

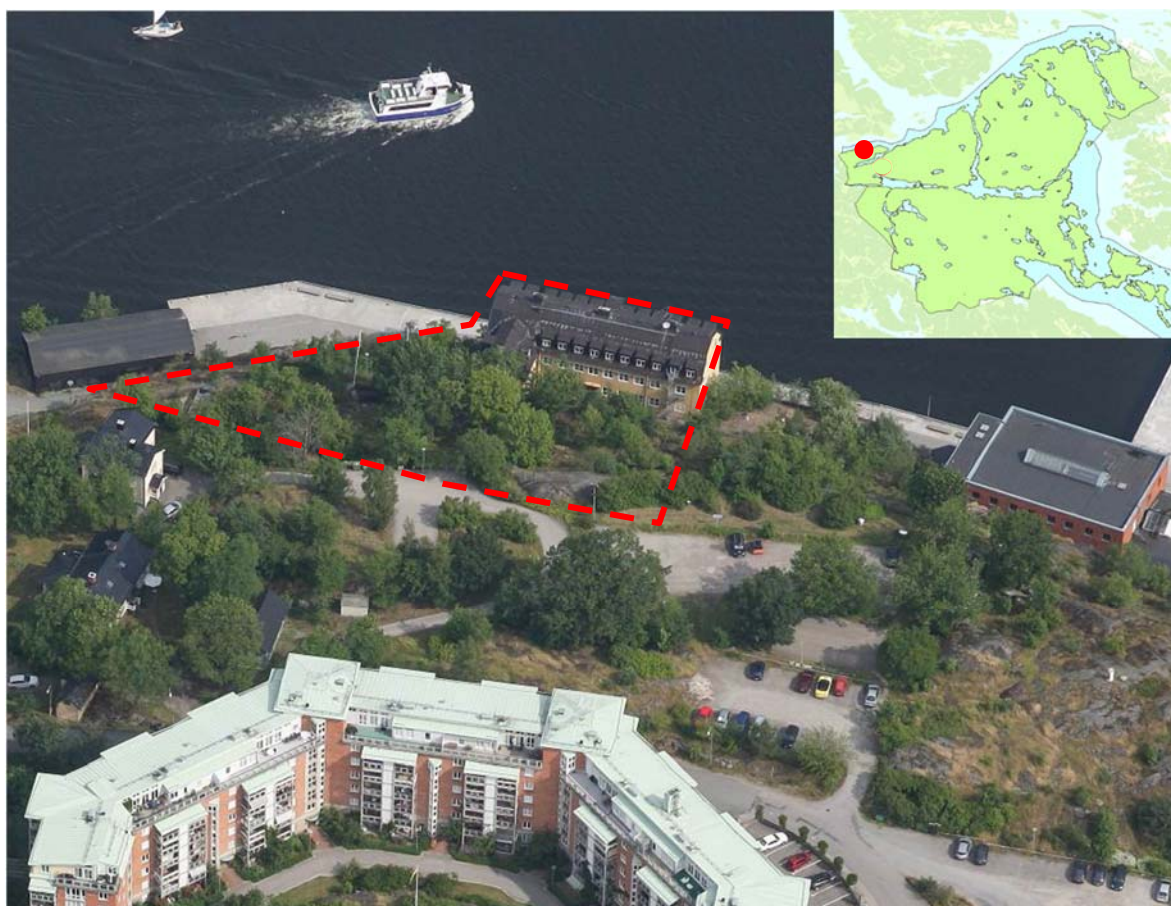
2015-06-05

STARTPROMEMORIA
Östra Finnbodavägen -
Finnboda

Ingår i NACKA STAD, där
tunnelbaneavtalet gäller
Dnr KFKS 2015/115-214
Projekt 9253

Östra Finnbodavägen - Finnboda

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



Kartan visar områdets preliminära avgränsning (i fastighetsgräns). Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

***Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. 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.*

I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med projektet är att möjliggöra bostäder i en befintlig byggnad som idag inrymmer kontor och konferenslokaler. Fastigheten är inte sedan tidigare detaljplanelagd.

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 stor hänsyn till stads- och landskapsbild.

2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

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

Projektets mål är att

- möjliggöra för cirka 20 stycken nya bostadslägenheter i befintlig byggnad
- lösa en tillgänglig entré, angöring och parkering till bostäderna
- pröva möjligheten till verksamheter samt entré som öppnar upp sig mot kajen

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 stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Prioriteringen av målområden har gjorts i dialog med exploatör och har valts utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

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

Det aktuella projektområdet är idag svårtillgängligt varför tillgänglighetsfrågor inom målområdena *Hållbart resande* och *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser* är viktigt att lyfta i projektet. Byggnaden har potential till verksamheter som riktar sig mot kajen, vilket ska studeras närmare 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.

3 Förutsättningar

3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Fastigheten Sicklaön 37:46 finns på adressen Östra Finnbodavägen 29 och ägs av Kenora KB. Fastigheten är belägen på den norra delen av Finnbodaberget, på en bergsplåt med

anslutning till kajen och med utsikt mot och med hög synlighet från Saltsjön och Stockholms/Nackas inlopp. Den befintliga byggnaden på fastigheten är från 1920-30 talet och har ursprungligen tillhört Finnboda varvs verksamhet. Byggnaden utgörs av en kontorsbyggnad i tre våningar med sluttningsvåning. Byggnadens gestaltning är tidstypisk med fasad i gul puts och brutet sadeltak av plåt med takkupor. En hiss har tillkommit på senare år utanpå fasaden och som nås från kajen/sjösidan.



Flygbild över den befintliga byggnaden, vy mot söder.

Företaget SLG International (Skandinaviska Ledningsgruppen) har idag kontor, konferens- och utbildningslokaler i byggnaden. Kontoret innehåller även en vaktmästarbostad.

Fastigheten ligger i en unik miljö med ett dramatiskt landskap av förkastningsbranter och sprickdalar som förstärkts av de storslagna byggnader, 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.

Fastigheten angörs idag via den allmänna lokalgatan Östra Finnbodavägen som förgrenas till en privat kvartersgata som leder ner till parkeringsytor som ligger söder om fastigheten. (se karta i avsnitt 3.2 *Projektområdets preliminära angränsning/läge*). Det finns alltså ingen parkering på den egna fastigheten idag utan parkeringsplatser upplåts gemensamt på fastigheten Sicklaön 37:42, i enlighet med ett nytecknat avtal. 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 handikappskrav.

Kajen är idag avstängd för allmän fordonstrafik med undantag för drift- och sophämningsfordon och angöring till befintliga fastigheter.



Fastighetsgräns för Sicklaön 37:46 och detaljplanens preliminära avgränsning.



Foto över befintlig angöringssituation.

Fastigheten ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill och fastighetens vatten- och avloppssystem ingår i en privat gemensamhetsanläggning.

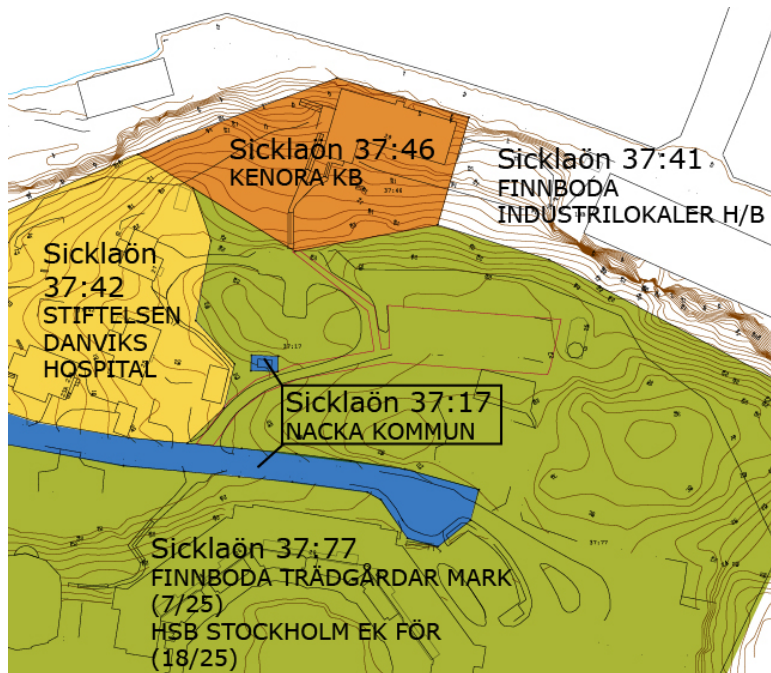
Busslinje 469 som trafikerar sträckan Nacka sjukhus-Finnberget via Nacka Forum har en busshållplats i anslutning till vändslungan på Östra Finnbodavägen. Intill korsningen Danvikshemsvägen/Östra Finnbodavägen finns hållplatser som trafikerar av busslinje 53 (Roslagstull-Henriksdalsberget) och 469 (Nacka sjukhus-Finnberget).

Närbelägna Finnboda Hamn trafikerar med pendelbåtstrafik, den så kallade Sjövägen, som trafikerar Nacka-Lidingö-Nybroplan.

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.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/läge

Projektet omfattar fastigheten Sicklaön 37:46, inga allmänna anläggningar inom fastigheten är troligen aktuella.



Markägoförhållanden i området.



Detaljplanens läge.

3.3 Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad

Nacka stad har sju fundamenta som alltid ska styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvarterstyper
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

3.4 Sökandes förslag

Exploatörens önskar att ändamålet bostäder provas i befintlig byggnad på fastigheten Sicklaön 37:46. Byggnaden föreslås inredas så att den ger möjlighet till cirka 20-25 lägenheter. Kontor och konferenslokaler ska också fortsättningsvis vara möjliga att anordna, men i mindre omfattning. Det finns tidiga översiktliga skisser på hur angöring ska kunna ske samt förslag på att göra bergrum mot kajen som kan inrymma verksamhet/service/förråd. Den befintliga hissen som är tillbyggd utanpå byggnadens norra fasad (fasaden som vetter mot vattnet) föreslås tas bort och förändringar föreslås ske inom ramen för byggnadens ursprungliga gestaltning. Entrémöjligheter föreslås från både kajsidan samt från vägsidan. Angöring kommer att studeras ur ett tillgänglighetsperspektiv.

3.5 Historik

Fastigheten är inte detaljplanlagd men har vid tidigare tillfällen prövats i pågående detaljplaneförslag med olika slags markanvändning.

En ny villa inom fastigheten Sicklaön 37:46 prövades under det första samrådet av detaljplan för Danvikshem 2005-2006. Länsstyrelsens reaktion var att villan kunde innebära påtaglig skada på riksintresset och att marken där villan föreslagits omfattas av strandskydd. Villan togs bort ur planförslaget.

Under 2011-2013 pågick på nytt detaljplanearbete för Danvikshem i vilket även den aktuella fastigheten ingick fram till antagandeskedet. I detta detaljplaneförslag bekräftades den pågående markanvändningen kontor och konferenslokal och det föreslogs att fastigheten skyddas med en q-bestämmelse vilket innebär att byggnaden inte får rivas samt att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Vidare reglerade detaljplaneförslaget att åtgärder vid underhåll ska väljas i överensstämmelse med originalutförande. Utökat bygglov gäller för omfärgning av fasad, byte, ändring av dörrar, fönster eller andra fasaddetaljer. Vid bygglovprövning bör förtydligas hur bostaden uppfyller handikappkrav och brandutrymning. I ett senare skede lyftes dock fastigheten ut ur planen i och med att exploatören ville pröva en ändrad markanvändning.

3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.6.1 Översiktsplan 2012

I den gällande översiktsplanen från 2012 ingår planområdet i ett större område för Västra Sicklaön, där markanvändningen anges som "tät stadsbebyggelse". Samtidigt pekas området ut att ha höga kulturmiljövärden och naturvärden. Totalt planeras cirka 2000 bostäder och lika många arbetsplatser till år 2020 på nordvästra Sicklaön (främst på Kvarnholmen och i Finnboda). Utbyggnaden sker till största delen under den närmaste 10-årsperioden, men ytterligare cirka 1000 bostäder och cirka 1000 arbetsplatser kan tillkomma till 2030, framförallt i Henriksdal. Skola, förskola och idrottsplatser planeras i samband med övrig utbyggnad.

3.6.2 Detaljplaneprogram för Danvikshem

Program för Danvikshem godkändes av Kommunstyrelsen 2004-05-03. Programmet ligger till grund för planläggningen tillsammans med "Kompletterande riktlinjer för detaljplan för Danvikshem".

3.6.3 Riksintressen

3.6.3.1 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: *"Skärgårdsskarakteren 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."*

3.6.3.2 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.

3.6.3.3 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.

3.6.3.4 Riksintresse för kommunikation/Österleden

Österleden utgör riksintresse för kommunikation och är tänkt att förbinda Södra och Norra Länken. I Nacka översiktsplan finns ett reservat för Österleden inom Danvikshem, dock inga antagna detaljplaner. 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 2012 påbörjade Trafikverket en åtgärdsvalstudie för

att först säkerställa val av trafikslag. Trafikverkets mycket preliminära bedömning är att ett byggande av en östlig förbindelse kan påbörjas tidigast 2020.

3.6.3.5 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 kulturvärden.

3.6.4 Kulturhistoriska intressen

3.6.4.1 Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 beskrivs området i vilket 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.

3.6.4.2 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.

3.6.5 Strandskydd

Generellt gäller strandskydd om 100 meter från strandlinjen. Sicklaön 37:46 omfattas av strandskyddet eftersom fastigheten inte sedan tidigare är detaljplanelagd. Inför ett antagande av detaljplanen behöver därför strandskyddet upphävas.

3.6.6 Gällande detaljplaner

Fastigheten Sicklaön 37:46 är inte detaljplanelagd.

4 Om projektet

Utgångspunkten för detta projekt är ett planarbete som inte innehåller efterföljande utbyggnad på kommunal mark, det vill säga att inga allmänna anläggningar kommer att beröras. Om det trots allt skulle bli aktuellt så är det exploatören som står för de kostnader som uppstår.

Anledningen till att detta projekt behöver utgöra ett stadsbyggnadsprojekt är att planområdet är beläget inom västra Sicklaön där exploatören ska lämna exploateringsbidrag till tunnelbanan, vilket måste hanteras genom ett exploateringsavtal.

4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Omgestaltning av byggnaden med hänsyn till byggnadens och den omgivande miljöns kulturhistoriska värde. En byggnadsantikvarisk bedömning kan komma att behövas.
- Ingrepp i terrängen med hänsyn till berghällar, värdefull vegetation och träd.
- Tillgänglighetsfrågor såsom angöring, entréer och handikappskrav.
- Trafik- och parkeringsutredning inklusive parkeringslösning och parkeringsbehov.
- Hantering av dagvatten.
- Upphävande av strandskydd.
- Utformning av sophämtningssystem och angöring för sophämtningsfordon.
- Kajens konstruktion och bärighetsklass kan behöva studeras om entréer ska kunna skapas från kajsidan.
- Eventuella inseglingsrisker i och med bostädernas närhet till farleden.

4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Fastighetsreglering i mindre omfattning kan bli aktuellt.

5 Ekonomiska konsekvenser

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

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.

5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningar och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploatorer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploatorerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlægga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

5.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att

detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medför några kostnader för kommunen.

6 Tidplan

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

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

7 Arbetssätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw
Projektledare, plan

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandman
Projektledare, exploatering