

2017-02-24

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2014/115-214  
Projekt 9253  
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Information inför samråd

# Detaljplan för Östra Finnbodavägen, Finnboda på västra Sicklaön

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för omvandling av befintligt kontorshus till nya bostäder, att möjliggöra för nytt flerbostadshus samt att säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde. Stor hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö och landskapsbild. Totalt möjliggörs för ca 25 nya bostäder. Tillkommande parkering placeras söder om fastigheten utanför fastighetsgräns då det inte är möjligt att lösa inom fastigheten på grund av rådande terräng. Planområdet är beläget på den norra delen av Finnbodaberget, invid Finnboda hamn och omfattar fastigheten Sicklaön 37:46. Planenheten har för avsikt att samråda om detaljplanen under april 2017.

Planarbetet bekostas av exploatören tillika beställaren av detaljplanen. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet. Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

## Ärendet

Fastigheten Sicklaön 37:46 är belägen på den norra delen av Finnbodaberget, på en bergsplåta 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- talet och utgörs av en kontorsbyggnad i tre våningar med sluttningsvåning. Fastigheten är idag svår att angöra och uppfyller inte tillgänglighetskrav. Den dramatiska topografin innebär även att parkering och avfallshantering svårt kan lösas inom fastigheten. Fastigheten

ingår som en del av riksintresset för kulturmiljövården som utgörs av farledsmiljön utmed Nackas norra kust och vidare in mot Stockholm.

Detaljplanen möjliggör att befintlig huvudbyggnad omvandlas från kontor till bostadsanvändning. Dessutom kan ett nytt mindre flerbostadshus uppföras mot planområdets södra gräns samt en ny flygelbyggnad som kopplar samman den nya byggnaden med den befintliga huvudbyggnaden, se illustrationsbilaga. Totalt skapas cirka 25 nya bostadslägenheter. Områdets kulturhistoriska värden regleras bland annat genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Höga krav kommer att ställas på gestaltning och anpassning av den nya byggnaden med hänsyn till riksintresset. En gångförbindelse ner till kajen föreslås anordnas genom en gemensamhetsanläggning. Strandskydd föreslås upphävas inom den östra delen av planområdet för befintlig byggnad samt där ny bebyggelse föreslås.

Parkering anordnas utanför fastigheten, dels strax söder om fastigheten där det anordnas tillgänglig parkeringsplats, dels uppe på platån. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter överenskommelse med angränsande fastighetsägare för att lösa avfallshantering, parkering, angöring, utbyggnad av entrétorg, markarbeten samt VA. Detta ska säkerställas innan detaljplanen ställs ut för granskning.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under april 2017.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.



*Översiktlig modellbild av planområdet efter föreslagen utbyggnad. Illustration: arkitektur+development.*

## Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 24 juni 2015 § 125 att tillstyrka startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015 § 127.

Detaljplaneavtal om plankostnaderna tecknades med Kenora AB den 18 augusti 2015.

## Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatören tillika beställaren av detaljplanen. 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 samt förrättningskostnader avseende fastighetsreglering. Exploatören 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. Kostnads- och ansvarsfördelning regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

## Tidplan

Samråd	1:a kvartalet 2017
Granskning	3:e kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	2:a kvartalet 2018

Genomförande 2018-2021

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Love Edenberg  
Planarkitekt

## Bilagor

-Illustrationsbilaga

## Översikt Östra Finnbodavägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	11 augusti 2015	KSSU	§ 127
✓	Detaljplaneavtal	18 augusti 2015	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

