

2017-04-25

**Yttrande**

NTN 2017/142

KFKS 2015/115-214

Projekt 9253

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Samrådsyttrande - Detaljplan för Östra Finnbodavägen, Sicklaön 37:46, Finnboda på västra Sicklaön, Nacka kommun**

Natur- och trafiknämnden lämnar följande yttrande

### **Trafiklösning för avfallshantering**

Förslaget innebär en trafiklösning där avfallsfordon ska backa nedför ett krön från befintlig parkeringsyta för att nå sopkärlen. Lutningen är ca 1:12. Det saknas gångbana på den vägsträcka som fordonen föreslås backas.

#### **Konsekvens**

Det finns alltid en risk med backande stora fordon. 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 förutsättningarna 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.

#### **Konsekvens**

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.



## **Förutsättningarna 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, KFKS 1996/82-214 (som är under antagande) förutsätts att Östra Finnbodavägen rustas upp med tex ny belysning, gångbana och ny bussvändslinga.

### **Konsekvens**

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, vilket idag borde vara från kajsidan (framgår ej). Är det rimligt att anta att det ej kommer att ske någon fordonstrafik till den befintliga entré som finns på kajsidan idag? Det beskrivs inga förutsättningar för hur detta i så fall ska ske på ett trafiksäkert sätt.

Planen möjliggör även för kontorsverksamhet men det framgår inte hur eventuella leveranser eller parkering för bil och cykel till en sådan ska kunna lösas.

### **Konsekvens**

Det finns risk att planen möjliggör för verksamheter som sedan är svåra att lösa i den fysiska miljön. Kajsidan riskerar även att fungera trafikosäkert 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.

I planbeskrivningen beskrivs att den nya trappan ska utföras som en gemensamhetsanläggning bl.a. för att bilda en passage ner till kajen. Trappan landar dock ca 8 m från kajplanet samt ca 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.

### **Konsekvens**

Att bygga en ny trappled inom strandskyddat område med naturvärden, skadar befintliga naturvärden.



Ingreppen skulle kunna minskas genom att befintlig trappled/trappleder rustas i stället för att ytterligare en trappa anläggs med de förhållandevis stora ingrepp som detta innebär. Den föreslagna trappleden landar långt ifrån kajplanet.

### **Biologisk mångfald**

Inom fastigheten som omfattas av strandskydd, finns flera träd av större biologiskt värde. Bl.a. finns två almar och en ask. P.g.a. av att dessa trädslag under senare år angripits av skadegörare och växtsjukdomar, så återfinns nu almen 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 t.ex. rödlistad ask och almar ej är markerade som bevarandevärda. Bra är att en del värdefulla träd får skyddsbestämmelsen n2.

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.

### **Konsekvens**

Ett genomförande av planförslaget innebär att naturvärden i form av rödlistade biologiskt värdefulla träd går till spillo. 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.

### **Konsekvens**

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.

Natur- och trafiknämnden

Gunilla Grudevall-Steen  
Ordförande

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör

25 april 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Natur- och trafiknämnden

§ 61

NTN 2017/142

KFKS 2015/115-214

## Detaljplan för Östra Finnbodavägen, Sicklaön 37:46, Finnboda på västra Sicklaön, Projekt: 9253

### Beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1, 2017-04-11.

### Ärendet




Planområdet är beläget på den norra delen av Finnbodaberget, på en bergsplatå med anslutning till kajen och med utsikt mot och med hög synlighet från Saltsjön, Djurgården samt Stockholms och Nackas inlopp. Planområdet ligger i en unik miljö med ett dramatiskt landskap av förkastningsbranter och sprickdalar som förstärkts av de storslagna byggnaderna, främst för industri och vård, som uppförts på bergen och utmed vattnet. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen utgör tillsammans med den äldre karaktäristiska bebyggelsen de grundläggande landskapselementen i omgivningen. Den i närheten belägna slottlika tegelbyggnaden Danvikshem med sina omgivande murar och parklandskap samt de tre tjänstemannavillorna med sin närmiljö, utgör kulturhistoriska värden.

Detaljplanen föreslår att fastigheten kompletteras med bostäder samt att befintlig kontorsbyggnad kan byggas om till bostäder eller användas för kontorsverksamhet. För befintlig huvudbyggnad föreslås varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Söder om befintlig byggnad föreslås ett bostadshus i två våningar sett från entrésidan i söder samt ytterligare två våningar i suterräng. Den befintliga flygeln i väster föreslås byggas om till bostäder och i öster föreslås en ny flygel som kopplar samman det nya bostadshuset med det befintliga huset. Kvarteret formar sig kring en terrasserad gård och öppnar sig västerut. Totalt möjliggörs för cirka 25 bostäder.

### Mark och växtlighet

Bebyggelseförslaget innebär sprängning och schaktning i berget samt en anpassning av topografin. Gårdsformen är sluten, förutom öppningen mot väster, och föreslås ha en tydlig terrasserad karaktär enligt de på plankartan angivna plushöjderna. Plushöjderna behöver efter samrådet utredas närmare genom en förprojektering. Markytan ska vara av genomsläppligt material för att kunna hantera dagvatten. Murar och stödmurar får vara högst 1,0 meter höga så att en småskalig terrassering kan uppnås (n1).

Planförslaget innebär att cirka tio bevarandevärda träd kommer att behöva tas bort. Detaljplaneförslaget ger åtta bevarandevärda träd i kvarteret skydd mot fällning genom

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 april 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Natur- och trafiknämnden

bestämmelsen n2. Dessa träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjutdom få fällas. Nedtaget träd som är betecknat n2 ska ersättas med träd av liknande art med stamomfång om minst 20 centimeter, inom fastigheten. Ett träd av liknande art ska ha samma bladtyp och bladfärg, liknande grenarkitektur och ungefär samma storlek vid fullvuxet tillstånd. Vidare ska trädet klara den växtzon där det planteras.

#### Gator och trafik

Planområdet angörs via ett entrétorg som ligger inom angränsande fastighet i söder. Fastighetsägaren föreslår att torget utökas och planas ut för att göra det tillgängligt och för att få plats med fler parkeringsplatser. Lutningen på angoringsvägen ner till torget samt bredd på gatan behöver studeras vidare. Erforderligt antal parkeringsplatser löses på fastigheten Sicklaön 37:77, dels i anslutning till torget och dels på en yta söder om fastigheten. Parkeringsplatser ryms inte inom fastigheten på grund av terrängen. Cykelparkering kan anordnas inomhus på gårdsplanet samt på fastighetens norra sida. Några cykelparkeringar placeras vid torget i anslutning till entrén för att vara enkelt tillgängliga. Utformning av torget samt anordnande av parkeringsplatser för bilar och cyklar samt angoringsvägar behöver säkerställas genom ett avtal mellan fastighetsägarna till Sicklaön 37:46 och Sicklaön 37:77 som skrivs in i fastighetsregistret.

#### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2017-04-04




Bilaga 1 Förslag till yttrande

Bilaga 2 Samrådshandlingar

#### Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till yttrande 2017-04-11.

-----

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	---