

2018-04-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr NTN 2017/142

Dnr KFKS 2015/115

Natur- och trafiknämnden

Information samrådsredogörelse Detaljplan för Östra Finnbodavägen, Sicklaön 37:46, Finnboda på västra Sicklaön,

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden noterar planenhetens kommentarer på tidigare samrådsyttrande.

Sammanfattning

Redogörelse för behandling av natur- och trafiknämndens samrådsyttrande i planenhetens samrådsredogörelse daterad 2018-03-02

Ärendet

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.

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.

Natur- och trafiknämndens fullständiga samrådsyttrande 20170425 bifogas tjänsteskrivelsen.

Natur- och trafiknämnden framförde i samrådsyttrande 25 april 2017:

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 tidigare 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 Kvarholmsvägen

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 innebar.



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 anfallshantering: 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, fränsett 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.

Bilagor

- 1 Natur- och trafiknämndens samrådsyttrande 25 april 2017
- 2 Samrådsredogörelse
- 3 Planbeskrivning
- 4 Plankarta

Anneli Sagnérius
Enhetschef
Juridik- och kanslienheten

Heidi Swahn
Nämndsekreterare
Juridik- och kanslienheten