

Östra Finnbodavägen – Finnboda

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



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

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.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 11 augusti 2015, § 127. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse, 2018-03-02
- Miljöredovisning, Sweco, 2018-03-02
- Bullerutredning, Structor, 2018-03-01
- Dagvattenutredning, ÅF-Infrastructure, 2018-02-21
- Trafikutredning, WSP, 2017-08-08
- PM Naturbedömning, Sweco, 2017-07-12
- Antikvarisk förundersökning, Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå, 2015-10-15
- Trädinventering, Sweco, 2015-10-21
- Riskbedömning avseende påsegling, WSP, 2010-03-09

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Förutsättningar.....	4
3. Planförslaget.....	11
4. Konsekvenser av planen.....	21
5. Så genomförs planen.....	26
6. Medverkande i planarbetet.....	29

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet är beläget på den norra delen av Finnbodaberget, invid Finnboda hamn och omfattar fastigheten Sicklaön 37:46 Syftet med detaljplanen 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.

Detaljplanen möjliggör ett nytt bostadshus mot planområdets södra gräns samt två flyglar till den befintliga huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden föreslås få användningen bostäder och kontorsverksamhet. Områdets kulturhistoriska värden regleras bland annat genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Planområdet omfattas av strandskydd. Strandskydd föreslås upphävas inom den östra delen av planområdet där ny bebyggelse föreslås. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter överenskommelse med omkringliggande fastighetsägare.

Inga allmänna anläggningar behöver byggas ut inom planområdet. Detaljplanens genomförande medför inga exploateringskostnader för kommunen. Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark samt erlägger exploateringsbidrag med ett schablonbelopp för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatören ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlagga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och att underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- En levande kulturmiljö

Planområdet är idag svårtillgängligt varför tillgänglighetsfrågor inom målområdena *Hållbart resande* och *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser* är viktiga att hantera i projektet. Det fantastiska läget, synligt från Stockholm och Nackas inlopp samt byggnadens historia innebär att det kulturhistoriska värdet är särskilt viktigt och utmanande att beakta inom projektet.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 37:46 som ägs av Kenora KB. Planområdet är beläget på den norra delen av Finnbodaberget och omfattar cirka 2 800 kvadratmeter landyta. Planområdet angränsar till Finnboda hamn i öster, kajen mot Strömmen i norr, äldre tjänstemannavillor i väster och parkeringsyta i söder. Söder om Östra Finnbodavägen ligger Finnbodaberget Seniorboende.

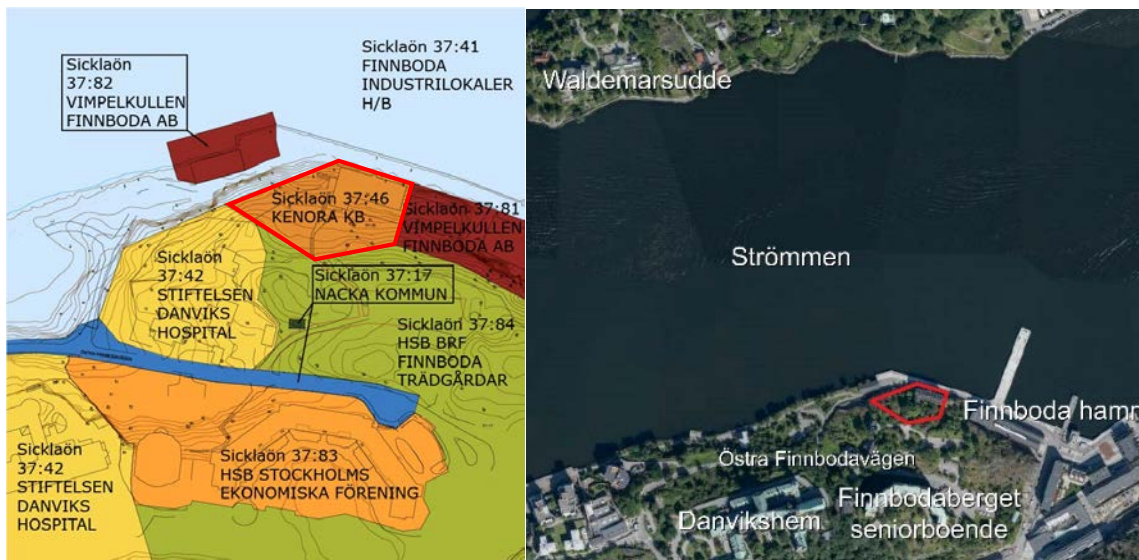


Bild över markägoförhållande.

Kartan visar ett flygfoto över planområdet och dess omgivning.

Översiktlig planering

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Planområdet ingår i ett större område för västra Sicklaön där markanvändningen anges som ”tät stadsbebyggelse”. Samtidigt pekas området ut att ha höga kulturmiljövärden och naturvärden. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Bostadsförsörjning

Bostadsbyggande är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse som kommunerna ska ta ansvar för. Genom sitt planarbete ska kommunen främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Nacka hör till en av de mest expansiva kommunerna i länet. I Nacka finns planer för cirka 9 000 nya lägenheter de närmaste 10 åren och befolkningen beräknas öka med cirka 23 000 invånare. Alla prognoser tyder på att tillväxten i Stockholmsregionen kommer att fortsätta även efter 2020. Att lösa bostadsförsörjningen och den kommunala servicen på ett bra sätt, är därför några av kommunens största utmaningar för framtiden.

Behovet av ny transportinfrastruktur är stort och en fokusering på transportfrågan är nödvändig. Den mycket kuperade topografin i Nacka styr hur bebyggelse och infrastruktur placeras.

Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 beskrivs området där fastigheten ingår som en del av riksintresset för kulturmiljövården som ingår i farledsmiljön utmed den norra kuststräckan. Förhållningssättet i programmet är att möjligheten till att avläsa områdets historiska utveckling ska bevaras. Ny bebyggelse ska inordnas i områdets övergripande struktur och karaktärsskapande bebyggelse ska utformas och placeras så att den bildar en tydlig årsring.

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

Kommunfullmäktige antog Kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999. Syftet med programmet var att formulera övergripande riktlinjer för att tillgodose riksintresset för kulturmiljövården som helhet samt rekommendationer för bevarande och utveckling inom delområden. Planområdet ingår i området Finnboda. För Danvikshem, ”Gröna foten” och Finnboda har bl.a. följande rekommendationer formulerats:

Allmänt

- Den luftighet och oregelbundenhet och den mångfald av byggnadsvolymer som präglar området närmast vattnet skall bevaras.
- Variation i gestaltning, volym och skala skall eftersträvas.
- Intressanta orienteringspunkter i landskapet skall framhävas inom och utanför området.

Landskap

- Vegetationen i sluttningszonerna skall värnas.
- Nya träd skall planteras för att förstärka naturkaraktären särskilt i området mellan bebyggelsen och Finnbodavägen.
- Inga ingrepp som minskar mängden växttillgängligt vatten i området får göras. Även i söder och öster bör den känsliga vegetationen i branterna bevaras.
- Bergsbranternas vegetation skall sparas och inga åtgärder som skadar vattentillförseln till växtligheten får utföras.

Bebyggelse

- Danvikshems dominans i landskapet skall bevaras varför ingen ytterligare bebyggelse på krönet mot sjöfronten skall tillåtas.
- De mest värdefulla byggnaderna inom varvsområdet skall bevaras och ges nytt innehåll.
- Tillkommande bebyggelse skall tillåta bergsslutningarna nedanför Danvikshem och Finnberget att framträda. Bebyggelsen får inte dölja terrängens olika nivåer.

Kustprogram för Nacka kommun

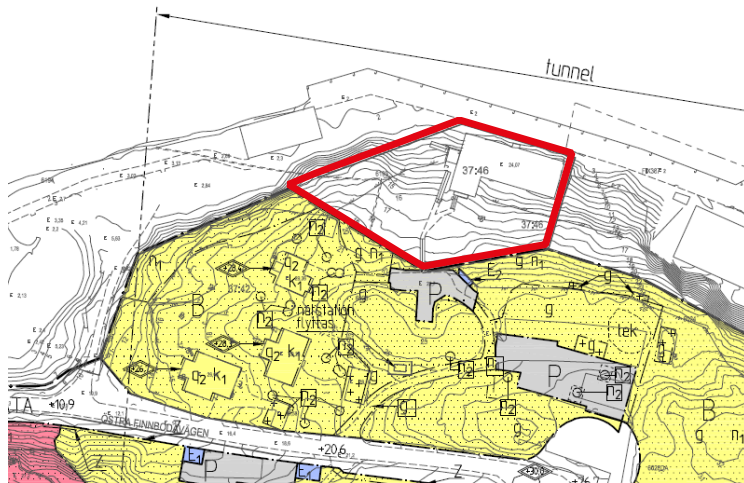
Kustprogram för Nacka kommun antogs av kommunstyrelsen 2011. I programmet anges bland annat rekommendationerna att kulturmiljöprogrammet ska vara vägledande vid planläggning och bygglovhantering, att bergsbranternas obebyggda karaktär ska bevaras samt att en antikvarisk förundersökning bör göras vid framtagande av detaljplaner inom kulturmiljöer av lokalt eller riksintresse.

Detaljplaneprogram för Danvikshem

Syftet med programmet är att utreda möjligheten att utveckla området kring Danvikshem. Planområdet kategoriseras under Branter och sluttningar där inriktningen är att pröva ett enbostadshus i anslutning till det befintliga kontoret. En eventuell byggnad bör anpassas i skala och material till de befintliga tjänstemannavillorna väster om planområdet. Angöring och parkering ska vara tillfredsställande löst.

Detaljplaner

Planområdet är idag inte planlagt. I angränsning till planområdet finns detaljplan för Danvikshem (KFKS 1996/82 214) som vann laga kraft den 16 juni 2017. I detaljplanen anges bland annat lägen för parkeringsytor, teknisk anläggning för rökgasevakuering för vägtrafiktunnel, ett reservat för Östlig förbindelse samt ett antal gemensamhetsanläggningar där Sicklaön 37:46 förväntas ingå.



Angränsande detaljplan för Danvikshem.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljö. Planområdets begränsade omfattning bedöms inte påverka riksintresset som helhet. Viss risk föreligger för kumulativa effekter, om fler liknande projekt skulle bli aktuella i framtiden (se vidare kapitel 4, Konsekvenser av planen). Riksintressena för kust och skärgård och Nationalstadsparken bedöms inte påverkas av denna detaljplan. Detaljplanen bedöms heller inte påverka riksintressena för farled eller kommunikation (östlig förbindelse).

Riksintresse för kulturmiljövården

Det aktuella området ingår som en del i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ett uttryck för riksintresset är: ”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum, de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Bebyggelse som visar hur områdena närmast Stockholm från 1500-talet tagits i anspråk för sociala inrättningar och industriella anläggningar och från tiden kring sekelskiftet 1900 exploaterats för stora villor för permanentboende, Danvikens hospital och Danvikshem. Lämningar efter tidiga industrianläggningar utanför Danvikstull och 1800-talets storskaliga industrier vid bland annat Augustendal, Finnboda och Kvarnholmen med sammanhörande hamnanläggningar, bostäder och annan bebyggelse.”

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.

Riksintresse för farled

Planområdet omfattas av riksintresse för farled. Farleden för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av denna.

Riksintresse för kommunikation/ Östlig förbindelse

Östlig förbindelse utgör riksintresse för kommunikation och är tänkt att förbinda Södra och Norra Länken. I Nacka översiktsplan finns ett reservat för Östlig förbindelse inom Danvikshem, detaljplanen vann laga kraft den 16 juni 2017. Det innebär att området kan komma att beröras av en ny vägtrafiktunnel alternativt även kollektivtrafiktunnel genom berget i framtiden.

Enligt Trafikverket kan störningar under byggtiden av en eventuell trafikled pågå under många år och är framförallt av tre slag: störningar från framdrivning av tunnel genom berget, störningar från arbete med anläggande av sänktunnlar vid strandkanten och transporter till och från området. Under 2013 gjorde Trafikverket en åtgärdsvalsstudie (*Åtgärdsvalsstudie – Tillgänglighet för Stockholm, Nacka, Värmdö och Lidingö*) för att identifiera och belysa de brister som begränsar tillgängligheten i Stockholmsregionens östra delar samt identifiera förslag till åtgärder som bidrar till att lösa dessa brister. Trafikverkets mycket preliminära bedömning är att ett byggande av en östlig förbindelse kan påbörjas tidigast 2022.

Riksintresse för Nationalstadsparken

Norr om Stockholms inlopp ligger Djurgården, som ingår i Nationalstadsparken, vilken utgör ett riksintresse enligt miljöbalken. Inom Nationalstadsparken får inte tillkommande anläggningar eller åtgärder skada det historiska landskapets natur- och kulturvården.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Recipient för dagvatten från planområdet är Saltsjön, vilken av Länsstyrelsen i Stockholm benämns som vattenförekomsten Strömmen. Strömmen står i direkt förbindelse med norra Östersjön som är utsatt för bland annat övergödning och miljögifter. Vattenmyndigheten har beslutat om miljö kvalitetsnormer samt bedömt ekologisk och kemisk status i sjöar och vattendrag samt kemisk och kvantitativ status för grundvatten.

Strömmen har klassificerats med ”otillfredsställande ekologisk status” baserat på att bottenfauna uppvisar otillfredsställande status och växtplankton måttlig status. Bottenfaunan är därmed avgörande för statusbedömningen. Kvalitetskrav för miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är satt till ”god ekologisk potential” år 2021. Förslag till miljö kvalitetsnorm för ekologisk status är ”måttlig ekologisk status” år 2027.

Vidare har Strömmen klassificerats med ”uppnår ej god” kemisk ytvattenstatus, främst på grund av höga halter av kvicksilver, bly, bromerad difenyleter (PBDE), tributyltenn-föreningar samt antracen. Strömmen klassificeras med ”god kemisk ytvattenstatus” år 2027, undantaget ämnen med mindre stränga krav (bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar). Vattenförekomsten omfattas av ett undantag i form av tidsfrist till 2027 för ämnena antracen, bly och blyföreningar och tributyltenn föreningar.

Strandskydd

Hela planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet gäller 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Strandskyddet föreslås upphävas inom lämpliga delar av planområdet. Se motivering under rubriken ”Konsekvenser av planen”.

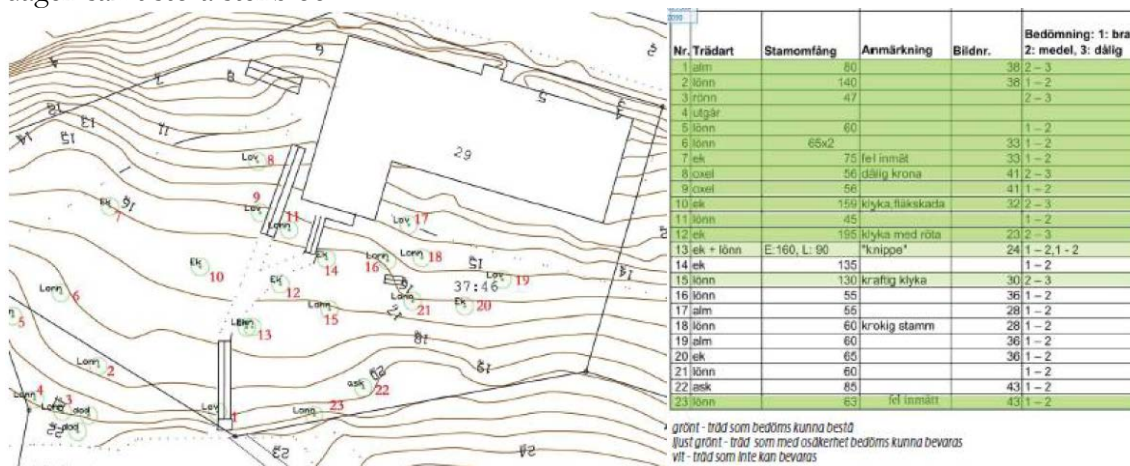
Området idag

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.

Terrängen inom planområdet sluttar kraftigt; från den högsta punkten i söder ner till kajen i norr är höjdskillnaden cirka 20 meter. Den befintliga byggnaden ligger inklämd i bergsslutningen ned mot kajen. Bakom huset, i slutningen, växer främst lönnar och ekar. I de flackare delarna söder om huset finns gräsbeklädda partier som används som uteplats. Västra delen av planområdet består av ett något mindre sluttande bergsparti med stenblock, träd samt en stenbelagd uteplats i den flackare delen.

Naturmiljö

Inom planområdet finns cirka 20 träd som har stamomfång 50 centimeter eller större. Flera av träden är bevarandevärda, särskilt ädellövträden. Tre av träden innehåller bohål och på flera träd har fågelholkar monterats. I områdets västra del står två döda träd. I buskskiktet växer en större syrenbuske samt ros- och snöbärsbuskar. Det förekommer en hel del berg i dagen samt stora stenblock.



I planområdet finns många bevarandevärda träd. Särskilt bevarandevärda träd är markerade med nummer 10, 12, 13, 15, 17, 19 och 22. Träd med bohål är markerade med nummer 12, 13 och 15. Alm och ask är rödlistade, nummer 17, 19 och 22. Statusen (frisk eller sjuk) för de sistnämnda bör utredas då de botas av almsjuka och askskottsjuka.

Inom planområdet finns många bevarandevärda träd. Naturinventeringen pekar ut

Kulturmiljö

Den befintliga byggnaden uppfördes på 1920-talet som affärs- och ritkontor för Finnboda Varf AB. De hade sin huvudsakliga etablering i en liten naturlig vik öster om den aktuella byggnaden. Varvet bedrev kontorsverksamhet i huset i 50 år varefter verksamheten övertogs av annan ägare. Huset utgör en viktig länk till historisk tid i en del av Nacka som under senare tid genomgått omfattande förtätning. Fastigheten ingår vidare i ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och möjligheten att utläsa områdets historiska årsringar och vad som har präglat miljön i historisk tid är viktig att bevara. Riksintresset omfattar också den naturmiljö fastigheten befinner sig på med skärgårdskaraktär i form av obebyggda bergssluttningar och den otillgängliga karaktären. Varvskontoret är att betrakta som särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap 13 § och får därmed inte förvanskas.

Service

Förskolor och skolor finns i Finnboda och vid Danvikshemsvägen. Service finns i Henriksdal och planeras i Finnboda och på Kvarnholmen. Ett större serviceutbud finns i Sickla köp kvarter.

Gator och trafik

Planområdet angörs idag via den allmänna lokalgatan Östra Finnbodavägen som förgrenas till en privat kvartersgata. Kvartersgatan leder till parkeringsytor som angränsar planområdet. Den speciella topografin har inneburit branta vägdragningar i området med stora lutningar och ibland snäva kurvor. Fastigheten är idag svår att angöra och uppfyller inte tillgänglighetskrav. Lutningen på befintlig väg är till största del mellan 5 % och 8 %.

Östra Finnbodavägen är idag smal och saknar gångbana. I samband med genomförandet av detaljplan Danvikshem kommer Östra Finnbodavägen att rustas upp med till exempel ny belysning, gångbana och ny bussvändslinga.

Östra Finnbodavägen trafikeras av buss 469 som går till Henriksdalsviadukten och Londonviadukten, varifrån man kan byta till busslinjer mot Slussen och centrala delar av Nacka. Från busshållplatsen Finnboda Hamn tar det cirka 11 respektive 15 minuter till Slussen. Från busshållplats Danvikshem, cirka 500 meter söder om planområdet, går linje 53 vilken tar cirka 15 minuter till Slussen.

Knappt 200 meter öster om planområdet, i Finnboda Hamn, trafikerar pendelbåttrafiken, den så kallade Sjövägen, som trafikerar Nacka-Lidingö-Nybroplan. Restid till Nybroplan tar under 20 minuter och cykel får medtas ombord. I närområdet finns inga separata cykelbanor utan man använder lokalgator. Från slutet av Östra Finnbodavägen och vidare längs med Kvarnholmsvägen finns cykelbana som leder mot Värmdövägen respektive Kvarnholmen. Cykelväg finns längs med vattnet till Saltsjöqvarn.

Parkering

Parkeringsplatser upplåts idag gemensamt på den angränsande fastigheten Sicklaön 37:84. Inom planområdet finns dåliga förutsättningar för att anordna parkeringsplatser på grund av topografin.

Teknisk försörjning

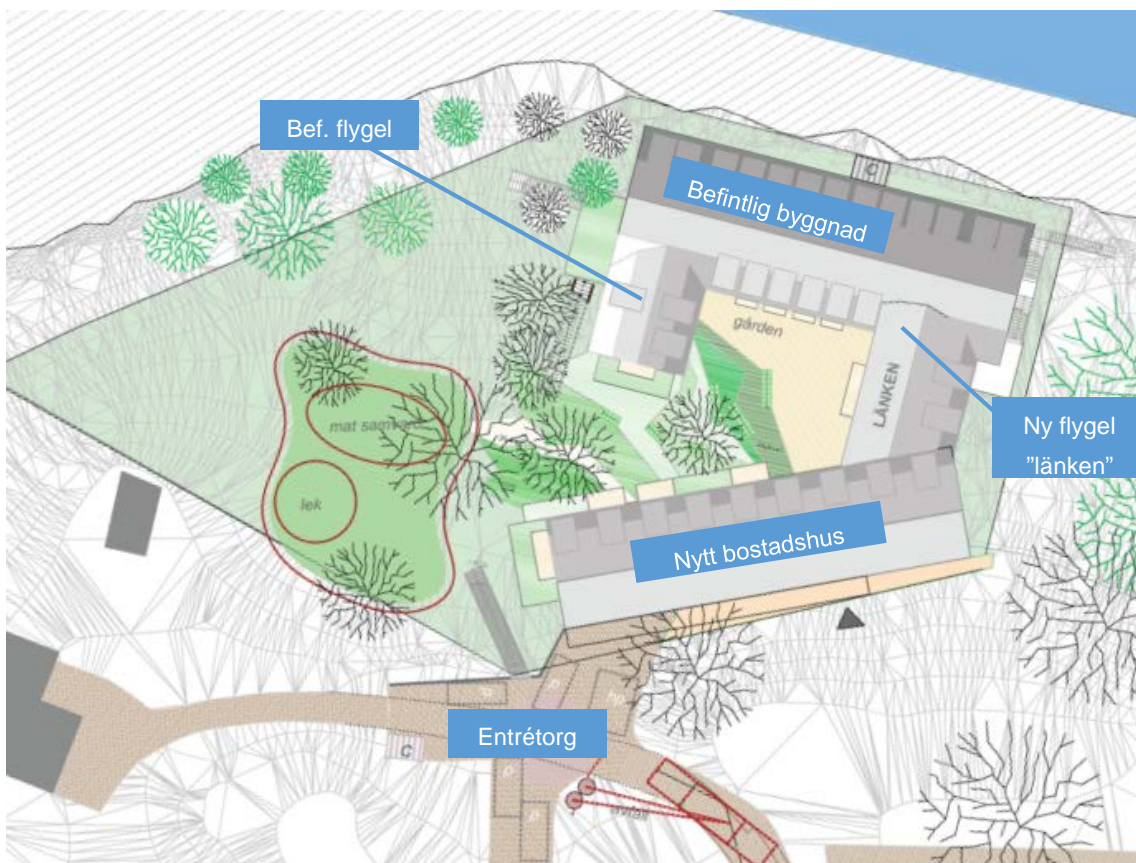
Fastigheten ingår i kommunalt verksamhetsområde för drick- och spillvatten. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. Fastighetens vatten- och avloppssystem ingår i en privat gemensamhetsanläggning.

Inom planområdet finns markförlagda tele- och elledningar som ägs av Skanova respektive Nacka Energi. Ledningarna försörjer den befintliga byggnaden inom fastigheten.

3. Planförslaget

Övergripande planförslag

Detaljplanen föreslår att fastigheten kompletteras med bostäder samt att befintlig kontorsbyggnad kan byggas om till bostäder eller fortsättningsvis användas till kontorsverksamhet, som den gör i nuläget. För befintlig huvudbyggnad föreslås varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Söder om befintlig byggnad föreslås ett bostadshus i två våningar sett från entrésidan i söder samt ytterligare tre våningar i suterräng, sammanlagt fem våningar. 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.



Situationsplan visar tilltänkt utbyggnad av kvarteret. Illustration: arkitektur+development.

Nya byggnader

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus kan byggas mot fastighetens södra gräns. Den nya byggnaden kopplas samman med den befintliga huvudbyggnaden med en ny flygel, så kallade länken, på östra sidan. Den befintliga flygeln på västra sidan kan byggas om till bostäder. Separata bostadsentréer kan anordnas för ett antal bostäder i den nya byggnaden, men till största del angörs bostadsentréerna via en huvudentré på den nya byggnaden.

Den nya byggnaden ska placeras med hänsyn till platsens terräng, kulturmiljö, entrésituation samt artikulera den småskaliga bostadskaraktären i området. Likt den kulturhistoriska huvudbyggnaden ligger den nya byggnaden insprängd i urberget och är placerad längs höjdkurvorna. Den nya byggnaden är omgiven av träd och grönska och ligger under befintliga trädtoppar. Byggnaden föreslås vara i totalt cirka fem våningar, varav tre våningar är i suterräng mot gården. Mot entrésidan i söder motsvarar byggnadens höjd två våningar, varav den översta våningen är en vindsvåning. Byggnadens höjd ger förutsättningar för att skapa en god entrésituation samt för att samspela med det lilla entrétorget och de omgivande villorna. Byggnaden blir cirka fem meter högre än den befintliga huvudbyggnaden, mätt från nollplanet. Från grannkvarteret Finnbodaberget seniorboende gömmer sig dock byggnaden bakom den lilla kullen som skiljer kvarteren åt.

Byggnaden angörs via en entrégång längs byggnadens södra fasad. Längs entrégången kan enskilda bostadsentréer anordnas, liksom en huvudentré till trapphus (trapphus 1). Entrégången ska anordnas väderskyddad (f_2) för att kunna möta tillgänglighetskrav. Detta kan ordnas exempelvis genom långsgående balkonger som fungerar som arkadtak längs entrégången. Balkonger får skjuta ut högst 1,5 meter utöver angiven bygggrätt på byggnadens norra, västra och södra fasad. Balkonger får inte anordnas på byggnadens östra fasad med hänsyn till kulturmiljön (f_2). För flyglarna får balkonger anordnas på motsvarande sätt på de sidor av byggnaderna som har gårdskontakt (se detaljbild på plankartan). Balkonger får inte anordnas på flyglarnas fasader som inte har gårdskontakt med hänsyn till kulturmiljön (k_3 och f_1).



Exempel på fasad mot entrétorget i söder. En väderskyddad entrégång kan anordnas under en långsgående balkongrad. Illustration: arkitektur+development.



Nord-sydsektion genom berget mot öster. Illustration: arkitektur+development.

Befintlig byggnad

Detaljplanen möjliggör för att befintlig kontorsbyggnad kan omvandlas till bostadsanvändning eller användas till kontor. Den befintliga byggnaden får inte rivas (r) och ska hållas i ett skick som gör att det är möjligt att läsa av dess historiska tillhörighet. Byggnadens 1920-talskaraktär ska bevaras (q₁). Det innebär att byggnadens volym och karaktär ska bevaras, gavlarna inkluderade. Lisener på byggnadens gavlar och norra fasad ska återställas. I övrigt ska fasaderna i samtliga väderstreck vara slätputsade och avfärgade i ockragult i tre våningar. Utvändig putsning och avfärgning ska utföras enligt ”Kalkfärg 90”. Sockeln mot norr ska avfärgas i grått. Takets flacka mansardform ska bevaras och tak och takkupor ska vara belagda med målad skivplåt. Befintliga skorstenar ska behållas. Den senare tillkomna hissen på norra fasaden får avlägsnas. De fönster som hissen har blockerat får återställas och på taket får en takkupa upprättas i motsvarande fönsteraxel för att uppnå en för arkitekturen viktig symmetri. För att klara gällande riktvärden avseende lågfrekvent buller kan befintliga fönster behöva bytas ut eller isoleras på byggnadens norra, östra och västra fasad. Fönsternas utförande och dimensioner avseende karm, fönsterbåge och fönsterindelning ska överensstämma med de ursprungliga från 1920-talet (k₂). Fönstren bör vara i en mörk kulör. Originaldörr från 1920-talet på byggnadens östra fasad ska bevaras (q₁).

Befintlig huvudbyggnad är särskilt värdefull i enlighet med PBL 8 kap 13 §. Bygglov krävs för omfattande underhåll såsom ommålning av fasad, tak, dörr och fönster samt byte av fönster. Certifierad antikvariskt sakkunnig ska medverka vid ändring och ombyggnad.



Bild till vänster: Vy från farleden. I förgrunden illustreras befintlig huvudbyggnad där hissen är borttagen och ersatt med fönster och takkupa i motsvarande fönsteraxel. I bakgrunden skymtas föreslagen ny byggnad. Illustration: arkitektur+development. Bild till höger: Originaldörr på huvudbyggnadens östra gavel. Foton: Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå.

Mark och växtlighet

Bebyggelseförslaget innebär viss sprängning och schaktning i berget med utgångspunkt att topografin så långt som möjligt ska bevaras. Gårdsformen är sluten, förutom öppningen mot väster, och föreslås ha en tydlig terrasserad karaktär enligt de på plankartan angivna plushöjderna. 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, varav tre stycken är rödlistad alm och ask. Detaljplaneförslaget ger åtta bevarandevärda träd i kvarteret skydd mot fällning genom bestämmelsen n₂. Dessa är nummer 1 och 6–12 redovisade i tabellen på sidan 9. 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 trädskudom få fällas. Nedtaget träd som är betecknat n₂ ska ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 20 centimeter, inom fastigheten. Men likvärdigt träd menas samma bladtyp och bladfärg, liknande grenarkitektur och ungefär samma storlek vid fullvuxet tillstånd. Vidare ska trädet klara den växtzon där det planteras.

Byggnadsteknik

Lägsta schaktdjup vid byggande och anläggande av bostäderna har angivits på detaljplanekartan. Med lägsta schaktdjup avses att schaktning, sprängning, borrarbete med mera inte får ske till lägre nivå relativt nollplanet än vad som anges på plankartan. Schaktdjupet är begränsat på Finnbodaberget på grund av reservatet för framtida trafikunnel för Östlig förbindelse genom berget. Läget för en östlig förbindelse är under utredning.

Lek och utevistelse

Möjlighet till lek och utevistelse kan anordnas på den terrasserade gården. Inom planområdets västra del kommer karaktären av naturmark att bibehållas.

Barnsäkerhetsaspekten avseende terrasseringen behöver utredas närmare i samband med bygglov.

Buller

Structor Akustik har på uppdrag av Nacka kommun utrett påverkan av omgivningsbuller för de föreslagna flerbostadshusen. Efter utredningens framtagande har riktvärdena justerats uppåt enligt nya antagna riktvärden vilka trädde i kraft 1 juli 2017 (SFS 2017:359). Byggnaderna exponeras främst för trafikbuller, dels från omgivande vägar, dels från fartygen i farleden norr om planområdet. För vägtrafik uppgår den ekvivalenta ljudnivån till som mest 50 dBA och den maximala ljudnivån nattetid (06–22) till som mest 66 dBA. Riktvärdet för ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad och uteplats erhålls vid samtliga planerade bostäder.

Buller från passerande färjor och kryssningsfartyg har utretts av Akustikkonsulten 2017-05-31. Utifrån detta underlag har ljudnivån från fartyg beräknats till 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid passage i farleden norr om planområdet. Riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå erhålls för samtliga planerade bostäder.

Ljudnivåerna från båttrafiken definieras som trafikbuller och nivåerna från båtar i farleden invid aktuell detaljplan är inte över de riktvärden som gäller för trafikbuller. Däremot ger de upphov till lågfrekvent buller och det innebär att det kommer ställas krav på fasadisolering i den bebyggelse som uppförs för att säkerställa att Folkhälsomyndighetens allmänna råd, FoHMFS 2014:13, om lågfrekvent buller klaras.

En planbestämmelse säkerställer att bostäderna ska utformas så att samtliga boningsrum i en bostad får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, alternativt erhåller en så kallad ljuddämpad sida. Den ljuddämpade sidan innebär att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. 55 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls för lägenheter i samtliga byggnadskroppar.

Planbestämmelsen innebär även att små lägenheter om högst 35 kvadratmeter får ha högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt att ljudnivån på minst en uteplats inte ska överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Om maximal ljudnivå överskrids vid uteplats får den inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00. Planförslaget möjliggör att en gemensam uteplats, som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, kan anordnas på gården.

För fasader vända från vattnet kan målet för trafikbuller och lågfrekvent buller inomhus innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. För fasader mot norr (mot

vattnet) behöver lågfrekvent buller från kryssningsfartyg och skärgårdsbåtar beaktas vid fasaddimensioneringen och fönster för att säkerställa att det är möjligt att innehålla lågfrekvens-ljudkravet inomhus enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd, FoHMFS 2014:13.

Riktvärden för lågfrekvent buller redovisas i tabellen nedan.

Källa: Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMFS 2014:13.

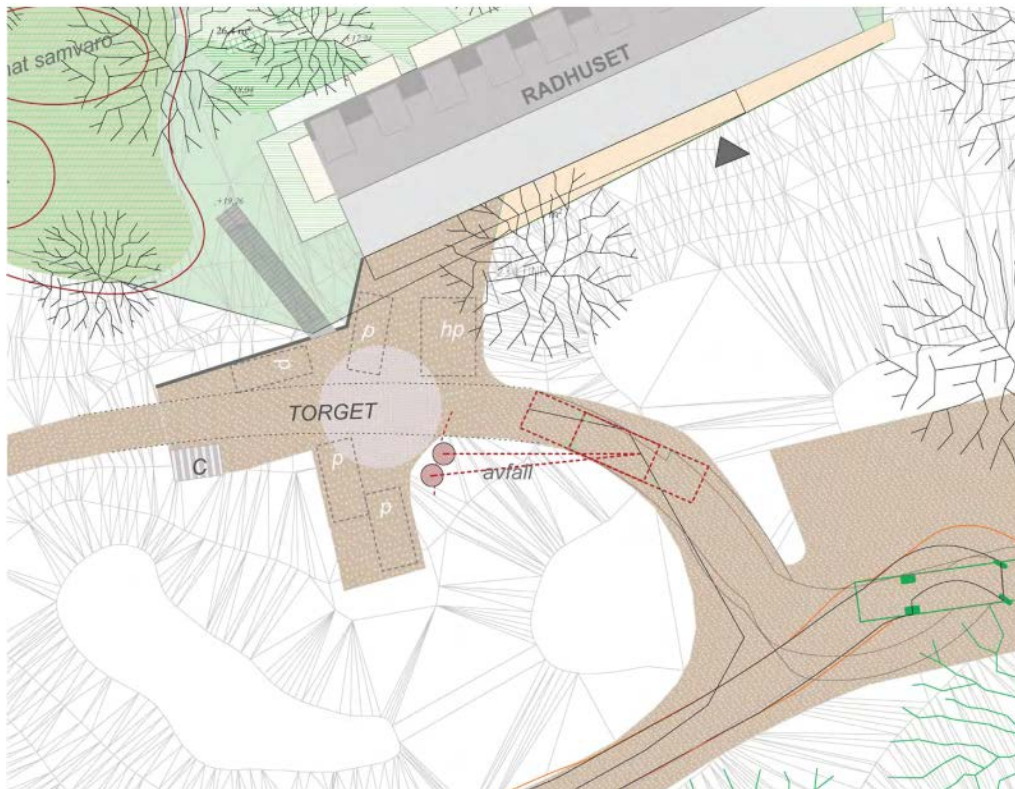
Tersband [Hz]	Ljudtrycksnivå, L_{eq} [dB]
31,5	56
40	49
50	43
63	42
80	40
100	38
125	36
160	34
200	32

Den befintliga byggnaden har en 500 mm tegelfasad. För befintlig byggnad gäller varsamhets- och skyddsbestämmelser som försvårar möjligheterna att göra ingrepp på fasad och fönster. Structor har genomfört en utredning avseende tre möjliga alternativ, 1) Byte av fönster, 2) Montering av extra öppningsbart fönster i egen fönsterbåge innanför befintligt fönster samt ev. tilläggsisolera luftspalten, om möjligt kan konstruktionen kopplas ihop, 3) Montering av extra ljudreducerande glas bakom det innersta glaset i fönsterbågen. Montering av extra glas bakom befintligt glas i fönsterbågen bedöms ej med säkerhet kunna uppfylla kraven i de lägre frekvenserna. Ett provmontage av tilläggsruta med efterföljande ljudmätning bör göras för att kontrollera att Folkhälsomyndighetens krav kan innehållas. Montering av extra fönster invändigt i befintlig fönsterkarm kan med större säkerhet kunna uppfylla ställda krav, men kan bli estetiskt lidande och konstruktionen kan behöva förstärkas beroende på hur hållfast och lätt det är att montera i befintlig karm. Byte av fönster ger större möjlighet att få en konstruktion som uppfyller kraven. Utformning av fönster ska ske i samråd med byggnadsantikvariskt sakkunnig, se avsnitt *Befintlig byggnad*, s. 13.

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 angöringsvägen föreslås minskas genom avhyvling av krönet ner mot parkeringsplatsen. Erforderligt antal parkeringsplatser löses på fastigheten Sicklaön 37:84, dels i anslutning till torget och dels på en yta söder om fastigheten. Parkeringsplatser ryms inte inom fastigheten på grund av terrängen. Planförslaget möjliggör för att kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för

flerbostadshus kan följas. Cykelparkering kan anordnas inomhus på gårdsplanet samt på fastighetens norra sida. Några cykelparkeringar placeras vid torget för att vara enkelt tillgängliga. Utformning av torget, anordnande av parkeringsplatser för bilar och cyklar, avfallshantering samt angöringsvägar säkerställs genom ett avtal mellan fastighetsägarna till Sicklaön 37:46 och Sicklaön 37:84 som skrivs in i fastighetsregistret.

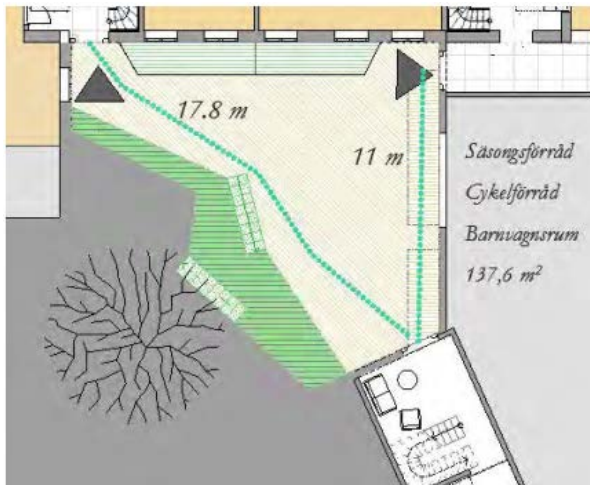


*Förslag på hur entrétorget kan utformas. Bilden redovisar även genomförd körspårskontroll.
Illustration: arkitektur+development.*

Inom planområdet föreslås en koppling ner till kajplanet genom återställande av trappan öster om den befintliga byggnaden.

Tillgänglighet

Den speciella topografin utgör en utmaning för tillgängligheten. Entré till trapphus 1 (huvudentré) kan anordnas tillgängligt inom 25 meters avstånd från entrétorget. Entrégången utformas med väderskydd utanför den södra fasaden (f₂). Från trapphus 1 kan man via hiss ta sig ned till gårdsplanet, varifrån det är cirka 11 meter till trapphus 2 och 18 meter till trapphus 3. Det finns förutsättningar för att ordna en plan gångväg mellan trapphusen.



Gångavstånd från trapphus 1 till trapphus 2 (11 meter) och till trapphus 3 (18 meter).

Illustration: arkitektur+development.

Teknisk försörjning

Avfall

Avfallshantering föreslås ske inom kvartersmark på fastigheten Sicklaön 37:84.

Hushållsavfall lämnas i markplacerade botten tömmande kärl som kan placeras i anslutning till torget. I trafikutredningen (WSP, 2017-08-08) har sopbilens anföringsväg studerats och körspår för sopbil har kontrollerats, vilket redovisas i bilden på sidan 17. Sopbilen föreslås backa nedför krönet från befintlig parkeringsyta för att nå sopkärlen. Lutningen anges vara mindre än 1:20. Avståndet mellan sopbilen och sopkärlen är 12 meter men bör vara högst 10 meter. Förslaget har samrått med Nacka avfall.

Det finns förutsättningar för att kunna anordna sopkärl för hushållsavfall inom 50 meter från huvudentrén inom kvartersmark. Tillgängligheten säkerställs genom avtal mellan HSB och fastighetsägare till Sicklaön 37:46.

VÅ

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Tillkommande bostäder ansluts till befintliga privata ledningar i överenskommelse med berörda ledningsägare.

Dagvatten

Till detaljplanen hör en dagvattenutredning (ÅF-Infrastructure AB, 2018-02-21) som beskriver förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken samt förslag på åtgärder. För den del av fastigheten som påverkas av framtida exploatering uppgår det nuvarande 5-årsflödet till cirka 27 liter per sekund. Efter exploatering ökar andelen hårdgjorda ytor och flödet ökar till cirka 41 liter per sekund, utan dagvattenåtgärder. Fördröjningsmagasin föreslås anläggas och då kan utgående flöde vid ett framtida 5-årsregn minskas till cirka 19 liter per sekund, vilket är mindre än flödet innan utbyggnad.

Det nya bebyggelseförslaget innebär att en innergård kommer att skapas varifrån dagvatten inte kan avledas ytledest. Det är därmed viktigt att hus och golvnivå höjdsätts så att dagvatten inte kan skada byggnaderna vid ett 100-årsregn. Av denna anledning föreslås två dagvattenbrunnar placeras i innergårdens lågpunkt och avledas mot öst till fördröjningsmagasin med bräddfunktion. Vidare ska innergården utformas med infiltrationsvänliga terrasser för fördröjning och rening av dagvatten. På plankartan är denna yta markerad med n_1 . Framtida avrinning från tak som lutar mot söder och väst ansluts till ett krossmagasin väster om byggnaderna där rening och fördröjning sker. Fördröjningsmagasin ska finnas inom ytor betecknade med n_3 på plankartan. Avskärande dike ska finnas inom yta betecknad med m_1 på plankartan.

Föroreningshalterna kommer att öka efter exploatering. Med åtgärder såsom infiltrationsvänliga terrasser på innergården, krossmagasin och fördröjningsmagasin kan de årliga föroreningsmängderna från fastigheten minskas till befintliga utsläppsnivåer eller lägre för samtliga föroreningar utom kvicksilver och PAH16. För att komma ner till utsläppen före utbyggnad för kvicksilver och PAH16 skulle en reningsgrad om cirka 65–70 procent respektive 70–75 procent behövas, vilket är svårt att uppnå på platsen genomförbara reningsmetoder. Fastighetens avrinning utgör en mycket liten del av recipientens totala avrinningsområde och bedöms ha ringa påverkan på den kemiska och ekologiska statusen.

		Före exploatering	Efter exploatering, utan rening	Efter exploatering, med rening
		<i>Befintliga tak, naturmark</i>	<i>Nya och befintliga tak, innergård, plattsatta ytor</i>	
Fosfor	kg/år	0,06	0,11	0,04
Kväve	kg/år	0,5	1,0	0,5
Bly	g/år	2,2	1,9	0,5
Koppar	g/år	6,0	11,3	2,3
Zink	g/år	46	87	13
Kadmium	g/år	0,3	0,5	0,2
Krom	g/år	1,3	2,7	0,8
Nickel	g/år	1,4	2,8	1,2
Kvicksilver	g/år	0,003	0,010	0,005
Suspenderad substans	kg/år	17	19	2
Olja	kg/år	0,03	0,05	0,005
PAH16	g/år	0,12	0,52	0,21
BaP	g/år	0,003	0,007	0,003

Föroreningsbelastning efter exploatering utan och med reningsåtgärder. Tabell: ÅF-Infrastructure AB.

I projekteringskede behöver noggrann utformning av innergården ske gällande bland annat höjdsättning och infiltrationsvänliga terrasser. Vidare måste geoteknisk undersökning göras samt noggrann höjdsättning av fördröjningsmagasinet i fastighetens östra del.

Åtgärder för dagvattenhantering som inte regleras på plankartan regleras i exploateringsavtal.

Trygghet och säkerhet

Det är viktigt med visuell kontakt mellan gata/gård och bostäder för att bidra till en öppen och trygg boendemiljö. Mot entrétorget kan flera bostadsentréer och fönster skapas. Mot kajplanet har befintlig huvudbyggnad dålig kontakt på grund av terrängförhållandena men i och med att kontorsverksamheten omvandlas till bostäder skapas möjlighet till en mer aktiv norrfasad. Mot innergården får balkonger anordnas (k_1 , k_3 , f_1 och f_2), vilket bidrar till en ökad visuell kontakt. Barnsäkerhetsaspekten avseende gårdsterrasseringen behöver utredas närmare i samband med bygglov.

Planområdet ligger i direkt anslutning till en kaj, vilket kan innebära en risk för boende. En riskbedömning har gjorts av WSP 2010 för att bedöma påseglingrisker på bostäder inom planområdet. Byggnaden i planområdet ligger cirka 12 meter från vattnet och Sandhamnsleden, en fartygstrafikled, går strax norr om fastigheten. Fartygsleden trafikeras av ett stort antal fartyg av varierande typ. Riskbedömningen visar att risknivån för byggnaden sammanfaller i stort sett med gränsvärdet för acceptabel individrisk enligt riskkriteriet som Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap (MSB) föreslår. Inga ytterligare åtgärder behöver vidtas för att skydda byggnaden mot påsegling. I riskbedömningen rekommenderas att ingen stadigvarande vistelse uppmuntras på kajen som ligger precis utanför planområdet, på grund av den högre risknivån som råder där.

Backrörelser för sopbilar kan vara en risk då krönet är smalt och lutar.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. En miljöredovisning (Sweco, 2018-03-02) har upprättats som ett underlag för planarbetet.

Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder och en välutformad boendemiljö ger positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Utbyggnaden av planförslaget innebär ett ökat bestånd av bostäder i ett attraktivt område, vilket kan anses vara positivt för stadsdelen. Utbyggnaden medger även kontor vilket bidrar till verksamheter i området dagtid.

Bostadsförsörjning

Detaljplanen innebär att cirka 25 nya lägenheter kan byggas. Utbyggnaden är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning och ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen.

Rekreation

Planområdet är avgränsat till ett bostads- och kontorskvarter. Detaljplaneförslaget bedöms ge goda möjligheter till lek och rekreation inom fastigheten.

Tillgänglighet

Med tanke på platsens karaktär och topografi är det svårt att skapa helt tillgängliga lösningar för angöring, avfallshantering och parkering. Tillgängligheten avseende angöring till bostadshus bedöms kunna uppnås om trapphus 1 utformas väl tilltaget och med möjlighet till möblering för en stunds vila. Angöringsavståndet till trapphus 2 och 3 överstiger det tillgängliga avståndet. Med hänsyn till att angöringsavståndet är uppdelat i etapper och att den första etappen sker mestadels under tak, kan angöringsavstånden utifrån tillgänglighetsaspekter anses vara acceptabla. Tillgänglig parkeringsplats kan anordnas inom entrétorget. Tillgängligheten till sopkärl avseende lutning kan anordnas.

Trafik

Trafiken på Östra Finnbodavägen bedöms öka något i samband med ett genomförande av detaljplanen. Det finns dock goda förutsättningar för resor med buss och pendelbåt till Stockholms centrala delar. Detaljplanen ger även goda förutsättningar för gångtrafik längs kajen.

Trygghet och säkerhet

Husens orientering samt öppenhet mot gården och entrétorget bedöms vara positiva ur ett trygghetsperspektiv. Bostadsentréer, fönster och balkonger vänds mot gården och mot entrétorget, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv då den visuella kontakten ökar. En

utbyggnad av planområdet bedöms även vara positivt för omkringliggande småhusbebyggelse avseende trygghet och säkerhet.

Buller

Planerade bostäder förväntas få en god ljudmiljö som uppfyller Förordning (SFS 2015:216) samt (SFS 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, såväl vid fasad som på uteplatser. Båttrafiken utanför planområdet ger upphov till lågfrekvent buller vilket innebär att det kommer att ställas höga krav på fasadisoleringen och fönster för att säkerställa att Folkhälsomyndighetens allmänna råd, FoHMFS 2014:13, om lågfrekvent buller klaras.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planen innebär att en befintlig kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad byter användning och att en förtätning av fastigheten görs genom nybyggnationer. Lågfrekvent buller från båttrafik och en ändrad användning kan delvis kräva vissa åtgärder interiört och exteriört på befintlig huvudbyggnad, vilket riskerar att delvis förvanska det kulturhistoriska värdet. Skydds-, varsamhets- och rivningsbestämmelser bedöms skapa möjlighet att bevara det kulturhistoriska värdet.

Den nya byggnaden ligger avsevärt högre än den befintliga och dess hustak kommer att synas från farleden. En remsa naturmark och naturlig topografi kommer att försvinna. Hade huset varit kortare hade mer av berget blivit kvar. Byggnaden föreslås få en fasadbehandling av puts för att ansluta till den befintliga bebyggelsen men med ett samtida formspråk för att utgöra en tydlig ny årsring. Från söder föreslås den nya bebyggelsen få två våningar och ansluter därmed i skala till de sekelskiftesvillor som ligger väster om den aktuella fastigheten.

Förslaget innebär en påverkan på de värden som definierats inom riksintresset för kulturmiljövärden, främst genom att den tidigare obebyggda bergssluttningen och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida tas i anspråk för bebyggelse. Samtidigt bevaras också en äldre särskilt värdefull byggnad. Omfattningen bedöms som ringa i förhållande till riksintressets helhet varför skadan inte bedöms som påtaglig. Viss risk föreligger för kumulativa effekter, det vill säga att effekterna successivt kan komma att öka av varje enskild förtätning i Nacka och därmed sammantaget leda till större konsekvenser för riksintresset. Den prickade marken som inte får bebyggas måste skyddas under byggskedet för att skador på mark och berghällar inte skall uppstå.

Certifierad antikvariskt sakkunnig ska medverka vid ändring och ombyggnad, vilket ytterligare tydliggörs med en upplysning på plankartan.

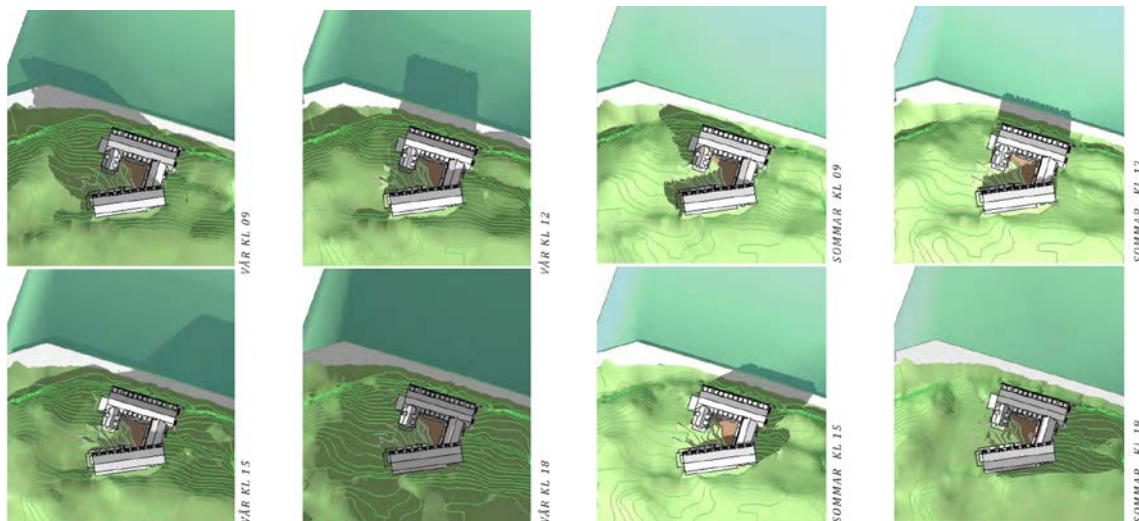
Natur

Planen innebär ett ianspråktagande av naturmark och berg i dagen samt avverkning av träd i planområdets östra del. Detta skulle kunna ge kumulativa effekter, det vill säga att effekterna successivt kan komma att öka av varje enskild förtätning i Nacka och därmed

sammantaget leda till större konsekvenser både för enskilda arter och för den biologiska mångfalden, då naturmark försvinner. Tre av träden är rödlistade (två almar och en ask) som kommer att tas ned i samband med exploateringen. De öppna stenmiljöerna med berg i dagen och stenblock mellan träden bör så långt det är möjligt bevaras. Både eklevande arter och värmeälskande arter som gynnas av stenmiljöer är beroende av öppna soliga ytor.

Lokalklimat

Genomförd solstudie visar att föreslagen bebyggelse påverkar befintlig huvudbyggnad genom skuggning. Befintlig bebyggelse på omkringliggande fastigheter påverkas inte. Gården är skuggad under vår-, höst- och vintermånaderna. Kvarteret rekommenderas hållas så öppet som möjligt så att gården får bättre solförhållanden. Lägenheter som blir enkelsidiga mot norrsida föreslås utformas med stora fönsterpartier för att maximera ljusinsläpp.



Solstudier under vår och sommar. Fullständig solstudie finns i gestaltungsprogrammet. Illustration: arkitektur+development.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Under förutsättning att dagvattenutredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms inte planen motverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna för vatten. Inga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.

Dagvatten

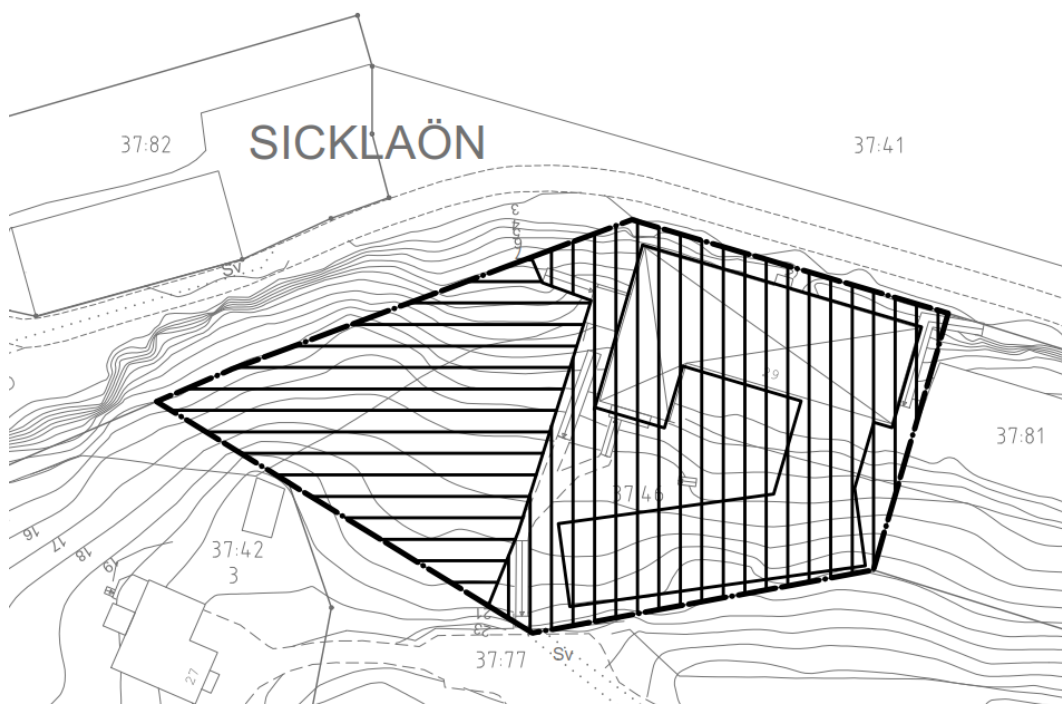
Föreslagna åtgärder för dagvattenhantering bedöms leda till att föroreningsmängderna från fastigheten minskas till befintliga utsläppsnivåer eller lägre för samtliga föroreningar utom kvicksilver och PAH16. Fastighetens avrinning utgör en mycket liten del av recipientens totala avrinningsområde och bedöms ha ringa påverkan på den kemiska och ekologiska statusen. Bedömningen förutsätter att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs.

Konsekvenser för fastighetsägare

De nya byggrätterna innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser bedöms inte innebära något hinder för pågående markanvändning. Då det inte finns någon allmän platsmark i anslutning till fastigheten innebär det att angöring till fastigheten krävs via en annan privat fastighetsägares mark, vilket säkerställs genom överenskommelse mellan exploatören och fastighetsägaren till Sicklaön 37:84. För att kunna uppfylla kraven på avfallshantering och parkering hanterar även överenskommelsen dessa frågor, vilket innebär att parkering och placering av avfallsbehållare sker på Sicklaön 37:84.

Strandskydd

Planområdet, cirka 2 800 kvadratmeter, omfattas av strandskydd eftersom strandskyddet återinträder i samband med detaljplaneläggningen. Inom detaljplaneprocessen föreslås att strandskydd upphävs för hela den östra delen av planområdet som motsvarar cirka 1 780 kvadratmeter, se bild (lodrätt skrafferad).



Inom lodrätt skrafferad yta (östra delen) föreslås strandskydd upphävas. Inom vågrätt skrafferad yta (västra delen) föreslås strandskydd kvarstå.

För den östra delen av planområdet föreslås strandskydd upphävas (lodrätt skrafferad). Marken föreslås tas i anspråk för bostadshus, kontor, en bostadsgård och befintliga trappa samt sidentré längs den västra sidan. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c § punkt 1 att området ”redan har tagits 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 föreslaget område redan idag finns en kontorsbyggnad med en tillbyggd flygel och anlagd trappa väster om byggnaden. Trappan når ej ända ner till kajplan utan leder enbart till kontorshusets sidentré 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 söderut, det vill säga mot gården. Angöring sker söderifrån genom en trappa samt från kajen via en trappa direkt in i byggnaden.

Marken väster om den befintliga byggnaden är fysiskt ianspråktagen i form av trappa och entré enligt ortofoto från år 1958, innan strandskyddslagstiftningen trädde ikraft (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.

Konsekvenser av planens genomförande innebär ett ianspråktagande av naturmark och berg i dagen samt avverkning av bland annat ädellövträd i planområdets östra del. I planen föreslås därför att åtta bevarandevärda ädellövträd och lövträd skyddas mot avverkning och skador genom bestämmelsen n₂. Fyra av de skyddade träden finns inom strandskyddat område (vågrätt skrafferad). Detaljplanen bedöms sammantaget ge ett ökat skydd för befintlig grönstruktur. Påverkan på växt- och djurlivet bedöms vara begränsad. Om någon gemensam yta ska anläggas inom strandskyddat område får en särskild dispens ansökas av fastighetsägaren.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande. Nedan är ett förslag till tidplan.

Plansamråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	2:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Ansökan om bygglov kan ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 37:46 ansvarar för utbyggnad och skötsel av all kvartersmark. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna VA-nätet. För behov av utbyggnad av det allmänna VA-nätet på grund av tänkt exploatering, ansvarar Nacka kommun. Nacka Energi ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsåtgärder genomförs, efter ansökan, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta upprättas, efter beställning, av lantmäterienheten. Ansökan om markklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören, som reglerar hur kostnaden för planarbetet ska finansieras.

Ett exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och exploitören och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar

parternas ansvar i genomförandet av detaljplanen, kostnadsansvar samt eventuella vitesbelopp. I exploateringsavtalet för Östra Finnbodavägen regleras bland annat skydd och återställande av träd och mark, åtgärder för dagvattenhantering, säkerställande av permanent lösning för inkommande vatten och spillvatten, utformning av byggnader, att miljöredovisningen följs, medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden och exploateringsersättning.

Ett gestaltningsprogram har upprättats som komplement till planhandlingar och exploateringsavtal. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner vad gäller utformning och gestaltning av byggnader och anläggningar. Exploateringsavtalet säkerställer att de kvaliteter som redovisas i gestaltningsprogrammet genomförs.

Ett avtal har tecknats mellan exploatören och fastighetsägaren för Sicklaön 37:83 och Sicklaön 37:84. Avtalet säkerställer bland annat att Sicklaön 37:46 har rätt till angöring till sin fastighet, anläggande av torg och avfallshantering på Sicklaön 37:84 samt rätt till parkering på Sicklaön 37:83 och Sicklaön 37:84 genom upplåtelse av servitut.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Det finns ett officialservitut för VA-ledningar som belastar Sicklaön 37:41 till förmån för Sicklaön 37:46.

En överenskommelse har träffats mellan fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 och fastighetsägaren till de angränsande fastigheterna Sicklaön 37:83 och Sicklaön 37:84 för att lösa bland annat parkering, angöring och avfallshantering för blivande bostadshus. Ett servitut ska upplåtas för parkering, och en gemensamhetsanläggning ska bildas för angöringsvägen från Östra Finnbodavägen in till exploatörens fastighet Sicklaön 37:46.

Överenskommelsen hanterar förutsättningarna för fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 att på ett ändamålsenligt sätt ha möjlighet till avfallshantering, parkering, angöring, utbyggnad av entrétorg och markarbeten.

Överenskommelsen ska i första hand säkerställas genom servitut i lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren av Sicklaön 37:46 ansvarar för att söka lantmäteriförrättningen.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs tekniska åtgärder, utöver vad som regleras i plankartan, vilka behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Inga allmänna anläggningar behöver byggas ut inom planområdet.

Entrétorg och angöring

Entrétorget och angöringsvägen på Sicklaön 37:84 behöver utökas och planas ut. Genomförandet sker i överenskommelse mellan exploatören och fastighetsägaren till Sicklaön 37:84.

Träd

Bevarandevärda träd som inte är skyddade genom n₂-bestämmelse och som avverkas i samband med utbyggnad föreslås, att på exploatörens bekostnad, placeras på en plats som anges av kommunen för att fungera som en faunadepå, även kallad vedkyrkogård. Vid eventuell fällning av ett träd markerat med n₂ ska återplantering ske med likvärdigt träd inom fastigheten. För träd som olovligen fällt utom och inom fastigheten utgår ett vitesbelopp. Åtgärder avses regleras i exploateringsavtal.

Parkering

Parkeringsplatser byggs ut och säkerställs genom överenskommelse, och servitut, mellan exploatören och fastighetsägaren till Sicklaön 37:84.

VA

Exploatörens befintliga vatten- och avloppsledningarna på är idag provisoriskt lagda. Vid genomförandet av planerad bebyggelse ska ledningarna istället få en permanent lösning på kvartersmarken. Nya ledningar behöver dessutom anläggas på angränsande fastighet på kvartersmark, vilket säkerställs i överenskommelse med de privata ledningsägarna.

Dagvattenhantering

Dagvatten samlas upp i fördröjningsmagasin inom kvartersmark varifrån dagvatten leds ut i naturmark och befintligt krossdike på fastigheten Sicklaön 37:41. Utloppen från fördröjningsmagasinen måste utformas så att de inte placeras på ytor för rekreation eller gångbana. Ledning av dagvatten till krossdike på Sicklaön 37:41 säkerställs i överenskommelse med berörda fastighetsägare. Åtgärder för dagvattenhantering som inte regleras på plankarta, regleras i exploateringsavtal.

Avfallshantering

Avfallshantering sker inom fastigheten Sicklaön 37:84 och säkerställs i överenskommelse mellan exploatören och fastighetsägaren till Sicklaön 37:84.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark samt erlägger exploateringsbidrag med ett schablonbelopp för utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnadsansvar för planens genomförande regleras i detalj i exploateringsavtalet.

Medfinansiering av tunnelbana

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. Kommunen har åtagit att själva eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra cirka 14 000 bostäder på västra Sicklaön samt ett internt mål om att 10 000 nya arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av

tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Beloppen fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Exploateringsersättning för västra Sicklaön

Utbyggnaden av allmän plats på Västra Sicklaön finansieras genom exploateringsersättning. En kalkyl över investeringskostnaderna avseende allmänna anläggningar kommer att tas fram i senare skede och baserar sig på ett schablonbelopp som regleras i exploateringsavtal.

VA-anläggningsavgift

Fastigheten är ansluten till privat VA-nät inom Finnboda med anslutningspunkt till det allmänna VA-nätet i Kvarnholmsvägen. Fastigheten kommer att faktureras tillkommande lägenhetsavgifter efter vid tidpunkten gällande VA-taxa. För åtgärder inom kvartermark ansvarar exploatören för samtliga kostnader.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Bygglovsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För eventuella fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartermark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits av Emelie Resvik och Love Edenborg på planenheten och Björn Bandmann på exploateringsenheten, med stöd av plan- och exploateringskonsulter på Sweco. Övriga medverkande i planarbetet är miljöenheten, park- och naturenheten, trafikenheten, vägenheten, bygglovenheten, kommunikationsenheten, lantmäterienheten och Nacka vatten och avfall AB. Byggherre och fastighetsägare är Per Falck, arkitekt som tagit fram förslaget Arkitektur+development genom Ingrid Reppen, projektledning av Proper T genom Petter Brolin samt arkitekt Reigun Thune Hedström.

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Emelie Resvik
Planarkitekt

Love Edenberg
Planarkitekt