

Planbesked för fastigheten Sicklaön 37:40 med flera, Finnbergsvägen på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheterna Sicklaön 37:40 m.fl.

Beslut att anta detaljplaner för åtgärden bedöms kunna fattas under åren 2024-2025. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanerna avses att antas av kommunfullmäktige.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.



Sammanfattning

Planenheten mottog den 25 februari 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 37:40 m.fl. Ansökan avser att göra det möjligt att 3D-fastighetsbilda oljebergrummen i Finnberget vid Gäddviken, för att kunna använda dessa för olika verksamheter och eventuella publika ändamål. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Genom att planlägga sökandens bergrumsanläggning i Finnberget löses både komplexa miljöfrågor och omgivningspåverkan från nya ytanläggningar i ett sammanhang tillsammans med ny bebyggelse som planeras på marknivå. De ytanläggningar som sökanden föreslår består av nya tunnelpåslag samt ventilationsschakt och trapp- och teknischakt.

Läge och utformning för samtliga nya ytanläggningar och nya transporttunnlar behöver utredas noga i kommande planprocess. De nya anläggningarna får inte hindra tillkommande bebyggelse i området eller skapa negativ områdespåverkan för befintlig bostadsbebyggelse.

För att bergrummen ska kunna tas i bruk för nya användningar krävs godkända miljöprövningar och andra myndighetsbeslut. Hur bergrummen ska saneras från miljöföroreningar, och vilka typer av verksamheter som är lämpliga i bergrummen, kommer att visa sig i den kommande miljöprövningsprocessen som sker parallellt med planarbetet.

Ärendet

Bakgrund

I Finnberget finns en omfattande bergrumsanläggning som anlades i etapper från 1950-talet till 1970-talet. Här har oljeprodukter lagrats som en del i den verksamhet som OK bedrev på platsen, kopplad till oljehanteringen på den gamla superfosfatfabrikens tomt vid Svindersviken. Djupt i berget finns åtta stora cisterner med en invändig takhöjd om 15 till 30 meter. Varje cistern är 15–20 meter bred och över 100 meter lång. Cisternernas tak ligger på nivå -5 det vill säga under havsytan och djupt under den ovanliggande bebyggelsen.



Bergrummens läge under mark markerat på ett ortofoto.

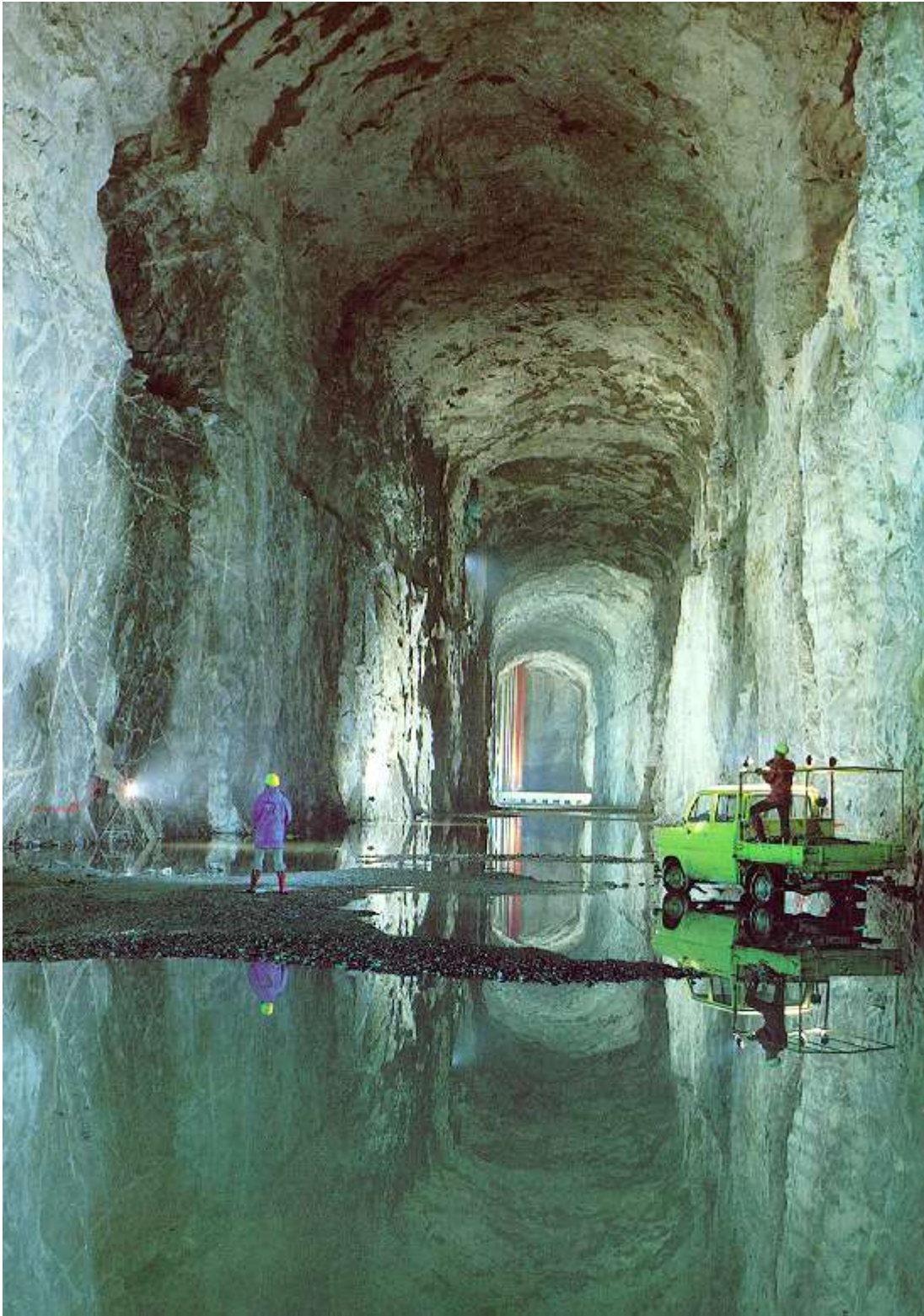


Foto från en av de två största oljecisternerna. Takhöjden är 30 meter.

Till cisternerna finns kopplat ett system av transporttunnlar som gjorde det möjligt att nå berggrummen med de fordon som behövdes för driften av berggrumsanläggningen.



Transporttunnlarna går delvis ytligt, bland annat går en transporttunnel direkt under Kvarnholmsvägen. Transporttunnlarna når ytan i några tunnelpåslag, dels vid Finnbergstunnelns mynning och dels inom KUAB:s mark vid Svindersviken.

På markytan ovanpå bergrumsanläggningen finns naturmark och bostadshus uppe på Finnberget samt industri- och kontorsbebyggelse söder om Kvarnholmsvägen. Ovanpå bergrumsanläggningen går också gatorna Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen.

Planbeskedet avser ett område med areal 5,8 hektar, där sökanden vill göra det möjligt att bilda 3D-fastigheter avseende bergrumsanläggningen. I ansökan redovisas också ett antal nya tillfartstunnlar samt ytanläggningar som hisschakt och ventilationsschakt, som enligt sökanden behövs för att berggrummen ska kunna användas till de tänkta nya funktionerna. Området ägs till viss del av sökanden Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) och till viss del av andra fastighetsägare. Se tabell på sida 6 under rubriken Sökandes förslag.

Oljeverksamheten avvecklades i början av 2000-talet. Viss sanering av kvarvarande olja har skett, men det finns kvarvarande föroreningar både i berggrummen och i sprickor i berget. Berggrummen är till stor del fyllda med vatten idag.

I kommunens översiktsplan från 2018 pekas området ut som tät stadsbebyggelse, Bt1. Tät stadsbebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kulturella ändamål, lokaler för vård, anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. Ett område med tät stadsbebyggelse innehåller även grönområden, parker och den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Området har tidigare berörts av riksintresse för kommunikationer i form av planerad östlig förbindelse, men av Trafikverkets riksintresseprecisering år 2020 framgår att det inte längre är aktuellt att förlägga en östlig förbindelse under Finnberget och Kvarnholmen. Trafikverket förordar istället en sträckning längre västerut. Det bedöms därför inte finnas några konfliktpunkter mellan bergrumsanläggningen och en framtida östlig förbindelse.

I delar av området pågår stadsbyggnadsprojektet Kvarnholmen etapp 6 där Nacka kommun inledde planarbete genom ett Start-PM som beslutades år 2014. I en annan del av området håller Nacka kommun på att initiera ett nytt stadsbyggnadsprojekt kallat Gäddviken där ett Start-PM är tänkt att beslutas under kommande månader. Båda stadsbyggnadsprojekten syftar till att omvandla området till en blandad stadsmiljö med bland annat nya bostäder och lokaler samt förskola, grönområden och parkytor. I resterande del av området pågår inget planarbete.

Området är till stora delar planlöst. I den planlagda delen av området gäller följande planer:



- Byggnadsplan B 41, fastställd den 8 oktober 1947. Reglerar bostadsbebyggelse uppe på Finnbergets platå med omgivande parkmark samt tillfartsvägen Finnbergsvägen.
- Detaljplan DP 286 som vann laga kraft den 7 mars 2002. Reglerar ny bostadsbebyggelse uppe på Finnbergets platå samt säkerställer planenlighet för ett av de äldre bostadshusen som byggts på parkmark.
- Detaljplan DP 330 som vann laga kraft den 17 juli 2004. Reglerar markanvändning i området kring Finnbergsvägens vändplan.

Varken byggnadsplanen eller detaljplanerna reglerar bergrummen eller deras användning.

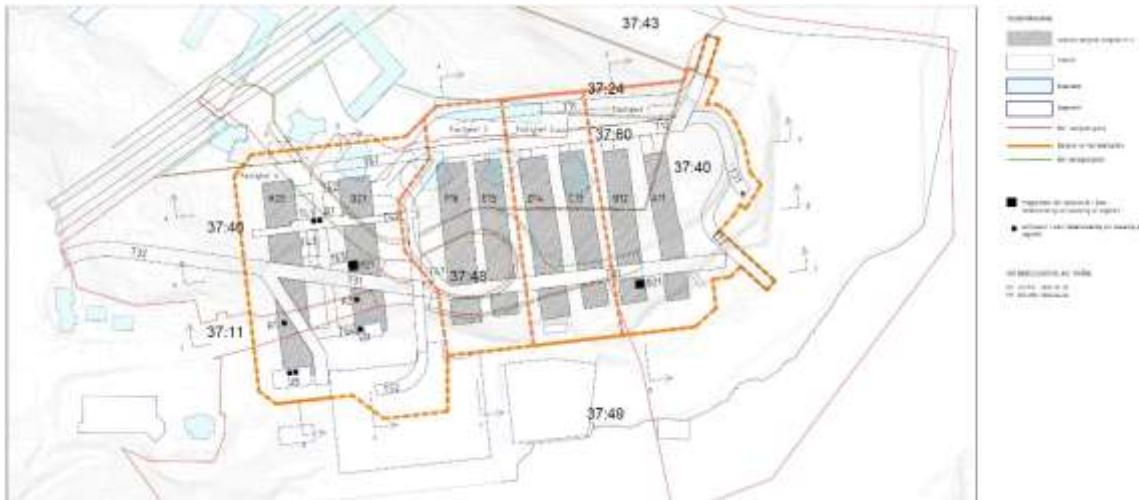
Ingen av de berörda detaljplanerna har pågående genomförandetid. Byggnadsplanen saknar genomförandetid.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 25 februari 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 37:40 m.fl. Ansökan kompletterades den 7 maj 2020 och den 9 juni 2020. Ansökan avser att göra det möjligt att 3D-fastighetsbilda oljebergrummen i Finnberget vid Gäddviken, för att kunna använda dessa för olika verksamheter och eventuella publika ändamål. Föreslagna markanvändningar är: tekniska anläggningar, verksamheter, odling och livsmedelsproduktion, parkering, kultur- och fritidsanvändning samt trafikändamål. Bland annat finns intresse av att i bergrummen förlägga parkeringsgarage och geovärmeanläggning samt serverhallar. I nuläget har sökanden inte beslutat vilka delar av bergrumsanläggningen som ska användas för respektive användningsområde, utan detta är något som kommer att klargöras i kommande planprocess i en dialog med kommunen samt övriga berörda myndigheter.

För att bergrumsanläggningen ska kunna fungera för de avsedda användningarna behövs nya ytanläggningar avseende ventilation och trapp- och teknischakt samt nya transporttunnlar. Planritning och sektioner som redovisar sökandens förslag finns bilagda till tjänsteskrivelsen. Sökanden betonar att lägen och utformning för de nya anläggningarna är preliminära och sannolikt kommer att ändras.

I nuläget har sökanden inte redovisat någon specifik användning för varje bergrum utan de önskade markanvändningarna redovisas för bergrumsanläggningen som helhet. Vilka markanvändningar som är möjliga i respektive bergrum kommer att utredas och regleras i kommande miljöprövning och planprocess. Vid exempelvis kultur- och fritidsanvändning ställs större krav på sanering av kvarvarande föroreningar jämfört med användningar som inte är besöks- och personintensiva.



Planritning som visar sökandens tänkta fastighetsbildning. Linjer i orange visar de tänkta gränserna inom 3D-fastigheten. Sökanden avser att bilda fyra stycken 3D-fastigheter inom området. Ritningen medföljer också tjänsteskrivelsen som bilaga.

Nedan beskrivs i tabellform vilka fastigheter som berörs av planbeskedet. Idag finns inga ytanläggningar, bortsett från tunnelpåslag.

Fastighet	Ägare	Areal som berörs av ansökan	Tänkta framtida anläggningar inom fastigheten enligt planbeskedsansökan
Sicklaön 37:11	Nacka kommun	1 212 kvm	Underjordsanläggningar samt på marknivå två ventilationsschakt. Markområdet ligger längs Kvarnholmsvägen.
Sicklaön 37:24	Brf Finnberget	6 952 kvm	Underjordsanläggningar i form av ny tillfartstunnel från Kvarnholmsidan, generellt kommer den att ligga mycket djupt under befintlig bebyggelse. Inga anläggningar på marknivå.
Sicklaön 37:40	KUAB (sökanden)	23 998 kvm	Underjordsanläggningar samt på marknivå två ventilationsschakt och två trapp- och teknicschakt samt nytt tunnelpåslag. Här finns också befintliga tunnelpåslag.
Sicklaön 37:43	KUAB (sökanden)	77 kvm	Befintligt tunnelpåslag.
Sicklaön 37:48	Skanska Sverige AB	2 310 kvm, hela fastigheten	Underjordsanläggningar samt ny transporttunnel. Inga anläggningar på marknivå.

Sicklaön 37:49	Vasakronan AB	10 636 kvm	Underjordsanläggningar samt ny transporttunnel. På marknivå tre ventilationsschakt samt nytt tunnelpåslag.
Sicklaön 37:60	Brf Saltsjöhöjden 1	11 945 kvm, i princip hela fastigheten	Underjordsanläggningar samt ny transporttunnel. Inga anläggningar på marknivå.

Ovanstående tabell är inte en lista på vad Nacka kommun anser behövs på respektive fastighet, utan en lista på sökandes önskemål inom respektive fastighet. Läge och utformning för samtliga nya ytanläggningar och nya transporttunnlar, samt huruvida alla anläggningar i tabellen ovan är nödvändiga, behöver utredas noga i kommande planprocess.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2018 samt övriga styrdokument som finns framtagna inom den aktuella delen av västra Sicklaön. Genom att planlägga sökandens bergrumsanläggning i Finnberget löses både komplexa miljöfrågor och omgivningspåverkan från nya ytanläggningar i ett sammanhang tillsammans med ny bebyggelse som planeras på marknivå. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Läge och utformning för samtliga nya ytanläggningar och nya transporttunnlar behöver utredas noga i kommande planprocess. De ytanläggningar som sökanden föreslår består av nya tunnelpåslag samt ventilationsschakt och trapp- och teknischakt. De nya anläggningarna får inte hindra tillkommande bebyggelse i området eller skapa negativ områdespåverkan för befintlig bostadsbebyggelse.

För att bergrummen ska kunna tas i bruk för nya användningar krävs godkända miljöprövningar och andra myndighetsbeslut. Hur bergrummen ska saneras från miljöföroreningar, och vilka typer av verksamheter som är lämpliga i bergrummen, kommer att visa sig i den kommande miljöprövningsprocessen som sker parallellt med planarbetet.

En fördel med att planlägga bergrummen som 3D-fastighet är att miljöfrågorna kopplade till bergrummens framtida användning då kan integreras i en detaljplanprocess.

Planenheten bedömer att de tänkta lösningarna inom Vasakronans fastighet samt inom kommunens fastighet är svåra att kombinera med tillkommande ny bebyggelse, och här är det sannolikt att sökanden kommer att behöva omarbeta sina föreslagna lösningar under planprocessen i dialog med Vasakronan AB och Nacka kommun. Detta innebär dock inte något hinder för att lämna positivt planbesked, eftersom lämplig placering och utformning prövas i kommande planarbete.



Vilka markanvändningar som är möjliga i respektive bergrum kommer att utredas och regleras i kommande miljöprövning och planprocess. Vid exempelvis kultur- och fritidsanvändning ställs större krav på sanering av kvarvarande föroreningar jämfört med användningar som inte är besöks- och personintensiva.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Nya tunnelpåslag och ytanläggningar får inte medföra påtaglig skada på riksintresset. De anläggningar som KUAB redovisar i planbeskedet är så pass små att de sannolikt inte kommer att synas från farleden, och påverkan på landskapsbilden blir sannolikt liten. Påverkan på riksintresset kommer att prövas i planarbetet i likhet med påverkan från ny bebyggelse på markytan.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

Planernas aktualitet

Att bilda tredimensionella fastigheter blev möjligt år 2004. När befintlig byggnadsplan togs fram på 1940-talet var frågan således inte aktuell och därför saknas stöd i planen för att bilda 3D-fastigheter. Berörda detaljplaner vann laga kraft år 2001-2004 och även om det hade varit möjligt att möjliggöra för en 3D-fastighetsbildning i det sammanhanget så saknar planerna stöd för detta. När planarbetet bedrevs under tidigt 2000-tal så pågick fortfarande viss oljeverksamhet i bergrummen, och sannolikt hade man inte inlett arbetet med att hitta intressenter till ny användning för bergrummen.

Samtliga berörda planer hindrar att 3D-fastigheter bildas, vilket medför behov av planändring eller ny detaljplan. Det finns heller inte stöd i befintliga planer varken för den tidigare oljeverksamheten eller för de nya användningar som sökanden föreslår.

Pågående planering

Huvuddelen av sökandens bergrumsanläggning ligger inom stadsbyggnadsprojektet Kvarnholmen etapp 6 samt stadsbyggnadsprojektet Gäddviken. Se karta på sida 9. Dessa två detaljplaner är tänkta att skickas ut på samråd under år 2021-2022 och bergrumsanläggningen med tillhörande nya ytanläggningar avses att planläggas inom respektive stadsbyggnadsprojekt. Det bedöms vara det bästa sättet att planera och redovisa bergrummens framtida användning i ett sammanhang tillsammans med ny bebyggelse på markytan.

Markanvändningen under jord avses redovisas i detaljplanernas samrådsskede på motsvarande sätt som den nya bebyggelsen ovan mark redovisas i samrådshandlingen. Exempelvis kan markanvändning ovan markytan och markanvändning under markytan redovisas på varsitt kartblad som en del av samma detaljplanehandling. Alternativt kan samtliga användningar både ovan och under markytan redovisas på ett och samma kartblad.

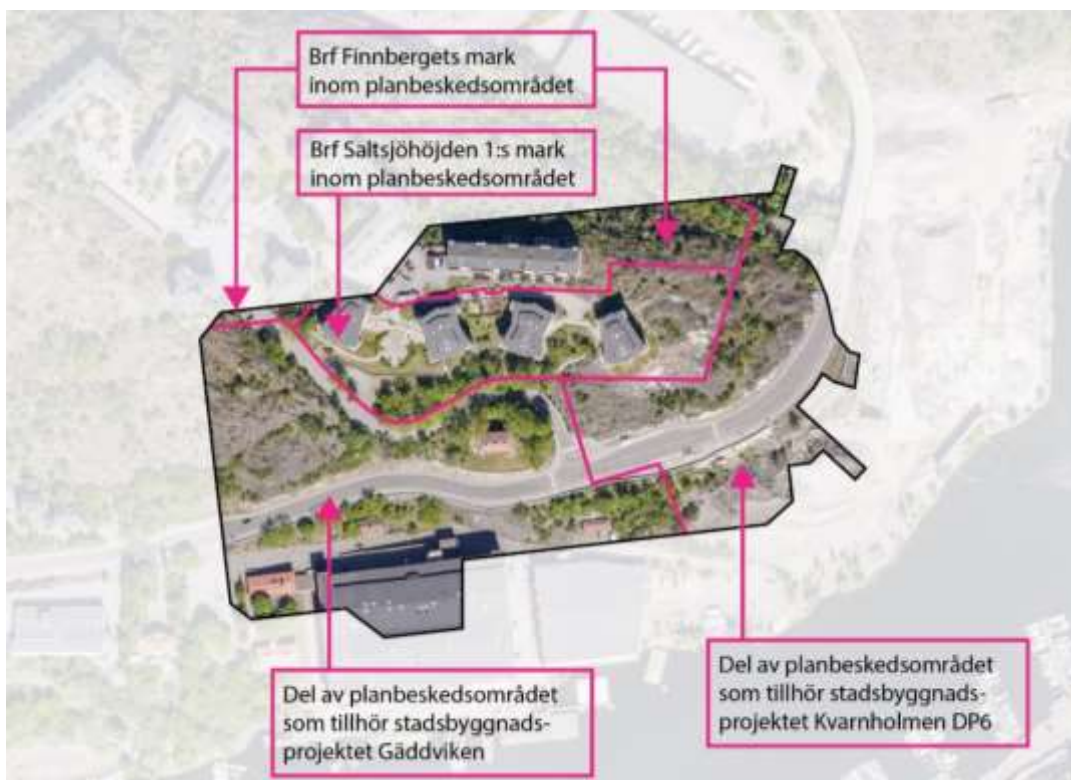
Behov av planändring

De båda befintliga bostadsrättsföreningarna på Finnberget utgörs av Brf Finnberget, Sicklaön 37:24 samt Brf Saltsjöhöjden 1, Sicklaön 37:60. De delar av bostadsrättsföreningarnas mark som ligger inom planbeskedsområdet redovisas på karta på sida 9. För berörda bostadsrättsföreningar på Finnberget pågår inte något planarbete. Därmed behöver planändring ske avseende befintlig byggnadsplan och befintliga detaljplaner om det ska bli möjligt att bilda 3D-fastigheter inom bostadsrättsföreningarnas mark. Alternativt kan ny detaljplan upprättas för detta område.

Sökanden föreslår inga anläggningar på marknivå inom den mark som ägs av Brf Finnberget och Brf Saltsjöhöjden 1.

Omgivningspåverkan från nya ytanläggningar

En form av omgivningspåverkan ger de nya tunnelpåslag som föreslås, eftersom tunnelpåslagen medför bergskärningar. Tunnelpåslagen är i stor grad tänkta att integreras i nya byggnader och dylikt, vilket minskar tunnelpåslagens synlighet. En annan form av omgivningspåverkan kommer från de trapp- och teknischakt som föreslås. Frågor som kommer att studeras i planarbetet är bullerstörningar från ventilation och dylikt, men också den påverkan på naturmiljö som sker när schakten sprängs fram och anläggs.



Kartbild som visar pågående stadsbyggnadsprojekt i planbeskedsområdet samt bostadsrättsföreningarnas markinnehav inom planbeskedsområdet.

Viktiga frågor att utreda i kommande planarbete

Frågor som särskilt kommer att behöva studeras i kommande planprocess för bergrumsanläggningen är lämpliga saneringsåtgärder i de olika delarna av bergrumsanläggningen, frågor kring brand och utrymning vid olyckshändelser, frågor kring trygghet och säkerhet avseende bergrumsgarage och andra ytor tillgängliga för allmänheten, frågor kring grundvattennivåer och påverkan på Finnbergets hydrologi samt trafikfrågor.

Dialog med berörda fastighetsägare

Nacka kommun berörs i egenskap av fastighetsägare längs Kvarnholmsvägen. Kommunen ställer sig positiv till att pröva en 3D-fastighetsbildning av befintlig bergrumsanläggning under gatan. Kommunen kan i nuläget inte avgöra om det är möjligt eller lämpligt att uppföra nya ytanläggningar inom kommunens gatumark enligt sökandens förslag.

Planenheten har haft dialog med berörda bostadsrättsföreningar på Finnberget angående planbeskedsansökan (fastigheterna Sicklaön 37:24, Brf Finnberget, samt Sicklaön 37:60, Brf Saltsjöhöjden 1). Dessa ställer sig preliminärt positiva till att pröva en 3D-fastighetsbildning av bergrummen, men vill även markera att de i nuläget inte har möjlighet att inleda en planprocess, då det bland annat krävs mer information om vad de tänkta anläggningarna medför för påverkan på respektive fastighet. Det behövs också, åtminstone i den ena föreningen, ett stämmobeslut.

Planenheten har haft dialog med fastighetsägarna till Sicklaön 37:48 (Skanska Sverige AB) respektive 37:49 (Vasakronan AB). Dessa ställer sig positiva till att pröva en 3D-fastighetsbildning av bergrummen, under förutsättning att tillkommande ytanläggningar och transporttunnlar inte hindrar tillkommande bebyggelse på respektive fastighet. Både Vasakronan och Skanska har förmedlat att deras utgångspunkt är att inga ytanläggningar eller transporttunnlar får tillkomma inom deras respektive fastigheter.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Vid utformning av parkerings- och garageanläggningar i bergrummen är trygghetsaspekten och det brottsförebyggande perspektivet viktiga. Samma sak gäller förstås för all typ av publik verksamhet i bergrummen, exempelvis om något av bergrummen används för kulturella ändamål och därmed blir tillgängligt för allmänheten. Vid placering och utformning av hissar ner till bergrummen är det viktigt att beakta trygghetsaspekten och arbeta för en brottsförebyggande utformning såväl ovan jord som under jord.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.



Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Genom att planlägga sökandens bergrumsanläggning i Finnberget löses både komplexa miljöfrågor och omgivningspåverkan från ytanläggningar som ventilationsschakt och tunnelpåslag i ett sammanhang, tillsammans med ny bebyggelse på marknivå. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Att utveckla bergrummen enligt sökandens önskemål bedöms inte innebära några kostnader för kommunen. Kommunens arbete med planläggning, miljöprövningar och andra tillstånd kommer att betalas av sökanden. Arbetet med att färdigställa bergrummen för nya ändamål bedöms inte heller att medföra några kostnader för kommunen.

Konsekvenser för barn

Att utveckla bergrummen enligt sökandens önskemål bedöms i sig inte innebära några större konsekvenser för barn. Vid utformning av parkerings- och garageanläggningar är trygghetsaspekten viktig även om barn inte kommer att vistas där på egen hand. Vid placering och utformning av hissar ner till bergrummen är det också viktigt att beakta trygghetsaspekten såväl ovan jord som under jord. I nuläget har sökanden inte planer på någon verksamhet som specifikt vänder sig till barn, men kulturverksamhet är en av de användningar som sökanden önskar möjliggöra i bergrummen. Konsekvenser för barn kommer vidare att utredas i planarbetet.

Angela Jonasson
Biträdande planchef
Planenheten

Torkel Lindgren
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Sökandens ansökan om planbesked
- Planritning
- Sektionsritning