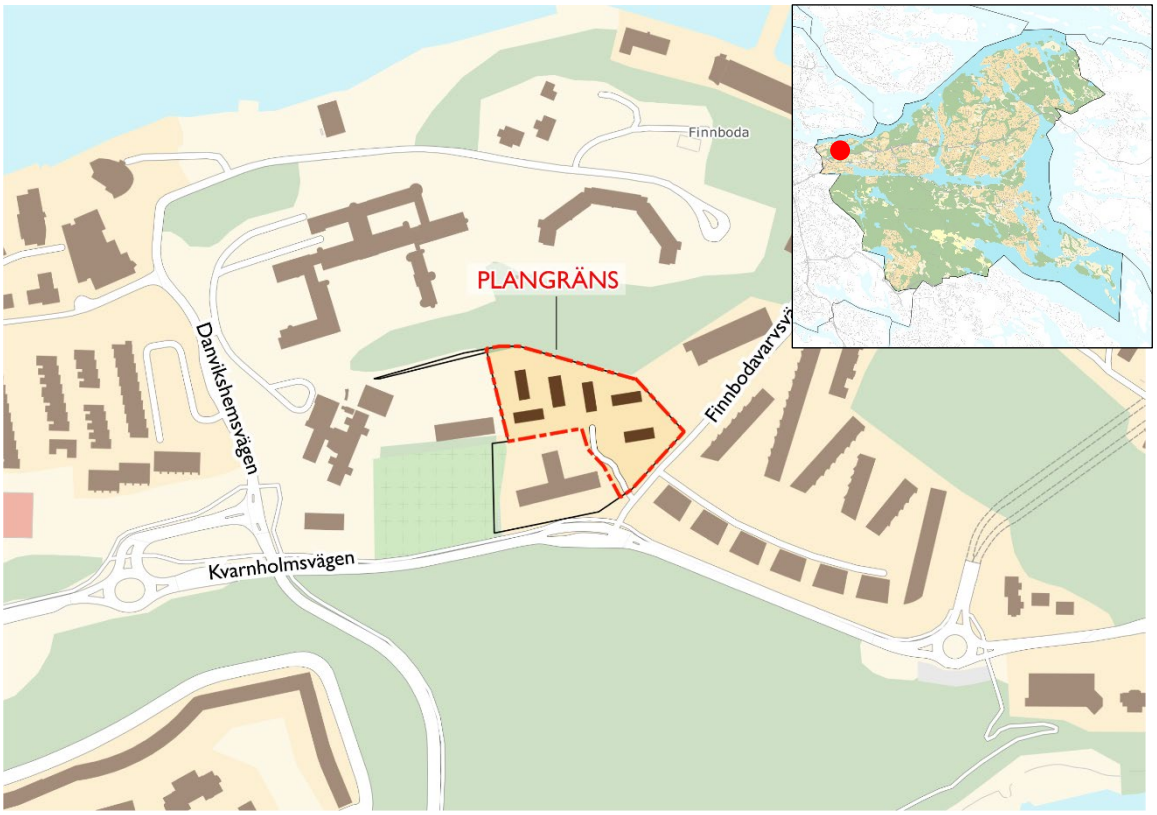
Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad i juli 2019
Standardförfarande

Dnr: MSN 2017/65

Detaljplan för del av Sicklaön 37:22, i södra Finnboda, Nacka kommun



Bilden visar planområdets avgränsning i rödstreckad linje, där den heldragna svarta linjen intill visar fastighet Sickla 37:22. Kartan till höger visar områdets placering i Nacka kommun.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett bibehållande av de tidsbegränsat uppförda flerbostadshusen på fastigheten Sicklaön 37:22. Bygglovet för fastigheten gick ut den 16 april 2017. Byggrätten anpassas efter fastighetens befintliga bebyggelse, vilket innebär att byggnaderna inte kan bli större utvändigt än vad de är idag.

Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 19 april 2017, §85. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från den 1 januari 2015.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Dagvattenutredning (Structor 2017-12-13)
- Markundersökning (Structor 2018-11-21
- PM kompletterande markundersökning (Structor 2019-02-11)

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning....2
2. Förutsättningar....3
3. Planförslaget....5
4. Konsekvenser av planen....7
5. Så genomförs planen....8

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett bibehållande av de tidsbegränsat uppförda flerbostadshusen på fastighet Sicklaön 37:22. Byggrätten anpassas efter fastighetens befintliga bebyggelse, vilket innebär att befintliga byggnader inte kan bli större utvändigt än idag. Det tidsbegränsade bygglovet som tidigare möjliggjort byggnaderna gick ut den 16 april 2017.

Planområdet är beläget i Finnboda på västra Sicklaön och omfattar en del av fastigheten Sicklaön 37:22. Denna del utgörs av sex stycken flerbostadshus med totalt 48 lägenheter i form av ungdomsbostäder. På fastigheten Sicklaön 37:22 finns även Finnboda förskola som dock inte ingår i planområdet.

Bostäderna på fastigheten har sedan den 4 november 2002 möjliggjorts genom tidsbegränsat bygglov. Eftersom ett tidsbegränsat bygglov kan ges för en sammanlagd tid av högst 15 år kan bygglovet som längst förlängas till den 4 november 2017. På grund av att det även fortsättningsvis bedöms finnas ett behov av bostäder i området initierades detta

planförslag. Planförslaget möjliggör ett bibehållande av befintliga bostäder med byggrätter som anpassas efter befintlig bebyggelse.
Planenheten gör bedömningen att planen är av begränsad omfattning, saknar allmänintresse och innebär ingen betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms inte påverka angränsande fastigheter. Fastighetsägaren bekostar planarbetet.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Det föreslagna detaljplanområdet är lokaliserat i södra Finnboda och utgör en del av fastigheten Sicklaön 37:22. Fastigheten angränsar i väster till den kommunalt ägda kolerakyrkogården och Vilans skola, i söder och öster till Finnboda varvsväg och den kommunalt ägda Kvarnholmsvägen, samt i norr mot Danvikshem. Fastigheten ägs av HSB Stockholm.

Den del av fastigheten Sicklaön 37:22 som planområdet berör är bebyggd med sex stycken flerbostadshus som utgör ungdomsbostäder om 48 lägenheter samt sju komplementbyggnader. Det föreslagna detaljplanområdet berör cirka 7900 kvadratmeter av fastigheten. Resterade del av fastigheten består av Finnboda förskola.

Planområdet har en flack topografi utan några större marknivåskillnader. Inom området finns gräsytor och grusade vägar. Enstaka träd finns placerad utmed grusvägarna och längs med Finnboda varvsväg.

Röd streckad linje visar planområdet. Svart tjock linje visar fastighetsgräns för Sicklaön 37:22

Översiktlig planering

Fastigheten ingår i området nordvästra Sicklaön som enligt gällande översiktsplan (Hållbar framtid i Nacka, 2018) ska utvecklas till tät stadsbebyggelse. I översiktsplanen anges att det finns behov av en sporthall och ytterligare bollplaner intill Vilans skola i Finnboda, samt att det ska finnas plats för egenorganiserade aktiviteter i området. Södra Finnboda pekas inte specifikt ut som ett område för framtida förtätning, men då det ligger intill förtätningsområdena Henriksdal och Kvarnholmen kommer området utgöra en del av den framtida täta stadsbebyggelsen.

Andra projekt/beslut som berör planen

Fastigheten Sicklaön 37:22 benämns specifikt som ett område med förtätningspotential inom både planprogramområdet för Danvikshem och för Henriksdal. I planprogrammet för Danvikshem från 2002 bedömdes fastigheten Sicklaön 37:22 kunna rymma 150 bostäder. I planprogrammet för Henriksdal 2017 beräknas det aktuella området kunna detaljplaneläggas inom 4-8 år (etapp 2) och bebyggas med cirka 300 bostäder. Dock är marken för fastigheten reserverad som en etableringsyta för Östlig förbindelse, vilket innebär att ett upphävande av markreservatet är en förutsättning för att en framtida utveckling av fastigheten ska kunna genomföras alternativt att avtal sluts mellan fastighetsägare och Trafikverket.

Planenheten mottog den 14 mars 2017 en begäran om planläggning av fastigheten Sicklaön 37:22. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrog i beslut den 19 april 2017, § 85 åt planenheten att inleda planarbete för fastigheten.

Detaljplaner

Planområdet ligger inte inom planlagt område.

Intressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (1998:808)

Planområdet ingår i riksintresseområde för kulturmiljövården enligt 4 kap. Miljöbalken. Det utgör därför ett skydd för farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm med avseende på dess historiska värde.

Marken inom planområdet utgör reservat för Östlig förbindelse (E20) Värtan – (222/260) trafikplats Lugnet. Östlig förbindelse utgör ett framtida riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. Miljöbalken. Enligt funktionsbeskrivningen är vägen av särskild betydelse för regional eller interregional trafik.

Mellankommunala intressen

Planområdet ligger inom område för Östlig förbindelse, se vidare under rubriken Intressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (1998:808).

Området idag

Finnboda består av naturmark i form av kuperad skog och varierad bostadsbebyggelse samt välfärdsbebyggelse för skola och omsorg. Inom planområdet finns sex stycken flerbostadshus och komplementbyggnader och ett mindre naturområde. Flerbostadshusen upptar cirka 180 till 200 kvadratmeter byggnadsarea per byggnad. I anslutning till dessa finns sju stycken tillhörande komplementbyggnader som var för sig upptar cirka 30 kvadratmeter byggnadsarea. Varje flerbostadshus har två våningar och innehåller åtta stycken lägenheter avsedda för ungdomsbostäder.

Flerbostadshusen har sedan den 4 november 2002 möjliggjorts genom tidsbegränsat bygglov. Eftersom ett tidsbegränsat bygglov kan ges för en sammanlagd tid av högst femton år, kan bygglovet som längst förlängas till den 4 november 2017. Utöver de sex flerbostadshus som finns belägna på fastigheten ligger Finnboda förskola som också möjliggjorts genom tidsbegränsat bygglov. Förskolan omfattas inte av den föreslagna detaljplanen.

I norr angränsar planområdet till ett grönområde med naturvärdeklass 3, vilket innebär kommunalt värde. Området har vissa naturvärden men når inte upp till kvaliteten nyckelbiotop. Det kan dock förväntas att området klassificeras som nyckelbiotop inom en inte alltför avlägsen framtid.

3. Planförslaget

Bebyggelse

Markanvändningen i planförslagets föreslås vara bostäder, vilket möjliggör en fortsatt bostadsanvändning på fastigheten. Byggrätten anpassas efter befintlig bebyggelse, där huvudbyggnaderna föreslås högst var 8,5 meter i nockhöjd, vilket motsvarar ungefär deras befintliga nockhöjder. Tillåten byggnadsarea begränsas genom att marken utanför befintliga byggnader markeras som mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark. Det medför att ingen möjlighet finns till utbyggnad av byggnaderna. Befintliga komplementbyggnader bekräftas i detaljplanen, genom att byggnaderna förser med så kallad plusmark som innebär att endast komplementbyggnader får uppföras.

Markundersökning som utförts i området har påvisat på halter av miljöfarliga ämnen i marken. För att utesluta hälsorisker för boende införs administrativ bestämmelse om att bygg- och rivningslov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten lämnat sitt godkännande. Marken utanför byggrätterna anges med prickmark samt att denna yta förses med en n2-bestämmelse som anger att marken inte får bearbetas förrän tillsynsmyndigheten lämnat sitt godkännande. I nordväst införs ett skydd av vegetationen, n_1, för att säkerställa att vegetationen bevaras för framtiden.

Flerbostadshusen sedda från sydost. I bakgrunden skymtas Danvikshem. Foto: Ida Larsson, april 2017.

Dagvatten

En preliminär dagvattenutredning utfördes av Structor den 13 december 2017. Utredning visar på att fastigheten har goda förutsättningar för att omhänderta dagvatten inom fastigheten, eftersom gräsytorna på fastigheten har en tillräckligt stor area för att hantera både dagvatten från takytor och grusgångar. Dock kan vissa svårigheter uppstå vid omhändertagande av extremregn eftersom markytan är flack. För att säkerställa att en god dagvattenhanteringen föreslås följande åtgärder:

- Ränndalar bör anläggas vid huskropparnas stuprännor och dras ut i gräsytorna för att kunna leda dagvattnet bort från husgrunden.
- Ett mindre dike föreslås anläggas mellan förskolgården och parkeringsytan för att kunna samla dagvatten från parkeringen och på så sätt hindra vattnet från att rinna ner på förskolgården.
- Diket vid den nordöstra plangränsen är viktigt vid extremregn. Därför bör det säkerhetsställas att diket kan ta hand om regnet.

Markföroreningar

Marken inom planområdet är till viss del förorenad. Föroreningarna är till största delen belägna på en marknivå som inte utgör någon hälsorisk om nuvarande markanvändning förblir densamma som idag. Undantag finns dock för två samlingsprover tagna i ytjorden, i den nordvästra delen samt vid infarten från Finnboda varvsväg. Båda områdena innehåller

förhöjda värden av bly samt för ena provet även förhöjda halter av PAH:er som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning. Se vidare i markundersökning framtagen av Structor den 21 november 2018 och PM kompletterande markundersökning av Structor 11 februari 2019.

Inom dessa områden krävs markåtgärder i form av ett förstärkt ytskikt av ytterligare bärlager vid infarten till Finnboda varvsväg samt ett ytterligare lager matjord i den nordvästra delen. Dessa åtgärder ska genomföras innan planens antagande.

Trafik

Fastigheten angörs från Finnboda varvsväg. Parkeringsplatser ska anläggas inom fastighetsgräns.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

4. Konsekvenser av planen

Detaljplaneförslaget möjliggör fortsatt bostandsanvändning på fastigheten. Byggrätten anpassas efter fastighetens befintliga bebyggelse. Ingen ny bostadsbebyggelse avses uppföras på fastighet.

Planen innebär att bostäderna förblir densamma som vid uppförandet och har ingen möjlighet till utbyggnad.

Marken för fastigheten är reserverad som en etableringsyta för Östlig förbindelse. Därför bör avtal slutas mellan fastighetsägare och Trafikverket så att detaljplanen kan bevara byggnaderna på platsen till dess att marken avses användas för annat.

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av byggherren, i detta fall fastighetsägaren till Sicklaön 37:22.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbilden påverkas inte då byggrätterna i planen anpassas efter befintlig bebyggelse.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för angivet 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

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	3:a kvartalet 2019
Granskning	3:e kvartalet 2019
Antagande	4:e kvartalet 2019

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.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen 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 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder på kvartersmarken.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Ekonomiska frågor

Planen omfattar inga allmänna anläggningar. Byggherren bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.

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.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tim Kahlbom
Planarkitekt