

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2018-03-02

Dnr KFKS 2015/115-214

Projekt 9253

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Sammanfattning

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

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

Detaljplanen för Östra Finnbodavägen har varit ute på samråd under våren 2017. Under samrådet inkom yttranden från 15 stycken remissinstanser, 7 stycken föreningar samt en boende utanför planområdet. Fastighetsägaren har genom en konsult lämnat ett yttrande. Från remissinstanser har det kommit in synpunkter på framför allt trafiklösning för avfallshantering, bevarandet av strandskyddet i fastighetens västra del samt knapphändig redovisning av exploateringsavtal. Från närliggande bostadsrättsföreningar har det huvudsakligen inkommit frågor kring hur vatten och avlopp kommer att lösas samt yrkanden på behovet av en MKB. Fastighetsägarens konsult yrkar på att strandskyddet ska utgå då annat skulle innebära en otillåten inskränkning på fastighetsägarens rättigheter.

Inkomna synpunkter har föranlett ändringar i planförslaget. I huvudsak har det kompletterats med utförligare beskrivning av exploateringsavtalet, strandskyddet som utökats till att omfatta ett något större område i väster, överenskommelser angående

genomförandet av parkeringsplatser, avfallshantering, vatten och avlopp, dagvattenhantering samt byggandet av tillgänglig väg.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter överenskommelse med omkringliggande fastighetsägare.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 mars 2017. Samrådstiden varade mellan den 28 mars 2017 och 2 maj 2017, sammanlagt 5 veckor. Under samrådstiden var förslaget utställt i Nacka stadshus och på biblioteken i Nacka Forum och Diesilverkstaden. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 18 april 2017 och besöktes av cirka tio personer.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Ellevio
- Fortum
- Försvarsmakten
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Nacka Energi AB
- Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Natur- och trafiknämnden
- Nacka vatten och avfall AB
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Länsstyrelsen
- Nacka miljövårdsråd
- Sjöfartsverket
- Skanova
- Trafikförvaltningen SLL
- Trafikverket

Följande föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Brf Finnboda Hamnkontor
- Brf Finnboda Allé
- Brf Finnboda Dunge
- Brf Finnboda Hage
- Finnbodabergets Boendeförening
- HSB
- Hyresgästföreningen Nacka Värmdö

Synpunkter har inkommit från en boende utanför planområdet. Fastighetsägaren har genom en konsult lämnat ett yttrande.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. Natur- och trafikenämnden framför:

Trafiklösning för avfallshantering

Det finns alltid en risk med backande stora fordon, här avfallsfordon. I detta fall backar fordonen runt ett krön i nedförsbacke, där oskyddade trafikanter är hänvisade att röra sig i körbanan.

Trafikmässiga funktioner löses utanför aktuell fastighet

Det bör framgå att utgångspunkten vid planering är att samtliga funktioner; specifikt parkering och avfallshantering, ska lösas inom fastighet, men att det i detta fall inte är möjligt.

Ett avtal har tidigare tecknats mellan exploatören och fastighetsägaren (HSB) till grannfastigheten. I planförslaget redovisas en parkerings- och angöringslösning som avviker från illustrationen i avtalet. Lösningen avviker även från de bygglovhandlingar från HSB, som enheten för planering och tillstånd har granskat. Parkering och angöring inklusive avfallshantering är helt beroende av att exploatören och HSB är överens. Risk finns för att parterna inte kan enas om lösningen, då exploatören nu planerar utifrån en lösning, som avviker från gällande avtal och granskade bygglovhandlingar.

Förutsättningar på Östra Finnbodavägen och avstånd till Kvarnholmsvägen

Östra Finnbodavägen är idag smal och saknar gångbana. Dessa förutsättningar framgår ej i planförslaget. I samband med genomförandet av detaljplan Danvikshem förutsätts att Östra Finnbodavägen rustas upp med till exempel ny belysning, gångbana och ny bussvändslinga. Upprustningarna som görs i samband med genomförande av detaljplanen för Danvikshem, är även en viktig förutsättning för denna detaljplans genomförande.

Förutsättningar för kontorsverksamhet

I dagsläget beskrivs att fastigheten är svår att angöra, borde vara från kajsidan (framgår ej). Nämnden undrar om det är det rimligt att anta att ingen fordonstrafik kommer ske till den befintliga entrén på kajsidan. Det beskrivs inga förutsättningar för hur detta i så fall ska ske på ett trafiksäkert sätt.

Planen möjliggör för kontorsverksamhet men det framgår inte hur eventuella leveranser eller parkering för bil och cykel till en sådan ska kunna lösas. Det finns risk att planen möjliggör för verksamheter som sedan är svåra att lösa i den fysiska miljön. Kajsidan riskerar även att fungera dåligt ur trafiksäkerhetssynpunkt om det i framtiden kan komma att gå fordon fram till fastigheten nere på kajen.

Trappförbindelse

Väster om befintlig byggnad, inom befintligt strandskyddat område, finns i planförslaget en ny trappled, väster om befintlig trappled. Även öster om byggnaden finns en befintlig trappled. Den nya trappan väster om byggnaden föreslås utföras som en

gemensamhetsanläggning bland annat för att bilda en passage ner till kajen. Trappan landar dock cirka 8 meter från kajplanet samt cirka 5 meter över kajplanet. Med hänsyn till områdets naturvärden och strandskyddet, borde befintliga trappor kunna användas/rustas och kompletteras istället för att anlägga ytterligare en trappled.

Att bygga en ny trappled inom strandskyddat område med naturvärden, skadar befintliga naturvärden. Ingreppen skulle kunna minskas genom att befintlig trappled/trappleder rustas istället för att ytterligare en trappa anläggs med de förhållandevis stora ingrepp som detta innebär.

Biologisk mångfald

Inom fastigheten som omfattas av strandskydd, finns flera träd av större biologiskt värde, bland annat två almar och en ask. Almen återfinns nu i den högsta hotklassen "Akut hotad" och asken finns i näst högsta hotkategorin "starkt hotad". Redovisningen av "särskilt bevarandevärda träd" i planbeskrivningen sid 9 är felaktig, då tex. rödlistad ask och almar ej är markerade som bevarandevärda. Bra att en del värdefulla träd får skyddsbestämmelsen n2. Ett genomförande av planförslaget innebär att naturvärden i form av rödlistade biologiskt värdefulla träd går till spillo.

Enligt planbeskrivningen (sid 22) avses inte strandskyddet att hävas på fastighetens västra del. I gestaltningsprogrammet anges dock att det inom denna zon ska anläggas en ca 300 kvm stor yta för lek och samvaro. Om de i gestaltningsprogrammet redovisade anläggningarna för "lek och samvaro" samt ny trappled genomförs, försvinner ytterligare naturvärden.

Allmäntillgänglighet

I planbeskrivningen (sid 22) står att "Detaljplanen bedöms sammantaget öka allmänhetens tillgång till naturmark och kajpromenad inom strandskyddat område". Detta måste vara en missuppfattning, då hela planområdet utgörs av kvartersmark för Bostäder resp. Bostäder och kontor. Formuleringen bör därför utgå.

Hela området utgörs av kvartersmark och allmänheten kommer därför formellt inte att ha tillgång till området. D.v.s. allmänhetens tillträde till naturmark och kajpromenad garanteras inte, då hela fastigheten utgörs av kvartersmark. Kajpromenaden ligger inte inom planområdet och den föreslagna trappleden landar inte på kajen.

Planenhetens kommentar:

Trafiklösning för avfallshantering: Backande fordon har stämts av med Nacka avfall efter samrådet och godtagits som lösning då det är den enda möjliga lösningen eftersom huset och fastigheten är befintlig.

Trafikmässiga funktioner: Planbeskrivningen förtydligas med att utgångspunkten vid planering är att samtliga funktioner ska lösas inom fastigheten, men att det i detta fall inte är möjligt. Ett avtal mellan exploatören och fastighetsägaren till angränsande fastighet Sicklaön 37:84 har upprättats. Avtalet säkerställer att parkerings- och angöringslösning kan hanteras vid anslutande fastighet utanför denna detaljplan. Denna lösning är förenlig med den gällande detaljplanen för Danvikshem.

Planbeskrivningen förtydligas med förutsättningarna för Östra Finnbodavägen. Upprustningarna som görs för detaljplan Danvikshem, som vunnit laga kraft efter detta samråd, är viktiga även för denna detaljplan, vilket förtydligas i planbeskrivningen.

Förutsättningar på Östra Finnbodavägen och avstånd till Kvarnholmsvägen: Planbeskrivningen förtydligas avseende förutsättningarna av genomförandet av detaljplan för Danvikshem. Planbeskrivningen kompletteras med förutsättningarna för gångbanor idag.

Kontorsverksamhet: Den befintliga entrén med hiss som idag finns vid kajplanet föreslås tas bort i planförslaget då huset rustas upp till sitt ursprungliga utseende. Någon angöring från kajsidan förutsätts därför inte ske.

Trappförbindelse: Strandskydd för trappförbindelse föreslås i granskningshandlingarna att endast upphävas på östra delen av tomten som idag är bebyggd samt för den befintliga trappan till väster om nuvarande kontorsbyggnad. Den föreslagna nya trappan utgår och den befintliga trappan föreslås rustas upp.

Biologisk mångfald: Strandskyddet föreslås inte upphävas på den västra sidan av tomten, fråsett befintlig trappa, i det fortsatta planarbetet. Om någon gemensam yta ska anläggas får en särskild dispens ansökas av fastighetsägaren. Inom planområdet finns två almar och en ask, som är rödlistade. Statusen (frisk eller sjuk) är oviss då de hotas av almsjuka och askskottssjuka. Inventeringen på sidan 9 i planbeskrivningen har tydliggjorts avseende trädens värde och dess placering på fastigheten. Träden kommer inte vara möjliga att bevara med ny bebyggelse på fastigheten.

Allmäntillgänglighet: I samrådsskedet planlades den föreslagna nya trappan som en gemensamhetsanläggning vilket bedömdes öka den allmänna tillgängligheten förutsatt att en förlängning ner till kajen skulle ske på grannfastigheten i norr. I granskningskedet föreslås inget upphävande av strandskyddet på den delen av fastigheten och den nya trappan är inte längre aktuell, gemensamhetsanläggningen utgår.

2. Nacka vatten och avfall AB

Vatten

Fastigheten är idag ansluten till Nacka vatten och avfalls ledningar i Kvarnholmsvägen via privata ledningar (gemensamhetsanläggning i exploatering för Finnboda). Tillkommande lägenheter kommer vid inflyttning att faktureras enligt va-taxan. Dagvattenutredningen inom den begränsade ytan som fastigheten disponerar är redovisad.

Avfall

En lösning med botten tömmande kärl i anslutning till "torget" som beskrivs i planbeskrivningen anses som lämplig. Exakt placering av behållarna och angöring för sopbilen behöver studeras närmare. Max avstånd mellan bilens lyftkran (som är placerad strax bakom hytten) och behållare för krantömning är 6 meter, inte 10 meter som gäller för vanliga sopkärl. Max lutning på vägen är 1:12, men 1:20 är rekommenderat. Den aktuella backen är på gränsen för att det ska fungera året runt, en minskad lutning genom sänkning av krönet är önskvärt.

Planenhetens kommentar. Fastigheten kommer fortsatt att ingå i den kommande gemensamhetsanläggningen för VA. Avfallshanteringens avstånd är justerade, verifierade och avstämda med resurs från Nacka vatten och avfall. Lutningen på vägen kan justeras genom sänkning av krönet, fastighetsägaren ska justera vägen enligt överenskommelse med HSB. Lutningen är enligt uppgift från trafikutredningen mindre än 1:20. Åtgärden är möjlig att genomföra inom gällande detaljplan för Danvikshem.

3. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att plankartan behöver förtydligas på två ställen med prickad mark och egenskapslinje.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen redovisa konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera exploateringsavtal. Redovisningen av innehållet i exploateringsavtalet är knapphändig och bör specificeras för tydlighetens skull.

Planenhetens kommentar. Handlingar förtydligas och planbeskrivningen kompletteras med text om exploateringsavtal och plankartan förtydligas enligt yttrandet.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

4. **Länsstyrelsen** anser under nu kända förhållanden, att föreslagen utformning av planen medför att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (MB) upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Detaljplanen innebär att strandskydd upphävs på ett område som är att anse allemansrättsligt tillgängligt idag och det saknas underlag som visar att de befintliga åtgärderna är lagligen uppförda. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet. Den planerade bebyggelsen innebär genom sin höjd och placering att ytterligare en del av bergsslutningen mot farleden bebyggs. Bergsslutningen mot farleden är ett av uttrycken för riksintressets värden som ska värnas vid ny exploatering. Länsstyrelsen delar därmed kommunens uppfattning att det finns en risk för att en ackumulerad skada på riksintresset kan uppstå om ytterligare hög bebyggelse planeras på bergsslutningen. Ett annat uttryck för riksintresset är industrimiljöer där Finnboda nämns. Det är därför värdefullt att Finnboda varvs kontorsbyggnad bevaras. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att kontorsbyggnaden fortsatt får spela huvudrollen i miljön och att de värden som pekas ut i den kulturhistoriska förundersökningen tas till vara. Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen att planen i sin nuvarande utformning inte innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen, avsnitt Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken, beskrivs miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten Strömmen. Till skillnad från vad som

anges i beskrivningen är det enbart Vattenmyndigheten som beslutar om miljökvalitetsnormerna för vatten, inte Länsstyrelsen. Vidare har vattenmyndigheten i december 2016 beslutat om nya miljökvalitetsnormer samt fastställt ny klassificering av Strömmen. Kommunen behöver därmed revidera planbeskrivningen i dessa delar.

Kommunen anger i planbeskrivningen att planområdet täcker en liten yta och gör bedömningen att planen inte kommer att ha någon mätbar effekt på miljökvalitetsnormerna. Länsstyrelsen vill framhålla att det är viktigt att en samlad bedömning görs av de lokala källorna till föroreningar som belastar en vattenförekomst. Därför är det positivt att kommunen försöker utnyttja planområdets potential för begränsning av föroreningar optimalt. Länsstyrelsen anser att detaljplanen, under förutsättning att de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs inom planområdet, inte försvårar möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för Strömmen. Länsstyrelsen instämmer därmed i kommunens bedömning i den delen.

Strandskydd

Kommunen skriver att det inte finns några gällande planer för Sicklaön 37:46. För det område som inte omfattas av detaljplan råder det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen. Samtidigt framgår det av planbeskrivningen att strandskydd inte råder för ett område om 60 kvm i planområdets östra del. Kommunen behöver förtydliga huruvida strandskydd råder i detta område eller om strandskyddet är upphävt i en gällande detaljplan. Om det finns en gällande detaljplan där strandskyddet är upphävt för de 60 kvm i östra delen av området återinträder strandskyddet. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § PBL).

Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs inom de delar av planområdet som markeras med lodrät skraffering på kartan i planbeskrivningen. I de västra delarna av planområdet (markerat med vågrät skraffering på kartan i planbeskrivningen) föreslås strandskyddet ligga kvar. Som särskilt skäl har kommunen åberopat 7 kap. 18 c § punkt 1 och 2 MB, dvs. att området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Kommunen beskriver att planen innebär ett ianspråktagande av naturmark och berg i dagen samt avverkning av bland annat ädellövträd i planområdets östra del. Enligt kommunen saknas en allemansrättslig tillgång till strandområdet på grund av topografin och tomtplatsens utbredning.

Inom det område där strandskydd föreslås upphävas finns en befintlig kontorsbyggnad som kommunen avser att bevara. I planbeskrivningen framgår att det finns en flackare gräsbeklädd del som används som uteplats samt att det tidigare fanns en trappa från gården ner till kajplanet och att den befintliga trappan är i behov av upprustning. Inom området är topografin varierad med stora höjdskillnader. Området runt den befintliga byggnaden består till stora delar av naturmark. På området finns även ett staket.

Länsstyrelsens bedömning

Den nuvarande användningen av byggnaden inom planen är kontor. Kontorsbyggnader har inte en privatiserande hemfridszon. I planbeskrivningen framgår att det finns en

tomtplats för byggnaden men för att en tomtplats ska gälla ska det finnas en beslutad dispens med tillhörande tomtplats för byggnaden. Det har inte framkommit att det finns en beslutad tomtplats för byggnaden. Eftersom kontorsbyggnader inte har en privatiserande hemfridszon betraktas hela marken inom planområdet runt byggnaden som allemansrättsligt tillgänglig idag. I planhandlingarna saknas en beskrivning av när uteplatsen och staketet uppfördes samt en karta som visar var dessa ligger, vilket behöver kompletteras. Kommunen behöver därtill klargöra om åtgärderna är lagligt uppförda. Länsstyrelsen ifrågasätter syftet med att upphäva strandskyddet enligt samrådsförslaget. Strandskyddet bör inte upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att stora delar av området (se lodrät svart skraffering) är väl avskilt genom bebyggelse från området närmast strandlinjen enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 MB. Andra delar av planområdet där kommunen föreslår att strandskyddet ska upphävas ligger däremot inte bakom någon byggnad, avskiljande väg eller övrig exploatering och på nuvarande underlag bedömer Länsstyrelsen att området inte har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsens bedömning är att det på nuvarande underlag saknas skäl för att upphäva strandskyddet enligt samrådsförslaget.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är utsatt för buller från omgivande vägar och fartyg som passerar i farleden norr om planområdet. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen ska ta fram en ny mätning av fartygsbuller och att bullerutredningen uppdateras till granskningsskedet.

Behovsbedömning

Kommunen gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att kommunen ska göra en bedömning om huruvida planens genomförande kan *antas* medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Strandskyddet föreslås till granskningsskedet justeras till att ta mindre mark i anspråk på planområdets västra sida än samrådsförslaget, se sidan 24 i planbeskrivningen över utbredningen där strandskyddet föreslås upphävas. Som skäl åberopas MB 7 kap 18 c § punkt 1 att område ”redan har tagit i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” samt punkt 2 att området ”genom en verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”. Motivet är att det inom förslaget område redan idag finns en kontorsbyggnad med en tillbyggd flygel och anlagd trappa väster om byggnaden. Trappan når ej ända ner till kajen utan leder enbart till kontorshusets entré och används inte av allmänheten. Söder om byggnaden finns en flackare gräsbeklädd del som används som uteplats. Entréer till huvudbyggnaden och till flygeln är vända söder, det vill säga mot gården. Angöring sker söderifrån genom en trappa samt från kajen vid en trappa direkt in i byggnaden.

Kommunen gör bedömningen att marken väster om den befintliga byggnaden utgjorde en fysiskt ianspråktagen mark, i form av trappa och anlagd entré, redan innan

strandskyddslagstiftningen trädde i kraft år 1975. På grund av topografin och på grund av tomtplatsens utbredning saknas det en allemansrättslig tillgång till strandområdet. Byggnadens tomtplats, motsvarande dess hemfridszon, bedöms sträcka sig till fastighetens södra fastighetsgräns.



Figur 1. Ortofoto från år 1958 över planområdet. Marken väster om befintlig byggnad bedöms vara ianspråktagen redan innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft.

Planbeskrivningen revideras angående miljö kvalitetsnormer enligt yttrandet. Planenheten ser över formuleringen beträffande behovsbedömningen och justerar detta i planhandlingarna. Ljudnivåerna från båttrafiken har utretts och är inte över de riktvärden som gäller för trafikbuller vid fasad. Däremot ger båttrafik upphov till lågfrekvent buller inomhus. För att säkerställa att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om lågfrekvent buller inomhus klaras för befintlig byggnad, kan fönster mot vattnet behöva bytas ut för att klara bullerkraven. Detta säkerställs genom planbestämmelse.

5. **Nacka miljövårdsråd** anser att innan planeringen för den aktuella fastigheten fortsätter måste hela platans användning klarläggas. Aktuella detaljplaner behöver koordineras för att tillgodose berörda riksintressen, grönstrukturen och de behov de boende i området har. Det beslutsunderlag som presenterats har stora luckor. Fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för bland annat parkering utanför planområdet bör redovisas öppet.

Berörda riksintressen behöver respekteras bättre. De kumulativa konsekvenserna av små såväl som stora projekt på miljön i och kring inloppet till Stockholm behöver vägas in.

Strandskyddet måste också respekteras.

De boende i seniorbostädernas behov av ytor för rekreation bör prioriteras före parkering för eventuell tillkommande bebyggelse i området. Föreslagna tillbyggnader

kräver omfattande sprängningar och därmed också transporter av bergmassor och rådet undrar hur många kubikmeter berg som beräknas sprängas och fraktas bort i den aktuella planen. Behovet av bättre underlag om sprängningar behövs i detta planförslag och för en mängd andra ärenden. Hälsofrågor är kopplade till buller och utsläpp och dessa behöver belysas bättre i de olika planarbeten som pågår.

De sprickzoner som geologisk expertis konstaterat i berget gör att den sprängning som det aktuella planförslaget kräver är olämplig. De träd som blir kvar, bl a värdefulla ekar, på platån och den s.k. Gröna foten kommer att drabbas av grundvattensänkning. Eftersom de åtgärder som föreslås inte tillgodoser riksintresset eller biologisk mångfald inom strandskyddat område kan betydande miljöpåverkan konstateras. Därmed krävs en miljökonsekvensbeskrivning.

Helheten i natur- och kulturmiljövärdena behöver bedömas av såväl kommunens och länsstyrelsens ansvariga inom naturvård, miljöskydd och kulturmiljö. Detta har inte skett vid tidigare bedömningar av värden i området och tillgodoseende av dessa. Kvalitetssäkrat beslutsunderlag saknas.

Värdefulla träd avses fällas för tillbyggnaderna. En helhetssyn på växt- och djurlivet saknas. Olika små grönytor bör analyseras ihop med större som exempelvis Trolldalen.

Tillgängligheten till fastigheten via angöring till entréer är mycket dålig. Lutningen på angöringsväg som också är gångväg är för brant. Planförslaget tillgodoser inte hälsa och säkerhet. Miljön är inte lämplig för rörelsehindrade och barn. Kollektivtrafiken är dålig och konsekvensen blir mer biltrafik. Området ligger inte inom gångavstånd från den blivande tunnelbanan. Kommunen hänvisar trots detta till tunnelbaneavtalet. Busstrafiken är inte bra för pendling. Buss 53 har hållplats vid Danvikshem men vägen dit har stora nivåskillnader. Servicebussen är främst till för serviceresor inom kommunen. Planförslaget strider mot internationella, nationella och kommunala mål för klimatet.

Fastigheten är för liten för den aktuella tillbyggnaden som kräver stor plats på angränsande fastighet för angöring och parkering. Rådet undrar om de parkeringsplatser som finns nedanför klubbhuset och som används av besökande till seniorhuset samt av hemtjänsten övergå till det aktuella projektet.

Befintlig byggnad som varit Finnbodavarvets kontor har höga fönsterbröstningar som hindrar bra utblick mot vattenrummet. Fortsatt kontorsanvändning är bland annat därför mer lämplig. Bostäder kommer sannolikt att följas av krav på annan fönsterutformning mot farleden som i sin tur förvanskar den exponerade fasaden.

Intilliggande detaljplan som funktionellt och miljömässigt är kopplad till det aktuella förslaget är föremål för rättslig prövning. Det aktuella planförslaget bör inte gå vidare innan den mer omfattande planens status klagjorts.

Planenhetens kommentar. Efter detaljplaneförslaget varit ute på samråd har detaljplanen för Danvikshem vunnit laga kraft, vilket säkerställer platåns användning.

Strandskyddet föreslås i granskningshandlingen att upphävas på den östra delen av fastigheten samt befintlig trappa till vänster om befintlig byggnad. Till granskningen av detaljplanen har föreslaget område för upphävande av strandskydd justerats och gjorts mindre.

Befintliga parkeringsytor föreslås fortsatt vara parkeringar, rekreationsytor anläggs i anslutning till dessa enligt gestaltungsprogrammet i detaljplan för Danvikshem. Berg som sprängs är på befintlig fastighet.

Detaljplanen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Tillgängligheten är svår i området men avses förbättras främst i och med genomförandet av detaljplanen för Danvikshem. Lutning på entrévägen till fastigheten avses sänkas och förbättras vid genomförandet av detaljplan för Östra Finnbodavägen.

Den befintliga parkeringsplatsen nedanför klubbhuset ingår som parkeringar för aktuell detaljplan och säkerställs genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Ett avtal är tecknat mellan exploitören och fastighetsägaren till Sicklaön 37:83 och Sicklaön 37:84 vilket reglerar antal och placering av parkeringar för aktuellt detaljplaneområde. Parkeringsplatserna för exploitörens fastighet 37:46 ska säkerställas genom servitut.

Detaljplanen reglerar att det befintliga husets 1920-talskaraktär ska bevaras, genom skyddsbestämmelsen q₁. Enligt bullerutredningen behöver fönster mot vattnet bytas ut för att klara gällande ljudkrav för bostäder beträffande lågfrekvent buller. En varsamhetsbestämmelse säkerställer att utförandet ska överensstämma med de ursprungliga fönsterna från 1920-talet.

6. **Sjöfartsverket** gör bedömningen att förslaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har därmed inget att erinra, men har nedan redovisad information och allmänna synpunkter.

Sjöfartsverket konstaterar att kommunen har tagit hänsyn till den riksintresseklassade farleden. Vidare ser Sjöfartsverket positivt på att en riskbedömning avseende påsegling Sicklaön 37:46 Nacka har gjorts samt att det finns en bullerutredning innefattande buller från fartygstrafik.

Anpassning av bostäderna som kommer att ligga mot farleden bör utföras så att boendet inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten. Sjöfartsverket kommer inte att tillstyrka någon ytterligare fartbegränsning eller annan inskränkning i användandet av farleden. All belysning inom planområdet utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfasen.

Planenhetens kommentar: Kommunen noterar synpunkterna.

7. **Skanova** informerar om att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som ansluter befintlig byggnad med fiber (från kajsidan).

De önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar: Kommunen noterar synpunkterna. Ledningarna förväntas inte flyttas då byggnaden mot kajen planläggs för fortsatt användning.

8. **Trafikförvaltningen SLL** vill i samband med nybyggnation påpeka vikten av att samtidigt säkerställa gångförbindelser till och från kollektivtrafiken som är gena, trygga, trafiksäkra och tillgängliga.

Planenhetens kommentar: En upprustning av gator kommer att ske inom genomförandet av den angränsande detaljplanen för Danvikshem. Aktuell detaljplan reglerar endast aktuell fastighet och inga allmänna anläggningar.

9. **Trafikverket** vill lyfta fram:

Östlig förbindelse

Planläggningsprocess pågår för Östlig förbindelse och begäran om beslut om betydande miljöpåverkan har skickats till länsstyrelsen. Projektet har definierat ett utredningsområde inom vilken planerad sträckning ska gå. Nästa steg är lokaliseringstudering då alternativa lokaliseringar för förbindelsen kommer att utredas. Trafikverket ser i nuläget inte något behov av att frågor kring Östlig förbindelse behöver regleras ytterligare i detaljplanen. Det bör dock säkerställas att höjdsystemet i aktuell detaljplan överensstämmer med det som användes i handlingar för reservat för östlig förbindelse. Trafikverket vill även informera om att en eventuell realisering av Östlig förbindelse sannolikt kommer innebära behov av att fastighetsbildning av utrymmen för tunnelanläggningen och att dessa utrymmen planläggs som allmän plats i områden med detaljplan.

Sjöfart

Planområdet berör farled Stockholm som är av riksintresse. Trafikverket förutsätter att Sjöfartsverket har fått möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. I planhandlingar framgår att buller från farleden ska utredas ytterligare vilket är bra.

Luftfart

Byggnader över 20 meter kan påverka luftfarten. LFV och berörd flygplats bör ges möjlighet att lämna synpunkter på detaljplaneförslaget och yttra sig om behov av eventuella lokaliseringstuderingar.

Planenhetens kommentar: Höjderna angivna för lägsta schaktningsnivå i underlaget för Östlig förbindelse (RH 00) är omvandlat till det nya höjdsystemet (RH2000) i denna

detaljplan. Sjöfartsverket har varit remissinstans i samrådet och har inte haft någon erinran. Inga nya byggnader inom detaljplanen överstiger 20 meter. Ljudnivåerna från båttrafiken har utretts och är inte över de riktvärden som gäller för trafikbuller vid fasad. Ytterligare utredning beträffande lågfrekvent buller har genomförts till granskningsskedet.

Inkomna synpunkter från föreningar

10. **BRF Finnboda Hamnkontor** framför att den privata anläggningen för vatten och avlopp (inom Sicklaön 37:41) ägs av Finnboda Industrilokaler HB. Sicklaön 37:46, SLG, har ett officialservitut, som ger dem rätt till vatten och avlopp i Sicklaön 37:41.

Hela den fastigheten befinner sig för närvarande under fastighetsbildning. 11 nya bostadsrättsföreningar i Finnboda samt en kommersiell fastighetsägare "Vimpelkullen Finnboda Fastighets AB" har det ekonomiska ansvaret för driften av pumpanläggning för spillvatten. HSB:s förvaltare sköter löpande ärenden för bostadsrättsföreningarna och Vimpelkullens räkning och fördelar driftkostnaderna efter boarea (BOA) och lokalarea (LOA).

Pumphuset beläget i Brf Finnboda Hamnplan och samtliga ledningar är klara och indirekt bekostade av bostadsrättsföreningarna och Vimpelkullen genom köp av respektive avstyckade fastigheter.

Enligt deras uppfattning innebär det att samtliga Finnboda Brf och Vimpelkullen är sakägare och borde därför ha informerats närmare. För samtliga fastighetsägare i Finnboda handlar det om en ekonomisk uppgörelse om SLG-huset ska anslutas till den befintliga anläggningen. Förutom pumpanläggningen finns VA-ledningar i Varvsvägen upp till den kommunala anslutningspunkten i Kvarnholmsvägen för både vatten och spillvatten.

Genom avstyckning till Vimpelkullen och ett övertagande av Nacka kommun utav kajområdet västerut räknat från SL-båtens angöring har Brf Finnboda inget att göra med den olokaliserade spillvattenledningen i kajområdet utanför Fogia.

Brf Finnboda Hamnkontor anser att SLG-husets ekonomiska delaktighet i Finnbodas GA-anläggning för pump och VA-ledningar måste vara utredd innan detaljplan tas upp. Denna uppfattning delas med stor sannolikhet av övriga Brf i Finnboda och Vimpelkullen.

Planenhetens kommentar: Fastighetsägare till Sicklaön 37:46 ska bekosta anslutningsavgifter och driftkostnader för anslutning till gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp. En påkoppling av fastigheten Sicklaön 37:46 till gemensamhetsanläggningen är en förutsättning för detaljplanens genomförande och regleras genom exploateringsavtal.

Sicklaön 37:46 har genom officialservitut rätt att ansluta sig till kommunens anslutningspunkt för vatten och avlopp på Kvarnholmsvägen. En överenskommelse med andra rättighetsägare för pumpstation och ledningar med avseende på drift och underhåll

måste tecknas eller en gemensamhetsanläggning GA måste bildas. En kapacitetsutredning gällande gemensamma ledningar och pumpstation ska genomföras.

11. **BRF Finnboda Allé** hänvisar till Brf Hamnkontorets skrivning och delar synpunkter.

Planenhetens kommentar: Se kommentar till BRF Hamnkontoret, punkt 10.

12. **BRF Finnboda Dunge** hänvisar till Brf Hamnkontorets skrivning och delar synpunkter.

Planenhetens kommentar: Se kommentar till BRF Hamnkontor, punkt 10.

13. **BRF Finnboda Hage** hänvisar till Brf Hamnkontorets skrivning och delar synpunkter.

Planenhetens kommentar: Se kommentar till BRF Hamnkontor, punkt 10.

14. **Finnbodabergets Boendeförening** anser att den nybyggnation som skall byggas i anslutning till SLG-huset är två våningar högre än befintlig byggnad vilket kräver en stor plats på platån som är en del av den rekreationsyta som de boende i Seniorhuset Östra Finnbodavägen 22–34 har tillgång till.

Föreslagna tillbyggnader kräver omfattande sprängningar med omfattande transporter av bergmassor. Hälsofrågor är kopplade till buller och utsläpp. De anser att en MKB bör göras och hänvisar till miljöbalkens 11 och 12 §§ där det beskrivs hur en betydande miljöpåverkan påverkar bland annat människors hälsa. Helheten i natur- och kulturmiljövärdena behöver bedömas av såväl av kommunens och länsstyrelsens ansvariga inom naturvärden, miljöskydd och kulturmiljö.

Strandskyddet och riksintresset bör respekteras.

De anser att kommunen bör avvakta den till mark- och övermiljödomstolen överklagade domen för detaljplanen för Danvikshem Sicklaön 37:42 innan övervägande av byggnation vid SLG-huset.

De anser det anmärkningsvärt att den mark som för närvarande ingår i rekreationsytan, ett naturskönt område, för de boende i seniorhuset är planerat för bilar. De boendes i seniorbostädernas behov av ytor bör prioriteras framför parkeringsplatser.

Planenhetens kommentar: Kommunen har i planarbetet gjort bedömningen att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan och ingen MKB tas då fram. En sådan bedömning görs utifrån bland annat aspekter som natur- och kulturmiljö. Detta har samråtts med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Den tillkommande bebyggelsen planeras inom den egna fastigheten, ytor för parkering och avfallshantering löses genom avtal på Sicklaön 37:42 och regleras inte i denna detaljplan. Ytor för parkering etc. finns reglerade inom detaljplan för Danvikshem. Detaljplanen för

Danvikshem har efter samrådet för detaljplan Östra Finnbodavägen vunnit laga kraft då mark- och miljööverdomstolen inte gav prövningstillstånd. De nya parkeringar som föreslås placeras i anslutning till en ny torgyta vid entrén till fastigheten Sicklaön 37:46, resterande föreslås på den idag befintliga parkeringsytan. Den inom detaljplan för Danvikshem planerade rekreationsytan är placerad norr om parkeringsytan, mot vattnet.

Strandskyddet kommer att föreslås upphävas på den östra delen av fastigheten där det idag finns en befintlig byggnad med en befintlig trappförbindelse på byggnadens västra sida samt i söder där ett nytt hus föreslås. Detta är en minskning av den del av strandskyddet som föreslogs upphävas i samrådsförslaget. Påverkan på riksintresset har samråtts med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

15. **HSB** vill påpeka att inga överenskommelser finns angående ”torgets” utformning för att lösa parkering, hkp eller sophämtning med mera. Dessa delar verkar vara en förutsättning för planens genomförande.

Notering från planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet sid 13, 17. Access till radhusen verkar ligga inom HSB:s fastighet. Det saknas fastighetsgräns på illustrationen. Det finns inget medgivande angående access från HSB:s fastighet, HSB undrar hur det fungerar med diket och accessen.

HSB har inte gett medgivande för hkp, parkering, markkärl för sopor, cyklar med mera. HSB upplåter genom servitut rätt för 37:46 till 20 parkeringsplatser på 37:77. Hur många platser som upplåts inom varje delområde är ej fastställt. Danvikshems tjänstebostäder 37:72 ska ha sin in/utfart via ”torgytan” 37:77, en förutsättning i Detaljplan 37:42.

Notering från WSP:s utredning: befintlig kvartersvägs bärighet och beskaffenhet för användning som utrymningsväg (södra uppställningsplats) kan inte bekräftas av HSB. Lutning och bredd samt bärighet är osäkert om de uppfyller ställda krav. I dagsläget finns inga planer på att bygga om denna.

För att genomföra förslaget i gestaltungsprogrammet krävs en överenskommelse med HSB. En sådan finns ej idag.

Planenhetens kommentar. Ett avtal för att lösa parkering, hkp och sophämtning är en förutsättning för detaljplanens genomförande. En överenskommelse har tecknats mellan parterna som reglerar dessa frågor. Situationsplanen i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet kompletteras med fastighetsgräns.

För att hantera dagvattnet som bland annat kommer från Sicklaön 37:77 planeras för ett avskärande dike som ligger inom Sicklaön 37:46.

Utrymningsvägar har samråtts med Södertörns brandförsvarsförbund som inte har något att erinra.

16. **Hyresgästföreningen Nacka Värmdö** instämmer i Nacka Miljövårdsråds

yttrande. Principiellt förordar de ökat bostadsbyggande, men anser att det i detta område som redan har en mycket hög exploateringsgrad krävs extrem varsamhet. De ser fram emot ytterligare bearbetning av förslaget och anpassningsåtgärder.

Planenhetens kommentar: Noterat. Se även kommentar till Nacka miljövårdsråd, punkt 5.

Övriga inkomna synpunkter

17. **Boende på Östra Finnbodavägen 28** anser att en ny detaljplan som varken har tillgänglighetenpassad gångväg, p-platser eller lummiga uteplatser inte ska överbelastas med så många bostäder. Boenden anser att planens utbyggnad belastar plan 2 (vid Östra Finnbodavägen 28) då den är två våningar högre än befintlig byggnad på fastigheten.

Boenden undrar varför man inte utvidgar parkeringsmöjligheterna nedanför klubbhuset på plan 2 istället för att prioritera den plana ytan närmast vattnet för bilar. Platån borde istället bli en lummig trädgård.

Boenden undrar varför Nacka kommun inte tar ansvar för att planförutsättningar tydligt klargör att alla bostäder måste ha tillgång till en permanent tillgänglighetsanpassad gångväg. Den nya planen med tillfälliga lösningar och trappor duger inte. Gör om och gör rätt, topografin i Nacka kräver hissar eller liknande. Alla har rätt att kunna gå till sin affär och bra allmänna kommunikationer.

Planenhetens kommentar: Fastighetsägaren har idag parkeringsplatser på den befintliga grusplanen i öster. Utformningen av ytor på angränsande fastigheter hanteras ej inom gällande planförslag. Platsen är svår att angöra på grund av topografin och utformningen av torget och parkeringsplatserna sker inom ramen för Danvikshems detaljplan och regleras genom avtal med HSB. Nu gällande planförslaget föreslår ingen försämring av tillgängligheten till området för gående.

På sidan 12 i gestaltningsprogrammet har ett fotomontage kompletterats, från HSB:s seniorbostäder, för att undersöka den visuella påverkan av den nya planen från huset. Sett från våning 5 kommer det nya huset att synas i ungefär samma höjd som den befintliga byggnaden, dagens växtlighet mellan fastigheterna skymmer idag det nya huset under delar av året.

18. **Fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 via sin konsult**, skriver att Sicklaön 37:46 ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet gäller 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet, men är på flera ställen längs kajen upphävt. För delar av strandskyddsområdet som tidigare detaljplanelagts i närheten har strandskyddet upphävts.

Inför ett antagande av detaljplanen behöver därför strandskyddet upphävas. Detta konstaterades redan i interngranskningsunderlaget. Angöring till tomten sker söderifrån genom en trappa samt från kajen via en trappa direkt in i byggnaden. Byggnadens tomtplats, motsvarande dess hemfridszon, bedöms sträcka sig till fastighetens södra fastighetsgräns. Det saknas en allemansrättslig tillgång till strandområdet på grund av topografin. Detaljplanen bedöms sammantaget öka allmänhetens tillgång till

kajpromenad genom fastigheten via en gångväg. Intresset att ta området i anspråk enligt detaljplanen bedöms sammantaget väga tyngre än strandskyddsintresse. För fastighetsägaren innebär bevarandet av strandskyddet att man inte kan göra några som helst åtgärder på fastigheten. Sedan några år tillbaka finns det anordningar på tomten t.ex. sittplatser, flaggstänger, blomsterrabatter samt grillplats. Det finns därför ingen anledning att behålla strandskyddet på fastigheten. Särskilt som man konstaterar att påverkan på växt – och djurliv är begränsad (enligt interngranskningsunderlaget). Om strandskyddet befästs i detaljplanen innebär det enligt fastighetsägarens uppfattning en otillåten inskränkning i fastighetsägarens rättigheter. Ägaren kräver att strandskyddsbestämmelsen utgår.

Enligt naturinventeringen så finns tre skyddade träd inom strandskyddat område. Planen innebär ett ianspråktagande av naturmark och berg i dagen samt avverkning av bland annat ädellövträd i planområdets östra del. I planen föreslås att åtta bevarandevärda ädellövträd och lövträd skyddas mot avverkning och skador genom bestämmelsen n. Detaljplanen bedöms sammantaget ge ett ökat skydd av träden. Påverkan på växt-och djurlivet bedöms vara begränsad. Skyddet av de bevarandevärda träden ska dock finnas kvar (n- bestämmelsen).

Gestaltning av projektet

Fastighetsägaren Kenora AB vill framföra att Arkitektur+development genom ansvarig arkitekt varit starkt engagerad i projektet och bör presenteras som ansvarig för gestaltningen av det framlagda förslaget under Sammanfattning Huvudrubriken i förslaget.

Planenhetens kommentar. Efter länsstyrelsens yttrande har kommunen reviderat förslag till område för upphävande av strandskydd. Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs på fastighetens östra del vid föreslagen och befintlig bebyggelse samt anlagda trappor och angöring, då denna mark varit anlagd och ianspråktagen över lång tid. Planenhetens bedömning är att det inte finns skäl att upphäva strandskyddet enligt MB 7 kap. för den västra delen av fastigheten. Planbeskrivningen förtydligas under avsnitt Medverkande i planarbetet vilka som varit delaktiga i framtagandet av förslaget.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Strandskyddat område som föreslås upphävas minskas och omfattar den östra delen av fastigheten samt befintliga trappor och angöring. Plankarta, planbeskrivning och miljöredovisning uppdateras utifrån detta.
- Gemensamhetsanläggningen för trappan tas bort då strandskyddet bevaras på den delen av fastigheten.
- Ett avtal mellan HSB och sökande angående genomförandet av parkeringsplatser, avfallshantering, vatten- och avlopp, dagvattenhantering, byggandet av tillgänglig väg har tecknats.
- Parkeringen vid det nya torget har gestaltats om och anpassats till detaljplanen för Danvikshem.
- Planbeskrivningen kompletteras med de förändringar på gator som sker inom genomförandet av detaljplan för Danvikshem.

- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av befintlig gatustruktur och gångbanor
- Handlingar uppdateras enligt de nya riktlinjerna för buller (SFS 2017:359).
- Plankarta och planbeskrivning kompletteras avseende ljudkravet för lågfrekvent buller.
- På grund av lågfrekvent buller behöver fönster vara möjliga att byta på befintlig byggnad. Kravet om bevarandet av fönster i bestämmelsen q₁ utgår och en varsamhetsbestämmelse tillförs, k₂
- Planbeskrivning, miljöredovisning och PM Naturbedömning uppdateras avseende träd som är rödlistade.
- Planbeskrivningen revideras angående miljö kvalitetsnormer enligt yttrandet från länsstyrelsen.
- Planbeskrivningen justeras utifrån länsstyrelsens synpunkter på formulering om behovsbedömningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med mer beskrivande information om exploateringsavtalet.
- Situationsplanen i gestaltningsprogrammet och planbeskrivningen kompletteras med plangräns.
- Redaktionella ändringar av plankarta och planbeskrivning.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Emelie Resvik
Planarkitekt

Love Edenberg
Planarkitekt