

2015-06-05

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/115-214  
Projekt 9253

Ingår i NACKA STAD,  
där tunnelbaneavtalet gäller

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Östra Finnbodavägen-Finnboda, projekt 9253**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

### **Sammanfattning**

Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med projektet är att möjliggöra cirka 20 lägenheter i en befintlig byggnad som idag inrymmer kontor och utbildningslokaler. Fastigheten är inte sedan tidigare detaljplanelagd men har tidigare ingått i detaljplanen för Danvikshem. Nytt i planarbetet är bostadsanvändningen som kräver nya utredningar kring bland annat riskfrågor kopplat till farleden, tillgänglighet samt angöring och parkering.

Byggnaden är idag svårtillgänglig varför tillgängligheten till bostäderna behöver utredas så att gällande tillgänglighetskrav kan uppfyllas. I det fortsatta arbetet är det också viktigt att utreda byggnadens kulturhistoriska värde samt att utveckla fastigheten med hänsyn till stads- och landskapsbild samt gällande riksintressen.

### **Ärendet**

Fastigheten Sicklaön 37:46 finns på adressen Östra Finnbodavägen 29 och ägs av Kenora KB. Byggnaden är belägen på Finnbodabergets kant mot Saltsjön med anslutning till kajen med hög synlighet från Saltsjön och Stockholms/Nackas inlopp. Den befintliga byggnaden utgörs av en kontorsbyggnad i tre våningar med sluttningsvåning. Uppförd under 1920-30 talet och har ursprungligen tillhört Finnboda varvs verksamhet.

Projektets övergripande syfte är att

- möjliggöra nya bostäder och eventuella verksamheter
- säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde

Exploatörens önskar att ändamålet bostäder prövas för befintlig byggnad på fastigheten Sicklaön 37:46. Byggnaden föreslås inredas så att cirka 20-25 lägenheter kan inrymmas. Kontor och konferenslokaler ska också fortsättningsvis vara möjliga att anordna, men i mindre omfattning. Det finns översiktliga skisser på hur angöring kan ske, hur ändringar i fasaden kan göras samt förslag på att göra bergrum mot kajen för verksamhet/service/förråd. Entrémöjligheter föreslås från både kajsidan samt från vägsidan. Angöring ska studeras ur ett tillgänglighetsperspektiv. Ett avtal finns med angränsande fastighetsägare HSB om parkering och angöring utanför fastigheten.

Under 2011-2013 pågick på nytt detaljplanearbete för Danvikshem i vilket även den aktuella fastigheten ingick fram till antagandeskedet. I detta detaljplane förslag bekräftades den pågående markanvändningen kontor och konferenslokal med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt. Fastigheten lyftes ut ur planen i och med att exploatören ville pröva en ändrad markanvändning.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanarbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanarbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

## **Tidplan**

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 4, 2015
Granskning	kvartal 3, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017

Genomförande	2017-2019
--------------	-----------

## **Bilagor**

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Projektagare

Björn Bandmann  
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan



## Översikt Östra Finnbodavägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

