

Detaljplan för Allmänna anläggningar Finnboda varv omfattande del av fastighet Sicklaön 37:41 på västra Sicklaön

Tillstyrkan

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Allmänna anläggningar Finnboda varv, omfattande del av fastighet Sicklaön 37:41 på västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv.

Detaljplanens syfte är att kommunen ska ta över drift och underhåll av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv genom att markanvändningen ändras till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Planen syftar även till att säkerställa att nödvändiga fastighetsregleringar med hänsyn till huvudmannaskapet kan genomföras och till att säkerställa att vissa enskilda anläggningar kan kvarstå inom området. Vidare syftar planen till att tidigare industrianläggningar bevaras och underhålls på ett sådant sätt som bevarar kulturhistoriska värden och den industrihistoriska karaktären i området.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen innehåller inga bostäder och förväntas inte bidra till kommunens bostadsmål. Detaljplanen innehåller inga lokaler för verksamheter och förväntas inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2024, § 225 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Detaljplanen har varit ute på granskning vid två tillfällen. Vid det andra granskningstillfället inkom 13 yttrande, varav 9 yttrande inte hade någon erinran. Synpunkterna handlade bland annat om att fastighetsägare anser att parkeringssituationen blir sämre med planförslaget. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Efter den andra granskningen har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Vid det första granskningstillfället inkom 14 yttranden, varav 9 yttranden inte hade någon erinran. Synpunkterna handlade bland annat att önskemål om mer grönska i området, att det bör ges tillräckligt stor plats för ny pumpstation samt om bristande utredning av parkering för verksamheter i området. Efter den första granskningen togs en

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

parkeringspromemoria fram och ändringar i plankartan skedde med anledning av parkering för verksamheter i området. Därutöver gjordes ändringar av placering av avfallsbehållare.

Vid samrådet inkom totalt 23 samrådsyttrande. De inkomna synpunkterna varierade i hög grad, och det fanns inte någon fråga som flera yttrade sig om. Efter samrådet gjordes revideringar gällande motiveringen av strandskyddet samt redaktionella justeringar i plankartan och planbeskrivning.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Allmänna anläggningar Finnboda varv, omfattande del av fastighet Sicklaön 37:41 på västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv 9242917100. Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet togs det fram en detaljplan för Finnboda varv som vann laga kraft 2003.

Kommunstyrelsen antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Finnboda varv den 6 mars 2023, § 86. I start-PM anges bland annat följande mål för stadsbyggnadsprojektet:

- Genom ny detaljplan detaljplanlägga mark som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.
- Säkerställa att enskilda anläggningar och anläggningsdelar som ligger i mark som detaljplanläggs som allmän platsmark bekräftas för ändamålet gemensamhetsanläggning.
- Klargöra vilka servitut och/eller andra rättigheter som är nödvändiga för genomförandet av den nya detaljplanen samt befintlig detaljplan.
- Genomföra överförandet av huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt huvudmannaskap inom område som detaljplanläggs som allmän plats i två etapper; kajer och GC-väg, m.m. med stöd av servitut efter att start-PM och avtal antagits av kommunfullmäktige, resterande delar med stöd av tidsbegränsad nyttjanderätt när detaljplanen tas upp för granskning. Slutligt genomförande sker när fastighetsbildningsbeslut baserat på den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

Detaljplanen går i linje med samtliga mål från start-PM. Sedan december 2024 har kommunen tagit över driften av gator, kajer och torg i Finnboda varv genom tillfällig nyttjanderätt. Slutligt genomförande kan ske först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv startade 1998 och utmynnade i bland annat detaljplan DP 313 för fastigheten Sicklaön 37:41 som vann laga kraft den 24 april 2003. Alla bostäder och för dessa gemensamma anläggningar i området är utbyggda av

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

exploatören Finnboda Industrielokaler Handelsbolag (FIHB), som är ett helägt dotterbolag till HSB. Området blev helt färdigställt 2017. Gemensamma ytor och anläggningar ligger på kvartersmark inom fastigheten Sicklaön 37:41 som ägs av FIHB. Avsikten var att gemensamma ytor och anläggningar skulle förvaltas med enskilt huvudmannaskap inom ramen för gemensamhetsanläggningar där bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare i området skulle ingå. Anläggningsförrättningar för detta har pågått sedan många år men ärendena har inte kunnat slutföras på grund av oenighet mellan parterna.

År 2022 inledde kommunen förnyade förhandlingar med FIHB och bostadsrättsföreningarna. Förhandlingarna utmynnade i en helhetslösning för Finnboda med innebörden att detaljplanlägga gator och övriga allmäntillgängliga markytor och anläggningar som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap som kommunen sedan tar över genom fastighetsbildning. Del av områdets VA-anläggning ska skötas av Nacka vatten och avfall AB. Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för de gemensamma anläggningar som kommunen och Nacka vatten och avfall AB inte tar över. Överenskommelserna utmynnade i en principöverenskommelse och ett tilläggsavtal till exploateringsavtal som tillsammans med start-PM beslutades av kommunen år 2023.

Detaljplanen

Detaljplanens övergripande syfte är att kommunen ska ta över drift och underhåll av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv genom att markanvändningen ändras till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Planen syftar även till att säkerställa att nödvändiga fastighetsregleringar med hänsyn till huvudmannaskapet kan genomföras och till att säkerställa att vissa enskilda anläggningar kan kvarstå inom området. Vidare syftar planen till att tidigare industrianläggningar bevaras och underhålls på ett sådant sätt som bevarar kulturhistoriska värden och den industrihistoriska karaktären i området.

Det innebär att Finnboda varvsväg, Finnboda kajväg, kajer och torg kommer att övergå till allmän plats. Industrihistoriska anläggningar som tillhörde Finnbodas tidigare verksamhet kommer övergå till kommunen. Vidare innebär detaljplanen att Nacka vatten och avfall (NVOA) och kommunen tar över ansvaret för delar av vatten-, spill- och dagvattennätet i området. Vissa ledningar i blivande allmän platsmark, som endast betjänar privata fastigheter, kommer även fortsättningsvis omfattas av enskilt huvudmannaskap. Planen säkerställer att nödvändiga fastighetsregleringar kan genomföras.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Figur 1. Bilder över industrihistoriska anläggningar. Bild till vänster visas en stapelbädd. Bild till höger visar en tidigare kranbana.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen var utsänt på en andra granskning under perioden 3 juni till och med 26 juni 2025, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden inkom 13 yttrande, varav 9 yttrande inte hade någon erinran. Två synpunkter inkom från fastighetsägare i området. Synpunkterna handlade bland annat om att fastighetsägare anser att parkeringssituationen blir sämre med planförslaget. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Efter den andra granskningen har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Detaljplanen var utsänt på en första granskning mellan den 21 november och den 19 december 2024. Inkomna synpunkter från granskningen sammanfattades och bemöttes i ett granskningsutlåtande 1, daterad 2 maj 2025. Under första granskningsperioden inkom 14 yttranden, varav nio yttranden inte hade någon erinran. Synpunkterna handlade bland annat önskemål om mer grönska i området, att det bör ges tillräckligt stor plats för ny pumpstation samt om bristande utredning av parkering för verksamheter i området.

Efter första granskningen har parkering för verksamheter i området utretts mer utförligt genom framtagandet av en parkeringspromemoria. Plankartan har även ändrats genom att tre markområden, motsvarande fyra parkeringsplatser, på Finnboda hamnplan och Finnboda torg ändrats från allmän plats för torg till kvartersmark för parkering. Detta för att verksamhetsfastigheterna inom angränsande planområde ska uppfylla kravet om att kunna tillskapa en enskild parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter från en tillgänglig entré för att inte hindra en framtida utveckling av verksamhetsfastigheterna. Efter den första granskningen justerades placeringen av ytterligare avfallsbehållare för att minska påverkan på stadsbilden och vyer ut mot vatten. Den nya placeringen är på makadamgrus mot en skuggad bergvägg, vilket gör att de i större grad smälter in i området och underordnar sig den industrihistoriska karaktären av området.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplanen var utsänt på samråd mellan den 16 februari och 3 april 2024. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 18 oktober 2024. Totalt inkom 23 samrådsyttrande. De inkomna synpunkterna varierade i hög grad, och det fanns inte någon fråga som flera yttrade sig om. Efter samrådet gjordes revideringar gällande motiveringen av strandskyddet samt redaktionella justeringar i plankartan och planbeskrivning.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, kust och skärgård samt kommunikation. Detaljplanen innebär ingen fysisk ändring av platsen och bedöms därför inte påverka riksintressena.

I översiktsplanen, som antogs 2018, är nordvästra Sicklaön betecknad som tät stadsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

En mindre del av planprogrammet för Henriksdal, antaget 2018, omfattar början av Finnboda varvsväg. Detaljplanen är förenlig med planprogrammet för Henriksdal.

Detaljplanen innehåller inga bostäder och förväntas inte bidra till kommunens bostadsmål. Detaljplanen innehåller inga lokaler för verksamheter och förväntas inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär detaljplanen inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv. Långsiktigt innebär detaljplanen däremot en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till gator, torg, kajer och gångvägar i området säkerställs, då det inte får upplåtas till enskilda till skillnad från nuvarande kvartersmark.

Tidplan

Antagande december 2025

Laga kraft tidigast* januari 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

I start-PM från 2023 angavs en tidplan för antagande till kvartal 3 2024. Avvikelsen beror främst på att det har tagit längre tid än beräknat att nå nödvändiga överenskommelser med berörda fastighetsägare samt på att detaljplanen behövt gå ut på en andra granskning för att möjliggöra parkeringsplatser för rörelsehindrade till enskilda fastigheter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ekonomiska konsekvenser

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet erhåller kommunen ersättning från FIHB om 43,5 miljoner kronor. Ersättningen avser framför allt kommande drift- och reparationskostnader för kajen. Ersättningen avser även tidigare upparbetade plankostnader (DP Finnboda varv) och del av plankostnader för den nu aktuella detaljplanen (DP Allmänna anläggningar Finnboda varv). Projektet vidarefakturerar 1/3 av faktiskt upparbetade detaljplanekostnader till berörda bostadsrättsföreningar.

För att genomföra ett kommunalt övertagande av området behöver vissa åtgärder ske för att anläggningarna ska uppfylla kommunal standard. Exempelvis separering av belysningsanläggningar samt kontroll av dagvattenledningarnas status. För den VA-anläggning Nacka vatten och avfall AB ska ta över krävs installation av styrskåp, spolbrunnar och vattenmätare samt renovering av en spillvattenledning. Flertalet av dessa åtgärder har utförts innan anläggningarna togs över genom ett tillfälligt nyttjanderättsavtal i samband med att detaljplanen ställdes ut för granskning enligt tecknat tilläggsavtal till exploateringsavtal. Andra åtgärder sker efter detaljplanen har vunnit laga kraft. Den sammanlagda kostnaden för åtgärderna beräknas till strax över 3 miljoner kronor. Vidare har projektet belastats med kostnad för inköp av skyddsrum för 1 miljon kronor.

Detaljplanearbetet har fram till tillstyrkan kostat cirka 3,8 miljoner kronor, vilket är 500 tusen kronor mer än prognosen. Det främsta anledningen till att kostnaderna för detaljplanen har överskridit prognosen är på grund av att detaljplanen gick ut på en andra granskning. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Även om plankostnaderna har varit större än prognos har kostnaderna för anläggningsåtgärder varit lägre än prognostiserat. Det innebär att stadsbyggnadsprojektet som helhet fortfarande är i enlighet med beslutad budget.

Stadsbyggnadsprojektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om 28,8 miljoner kronor.

Ett kommunalt övertagande innebär ökade drift- och underhållskostnader för kommunen. De ökade driftkostnader beräknas uppgå till 0,6 miljoner kronor per år, vilket innebär en total årlig driftkostnad på 0,9 miljoner kronor per år.

Konsekvenser för barn

Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär detaljplanen inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser för barn. Långsiktigt innebär detaljplanen däremot en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till gator, torg, kajer och gångvägar i området säkerställs, då det inte får upplåtas till enskilda till skillnad från nuvarande kvartersmark.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser för klimat och miljö

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Det aktuella projektet syftar endast till att införa kommunalt huvudmannaskap för befintliga anläggningar, vilket medför att strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen inte är applicerbara på projektet.

Detaljplanen innebär endast att befintliga förhållanden bekräftas och bedöms därmed inte medföra någon påverkan på klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 september 2025

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande 2

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckning

Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Syftet med detaljplanen är att marken vid Finnboda varv får kommunalt huvudmannaskap samt att kulturhistoriska värden bevaras. Nackalistan är positiva till detta och skrev även en motion 2023 om att Förnya Sicklaöns torg, där vi föreslog att plantera träd, bygga en pergola eller annat som ger skugga på Finnboda torg samt utrusta torget med dricksvattenfontän. Vår motion godkändes i kommunfullmäktige 2024-06-17.

Detaljplaneändringen i sig möjliggör men säkerställer inte planteringarna. Vi kommer att följa utvecklingen av området och tillse att Nackaborna får en grön och trivsamt kaj och torg att vistas på.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande