

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

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 har varit ute på samråd under våren 2017. Under samrådet har det inkommit yttranden från 15 stycken remissinstanser, 7 stycken föreningar samt en boende utanför planområdet. Fastighetsägarens konsult har även lämnat ett yttrande. Inkomna synpunkter från remissinstanser berör främst trafiklösning, strandskydd samt redovisning av exploateringsavtal. Närliggande bostadsrättsföreningar har inkommit med synpunkter avseende den utökade exploateringen påverkan på vatten och avlopp och behovet av en miljökonsekvensbeskrivning. Planenheten bedömer att föreslagen bebyggelse i det tidigare samrådsförslaget kan kvarstå. Planförslaget har justerats avseende området där strandskydd föreslås upphävas samt mindre redaktionella ändringar.

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

Möjligheten till lek och utevistelse kan anordnas på den terrasserade gården. Inom planområdets västra del kommer karaktären av naturmark att bibehållas, vilket är positivt för barn.

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 bergsplå 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.

Strandskydd föreslås upphävas för ett mindre område än vad som föreslogs i samrådsförslaget. Upphävandet föreslås för östra delen av planområdet, som innehåller befintlig bebyggelse och befintlig trappa väster om huvudbyggnad. Upphävande föreslås även där ny bebyggelse föreslås. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter överenskommelse med omkringliggande 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.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 28 mars och 2 maj 2017. Inkomna synpunkter från remissinstanser berör främst trafiklösning, strandskydd samt redovisning av exploateringsavtal. Närliggande bostadsrättsföreningar har inkommit med synpunkter avseende den utökade exploaterings påverkan på vatten och avlopp och behovet av en miljökonsekvensbeskrivning.

Följande ändringar har gjorts i planförslaget efter samråd:

- Strandskyddat område som föreslås upphävas minskas och omfattar den östra delen av fastigheten samt befintliga trappor och angöring. Plankarta, planbeskrivning och miljöredovisning uppdateras utifrån detta.
- Gemensamhetsanläggningen för trappan tas bort då strandskyddet bevaras på den delen av fastigheten.
- Planbeskrivningen kompletteras med de förändringar på gator som sker inom genomförandet av detaljplan för Danvikshem
- Handlingar uppdateras enligt de nya riktlinjerna för buller (SFS 2017:359).
- Plankarta och planbeskrivning kompletteras avseende ljudkravet för lågfrekvent buller.
- På grund av lågfrekvent buller behöver fönster vara möjliga att byta på befintlig byggnad. Kravet om bevarandet av fönster i bestämmelsen q₁ utgår och en varsamhetsbestämmelse tillförs, k₂.
- Planbeskrivning, miljöredovisning och PM Naturbedömning uppdateras avseende träd som är rödlistade.
- Planbeskrivningen justeras utifrån länsstyrelsens synpunkter på formulering om behovsbedömningen.
- Redaktionella ändringar av plankarta och planbeskrivning.

Efter ovan gjorda förändringar av planförslaget, bedömer planenheten att planen är färdig att skicka ut på granskning.

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. Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och Nacka kommun. 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 bygglöv. Inom planområdet kan en god boendemiljö skapas.

Tidplan

Granskning

2:a kvartalet 2018

Antagande

4:e kvartalet 2018

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- 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	24 mars 2017	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	-	KSSU	Inget inkommit
✓	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	

