp av fastighet<br><br>Överenskommelse om inrättande och omprövning av gemensamhetsanläggning, servitut samt marköverföring |
| Sicklaön 37:42                                            | Nej                                                                                                                                              | Påverkan ej klar                                                  | Nej                                               | -                                                                 | -                                  | -                                                                                                                                                                                                      |
| Sicklaön 37:46                                            | Nej                                                                                                                                              | Påverkan ej klar                                                  | Ja                                                | -                                                                 | -                                  | Överenskommelse om servitut                                                                                                                                                                            |
| Sicklaön 37:61                                            | Nej                                                                                                                                              | Ja                                                                | Nej                                               | -                                                                 | -                                  | Överenskommelse om omprövning av gemensamhetsanläggning och upphävande av servitut                                                                                                                     |

| Fastighet      | Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet | Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs | Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten | Ekonomiska konsekvenser - kostnader   | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen           |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Sicklaön 37:62 | Nej                                                                        | Ja                                                                | Nej                                               | -                                     | -                                  | Överenskommelse om omprövning av gemensamhetsanläggning och upphävande av servitut. |
| Sicklaön 37:63 | Nej                                                                        | Ja                                                                | Nej                                               | -                                     | -                                  | Överenskommelse om omprövning av gemensamhetsanläggning.                            |
| Sicklaön 37:64 | Nej                                                                        | Ja                                                                | Nej                                               | -                                     | -                                  | Överenskommelse om omprövning av gemensamhetsanläggning och upphävande av servitut. |
| Sicklaön 37:65 | Nej                                                                        | Ja                                                                | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhetsanläggning | -                                  | Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning och upphävande av servitut. |

| Fastighet      | Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet | Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs | Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten | Ekonomiska konsekvenser - kostnader    | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen                                                 |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sicklaön 37:66 | Nej                                                                        | Ja                                                                | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning | -                                  | Överenskommelse om inrättande av gemensamhets-anläggning och servitut.                                                    |
| Sicklaön 37:67 | Ja, kvartersmark ska överföras från 37:41.                                 | Nej                                                               | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning | -                                  | Överenskommelse om marköverföring och inrättande av gemensamhets-anläggning.                                              |
| Sicklaön 37:68 | Nej                                                                        | Nej                                                               | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning | -                                  | Överenskommelse om inrättande av gemensamhets-anläggning samt servitut.                                                   |
| Sicklaön 37:70 | Nej                                                                        | Ja                                                                | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning | -                                  | Överenskommelse om inrättande av gemensamhets-anläggning samt servitut.<br><br>Överenskommelse om upphävande av servitut. |

| Fastighet      | Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet | Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs | Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten | Ekonomiska konsekvenser - kostnader    | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen                                                               |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sicklaön 37:71 | Ja                                                                         | Nej                                                               | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning | -                                  | Överenskommelse om inrättande och omprövning av gemensamhets-anläggning samt servitut.                                                  |
| Sicklaön 37:72 | Nej                                                                        | Nej                                                               | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning | -                                  | Överenskommelse om inrättande av gemensamhets-anläggning. Ny rättighet som belastar fastigheten föreslås regleras i ett avtalsservitut. |
| Sicklaön 37:73 | Nej                                                                        | Nej                                                               | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning |                                    | Överenskommelse om inrättande av gemensamhets-anläggning och servitut.                                                                  |
| Sicklaön 37:74 | Nej                                                                        | Nej                                                               | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning | -                                  | Överenskommelse om inrättande av gemensamhets-anläggning.                                                                               |

| Fastighet      | Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet | Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs | Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten | Ekonomiska konsekvenser - kostnader    | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen                          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sicklaön 37:75 | Nej                                                                        | Ja                                                                | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning | -                                  | Överenskommelse om inrättande av gemensamhets-anläggning och servitut samt upphävande av servitut. |
| Sicklaön 37:78 | Nej                                                                        | Nej                                                               | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning | -                                  | Överenskommelse om inrättande av gemensamhets-anläggning.                                          |
| Sicklaön 37:79 | Nej                                                                        | Ja                                                                | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning | -                                  | Överenskommelse om inrättande av gemensamhets-anläggning och upphävande av servitut.               |
| Sicklaön 37:80 | Nej                                                                        | Nej                                                               | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhets-anläggning | -                                  | Överenskommelse om inrättande av gemensamhets-anläggning och servitut.                             |

| Fastighet      | Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet | Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs | Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten | Ekonomiska konsekvenser - kostnader   | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Sicklaön 37:81 | Nej                                                                        | Nej                                                               | Ja                                                | Driftkostnader gemensamhetsanläggning |                                    | Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning.                  |
| Sicklaön 37:83 | Nej                                                                        | Påverkan ej klar                                                  | Nej                                               | -                                     | -                                  | -                                                                         |
| Sicklaön 37:84 | Nej                                                                        | Påverkan ej klar                                                  | Nej                                               | -                                     | -                                  | -                                                                         |