

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Östra Finnbodavägen, Sicklaön 37:46, Finnboda på västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att göra det möjligt att omvandla befintligt kontorshus till bostäder, bekräfta nuvarande användning kontor, skapa nya bostäder samt att säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde. Stor hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö och landskapsbild. Totalt möjliggör planförslaget cirka 25 nya bostadslägenheter. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen för Östra Finnbodavägen var utställd för samråd under våren 2017. Mellan den 26 mars och 24 april 2018 var detaljplanen utställd för granskning. Under granskningen inkom totalt 14 yttranden från remissinstanser och föreningar samt yttranden från en boende och ägarna till en fastighet utanför planområdet. Fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 har genom en konsult lämnat ett yttrande. Huvudsakligen har det inkommit synpunkter angående strandskyddet, genomförandefrågor, vatten och avlopp samt avfallshantering. Synpunkterna har bemötts i ett granskningsutlåtande och föranlett förtydliganden avseende vatten- och avloppshantering, beskrivning av ekosystemtjänster och mindre redaktionella justeringar.

Exploatören bekostar utbyggnad av kvartersmark samt erlägger exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Nacka kommun. Exploatören ska erlagga medfinansieringsbidrag till kommunen för utbyggnaden av tunnelbanan.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att omvandla befintligt kontorshus till bostäder, bekräfta nuvarande användning kontor, skapa nya bostäder samt att säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde. Stor hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö och landskapsbild. Detaljplanen ingår i Nacka stad – det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön.

Fastigheten Sicklaön 37:46 är belägen på den norra delen av Finnbodaberget, på en bergsplatå i anslutning till kajen och med utsikt mot och med hög synlighet från Saltsjön och Stockholms/Nackas inlopp.

Detaljplanen möjliggör ett nytt mindre flerbostadshus mot planområdets södra gräns samt en ny flygelbyggnad som kopplar samman den nya byggnaden med den befintliga huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden föreslås omvandlas till bostadsanvändning men får också användningen kontor. Totalt skapas cirka 25 nya bostadslägenheter. Parkering ordnas utanför fastigheten, dels strax söder om fastigheten där det anordnas en tillgänglig parkeringsplats, dels uppe på platån. Parkeringsplatsernas genomförande har säkerställts genom en överenskommelse med berörd bostadsrättsförening. Områdets kulturhistoriska värden regleras bland annat genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Höga krav kommer att ställas på gestaltning av ny byggnad med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö.

För den östra delen av planområdet föreslås strandskyddet upphävas. Marken föreslås tas i anspråk för bostadshus, kontor, bostadsgård och befintlig trappa samt sidoentré väster om huvudbyggnaden. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter avtal mellan exploitör och omkringsliggande fastighetsägare för att lösa avfallshantering, parkering, angöring, utbyggnad av entrétorg, markarbeten samt VA. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats för planen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Planchefen beslutade den 24 mars 2017 att skicka ut planen på samråd mellan den 28 mars 2017 och den 2 maj 2017. Inkomna synpunkter från remissinstanser berörde främst trafiklösning, strandskydd samt redovisning av exploateringsavtal. Närliggande bostadsrättsföreningar inkom med synpunkter avseende den utökade exploaterings påverkan på vatten och avlopp och behovet av en miljökonsekvensbeskrivning. Planförslaget reviderades avseende strandskyddet som minskades och därigenom togs gemensamhetsanläggningen för trappa bort. Handlingarna uppdaterades med nya riktlinjer för buller och ljudkravet för lågfrekvent buller. På grund av lågfrekvent buller behövde fönster på befintlig byggnad vara möjliga att byta. Handlingarna uppdaterades vidare avseende rödlistade träd.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 mars 2017 enligt § 56 att skicka ut planen på granskning. Detaljplanen för Östra Finnbodavägen skickades på granskning mellan den 26 mars och den 24 april 2018. Under granskningen inkom totalt 14 yttranden från remissinstanser och föreningar samt yttranden från en boende och ägarna till en fastighet utanför planområdet. Fastighetsägaren till Sicklaön 37:46 har genom en konsult lämnat ett yttrande. Från remissinstanser och föreningar har det huvudsakligen inkommit synpunkter angående strandskyddet, genomförandefrågor, vatten och avlopp samt avfallshantering. Från närboende och fastighetsägare utanför planområdet har det huvudsakligen inkommit synpunkter kring vatten och avlopp. Synpunkterna har bemötts i ett granskningsutlåtande.

Följande justeringar har gjorts i planförslaget efter granskning:

- Ekosystemtjänster beskrivs i planbeskrivningen
- Förtydliganden i planbeskrivningen avseende vatten- och avloppshantering
- Förtydliganden i planbeskrivningen avseende fastighetsrättsliga frågor såsom ansvar vid förrättning och tydliggörande av befintliga servitut
- Justeringar i planbeskrivningen avseende strandskydd
- Justeringar av redaktionell karaktär

Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatören och Nacka kommun som reglerar kostnader för detaljplanearbetet. Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark samt erlägger exploateringsbidrag med ett schablonbelopp för utbyggnad av allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatör och Nacka kommun och godkänns i samband med antagande av detaljplanen. Exploatören ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

Konsekvenser för barn

Möjlighet till lek och utevistelse kan anordnas på den terrasserade gården. Inom planområdets västra del kommer karaktären av naturmark att bibehållas. På grund av topografin, behöver barnsäkerhetsaspekten avseende terrasseringen studeras närmare i samband med bygglov. Inom planområdet kan en god boendemiljö skapas.

Tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	2:a kvartalet 2018
Antagande	3:e kvartalet 2018
Laga kraft	4:e kvartalet 2018



Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Gestaltningsprogram

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, för att hitta handlingar som hör till ärendets tidigare skeden: www.nacka.se/ostrafinnbodavagen

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Emelie Resvik
Planarkitekt

Love Edenberg
Planarkitekt

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	22 mars 2017	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	24 mars 2017	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	-	KSSU	Inget inkommit
✓	Detaljplan, granskning	21 mars 2018	MSN	§ 56
✓	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	



