

Kommunstyrelsen

2023-02-16

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2023-00153

## **Planbesked för fastigheten Sicklaön 37:79, Finnboda varvsväg I I på Västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det är lämpligt att pröva delar av föreslagen åtgärd i en planprocess. Planarbetet bedöms kunna inledas andra kvartalet 2026. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas år 2029. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.

Kommunen medger att sökanden får begära ett yttrande från länsstyrelsen. Medgivandet gäller till andra kvartalet 2026.



*Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.*

## Sammanfattning

Ansökan avser ett önskemål om byggrätt för cirka 30–40 bostäder samt lokaler i gatuplan. Fastighetsägaren anger också att de är villiga att medverka till att en hiss, tillgänglig för allmänheten, tillkommer på platsen. Vidare föreslås i ansökan att befintlig byggnad med rivningsförbud, chefsbostaden, rivs och återuppförs ovanpå hustaket till den nya byggnaden.

Sammantaget är bedömningen att det är lämpligt att pröva delar av förslaget i en planprocess. Förslaget behöver dock utredas vidare och vissa delar av ansökan bedöms inte vara möjliga att genomföra. Söder om huvudbyggnaden finns ytor där ny bebyggelse kan prövas, dock med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö och de stödmurar och bergskärningar som finns där. Däremot bedöms fastighetens norra del inte vara möjlig att exploatera på grund av strandskydd samt alltför stor påverkan på riksintresset. En eventuell rivning av chefsbostaden skulle innebära att fastighetens kulturmiljövärden påverkas negativt varför chefsbostadens framtid behöver utredas vidare i kommande planprocess.

Avseende hissfrågan konstaterar Planenheten att en eventuell hiss inom Finnbodaområdet, tillgänglig för allmänheten, skulle medföra stora ekonomiska åtaganden och kostnader för kommunen, både vid investeringstillfället och i form av driftkostnader för hissen samt anslutande gångvägar. En hiss i de föreslagna lägen inom fastigheten som innebär ingrepp i

förkastningsbrant inom strandskyddat område och en exponering mot farleden bedöms inte lämpligt. Ett genomförande kan ge negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljön samt kräva anläggningsåtgärder mycket nära befintliga bostadsgårdar. Bedömningen är att hissfrågan inte kan lösas inom aktuell fastighet utan behöver prövas i ett sammanhang tillsammans med grannfastigheterna.

Kommunen medger att sökanden får begära ett yttrande från länsstyrelsen avseende planeringsförutsättningar.

## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 37:79, med den befintliga chefsbostaden, diskuterades redan i samband med arbetet med detaljplanen för Danvikshem, som vann laga kraft år 2017 och nu är färdigställd med nya bostäder. Aktuell fastighet visade sig inte möjlig att planlägga som permanentbostad i det planarbetet på grund av att den saknade tillgänglig angöring från övre nivån. Gällande detaljplan för Finnboda Varvsområdet från 2003 bibehölls för fastigheten med den reglering som fastigheten fortfarande har idag. Nuvarande användning i detaljplan har dock varit svårt att realisera av samma skäl och därmed har fastigheten stått outnyttjad och förfallit. Byggnaden får användas till bostad, handel, kontor och centrumändamål likt många andra byggnader i området.

Mot bakgrund av de stora topografiska skillnaderna mellan Finnbodabergets övre nivå och Finnbodaområdets nedre nivå har det i samband med utbyggnaden av delområdet väckts frågor om tillgänglighet generellt i området. Fråga om anordnande av en allmäntillgänglig hiss har väckts framför allt från boende uppe på Finnbodaberget, i samband med att detaljplanen för Danvikshem (HSB BRF Finnboda Trädgårdar) blev klar. Önskemålen har hanterats av kommunstyrelsen i form av ett antal motioner och medborgarförslag under åren 2018–2019. Kommunens bemötande har främst handlat om huvudmannaskap, kostnader för anläggande och drift av en allmän hiss och att en placering främst bör utredas i samband med framtida planläggning av fastigheten Sicklaön 37:78, söder om aktuell fastighet. Från fastigheten Sicklaön 37:78 som i framtiden bör kunna utvecklas med bostäder, leder idag en icke tillgänglig trappförbindelse till den övre nivån. Grannfastigheten Sicklaön 37:78 bedöms preliminärt vara den mest lämpliga platsen för en eventuell hissförbindelse.

### Förutsättningar

Fastigheten Sicklaön 37:79 har en areal på 1862 kvm. På fastigheten står chefsbostaden tillhörande Finnboda varv, som inte har varit bebodd på ett antal årtionden.

Chefsbostaden finns beskriven i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. I kulturmiljöprogrammet framgår att byggnaden är uppförd på 1830-talet och är Finnbodas äldsta byggnad. Huset byggdes

ursprungligen för chefen för det beckbruk som låg på platsen innan varvet etablerades på 1870-talet. Byggnaden blev senare bostad för varvschefen och därefter förmansbostad. Senare har det använts som ställverk. I kulturmiljöprogrammet anges avslutningsvis att det nätta husets arkitektur i empirestil representerar en tidsepok – det tidiga 1800-talet – som lämnat efter sig få arkitektoniska uttryck i Nacka.

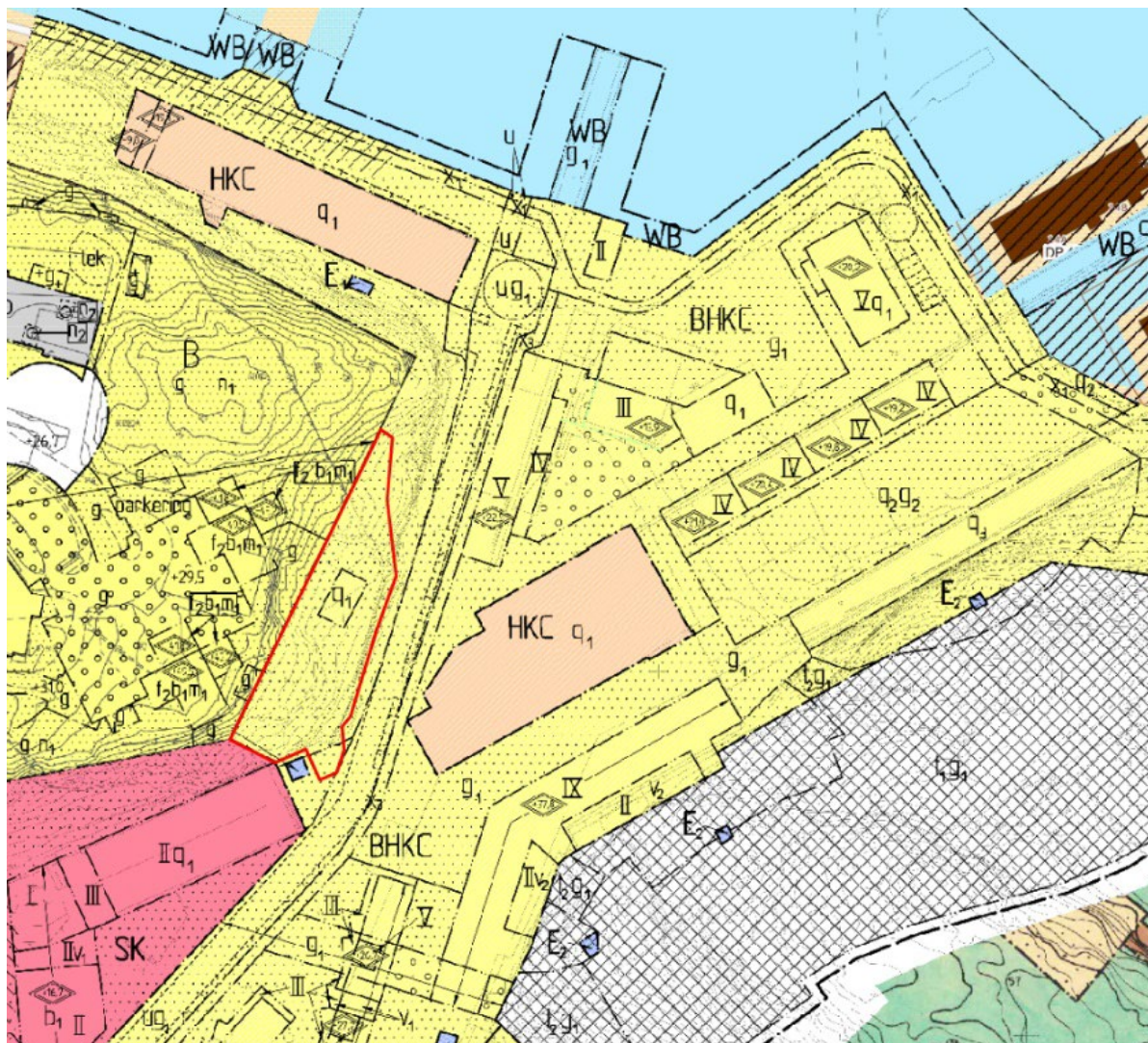
Byggnaden är mycket förfallen och har inte underhållits på mycket länge. Delar av byggnaden saknar tak och i byggnaden finns också markföroreningar enligt uppgift från fastighetsägaren. Byggnaden och dess trädgård är placerad på en högre nivå än Finnboda varvsväg, och byggnaden och trädgården går idag inte att nå från gatan. Historiskt sett fanns en koppling ned till beckbruket och senare varvet i Finnboda, men förändringar har skett över tid bland annat när gatan ned till varvet har anlagts och byggts om, vilket har lett till att byggnaden idag ligger för sig själv uppe på en klippa, med bergskärningar och stödmurar mellan byggnaden och gatan. Fastigheten nås idag via en trappa från nordväst från en övre nivå vid de nybyggda bostadshusen i HSB BRF Finnboda Trädgårdar.

Fastighetens omgivning har förändrats mycket under de senaste årtiondena, efter att den industriella verksamheten vid Finnboda upphörde. Bland annat har nya bostadshus byggts i direkt anslutning till fastigheten.

### **Gällande planer och övergripande intressen**

I gällande detaljplan DP313, detaljplan för Sicklaön 37:41 m.fl. (Finnboda Varv) som vann laga kraft 2003-04-24, anges att ingen ny bebyggelse får tillkomma på platsen samt att chefsbostaden ska bevaras vilket regleras genom ett rivningsförbud. Byggnaden får användas till bostad, handel, kontor och centrumändamål liksom många andra byggnader i området. I gällande detaljplan är Finnboda varvsväg kvartersmark vilket gör att fastigheten inte har tillgång till kommunal gata. I gällande detaljplan är även vatten- och avloppsnätet privatägt vilket innebär att man vid en eventuell exploatering på platsen inte kan förutsätta att VA-anslutning går att ordna.

Direkt väster om fastigheten gäller detaljplan DP605, detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. (Danvikshem) som vann laga kraft 2017-06-16 och bland annat möjliggjorde de nya bostadshus som nu är uppförda direkt väster om fastigheten.



*Bild som redovisar gällande detaljplaner i omgivningen, med fastigheten markerad med röd färg.*

Planarbete pågår för ett kommunalt övertagande av allmänna platser inom angränsande delar av Finnboområdet, se under ”Planenhetens bedömning” hur fastigheten kan påverkas av förslaget.

I kommunens översiktsplan från 2018 återfinns strategin ”Bygg en tät och blandad stad på västra Sicklaön”. Hela västra Sicklaön är i översiktsplanen redovisad som tät stadsbebyggelse, samtidigt som översiktsplanen är tydlig med att nordvästra Sicklaön har unika kvaliteter avseende natur- och kulturmiljövärden, samt att Nackas norra kust omfattas av både riksintresse och det kvalitetsprogram för Nackas norra kust som beslutades år 1999. För nordvästra Sicklaön nämns behovet av nya bostäder men också de stora natur- och kulturmiljövärden som finns i området idag. Vidare anges i översiktsplanen att ett framsynt tillvaratagande och brukande av kulturarvet i

all dess mångfald är en nödvändig utgångspunkt i den översiktliga planeringen samt att planering ska genomföras med respekt för kulturarvet.

Strandskydd gäller inom norra delen av fastigheten, på ett avstånd av 100 meter från stranden, och strandskyddet återinträder även vid planläggning. Se sökandens illustrationsplan där strandskyddslinjen är markerad med streckad linje.

Projektet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet (AB 51 och 58). Riksintressets motivering är följande: ”Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden, och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.” Två av riksintressets uttryck återfinns på platsen, där ”industrimiljöer” syftar på den industrihistoriska miljön i Finnboda, och där uttrycket ”kust- och skärgårdsmiljö” handlar om befintlig bebyggelses placering nedanför bergsbranter och med befintliga bergskärningar som gör den ursprungliga topografin avläsbar.

Byggnaden finns omnämnd och beskriven i Nacka kommuns kulturmiljöprogram från år 2011. Se ovan i avsnittet Förutsättningar.

Planprogrammet för Danvikshem från år 2004 anger att fastigheten bör lämnas obebyggd utöver chefsbostaden, samt att chefsbostaden ska bevaras.

Planprogrammet för Henriksdal från år 2018 redovisar den sista etappen 3C på ett avstånd av cirka 100 meter från fastigheten Sicklaön 37:78. Här redovisas en utveckling med ny tät bebyggelse med intentionen att planlägga området under åren 2026–2028.



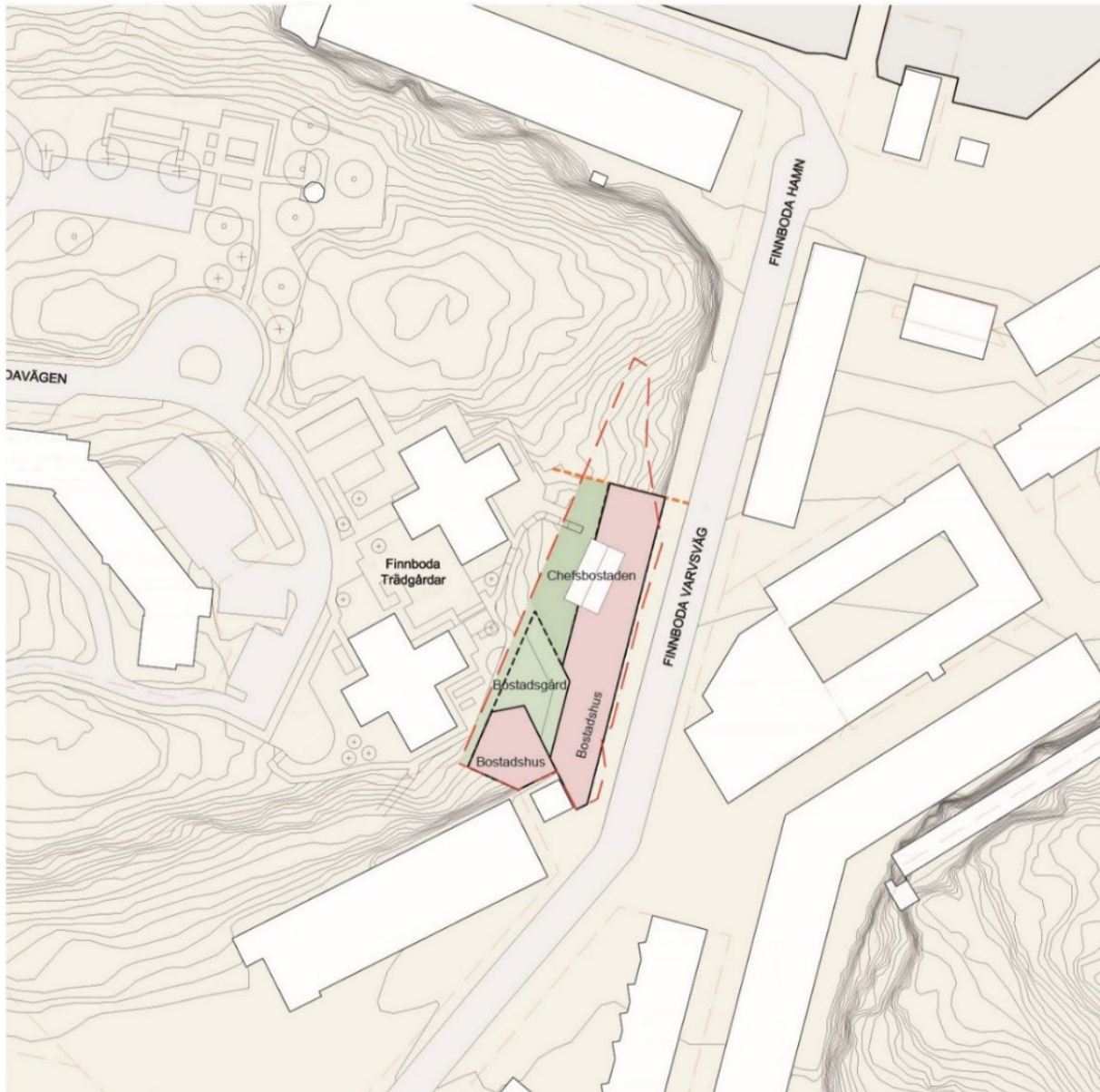
*I planprogrammet för Henriksdal från år 2018 redovisas den sista bebyggelseetappen 3C på ett avstånd av ungefär 100 meter från fastigheten.*

## Sökandes förslag

Planenheten mottog den 11 april 2022 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 37:79. Ansökan har kompletterats den 27 juni 2022 samt den 27 januari 2023 utifrån sökandens dialog med kommunen. Föreslagen markanvändning är cirka 30–40 bostäder samt lokaler i gatuplan. Fastighetsägaren anger också att de är villiga att medverka till att en hiss, tillgänglig för allmänheten, tillkommer på platsen. I ansökan redovisas fyra olika förslag avseende placering av hiss samt angoringsväg.

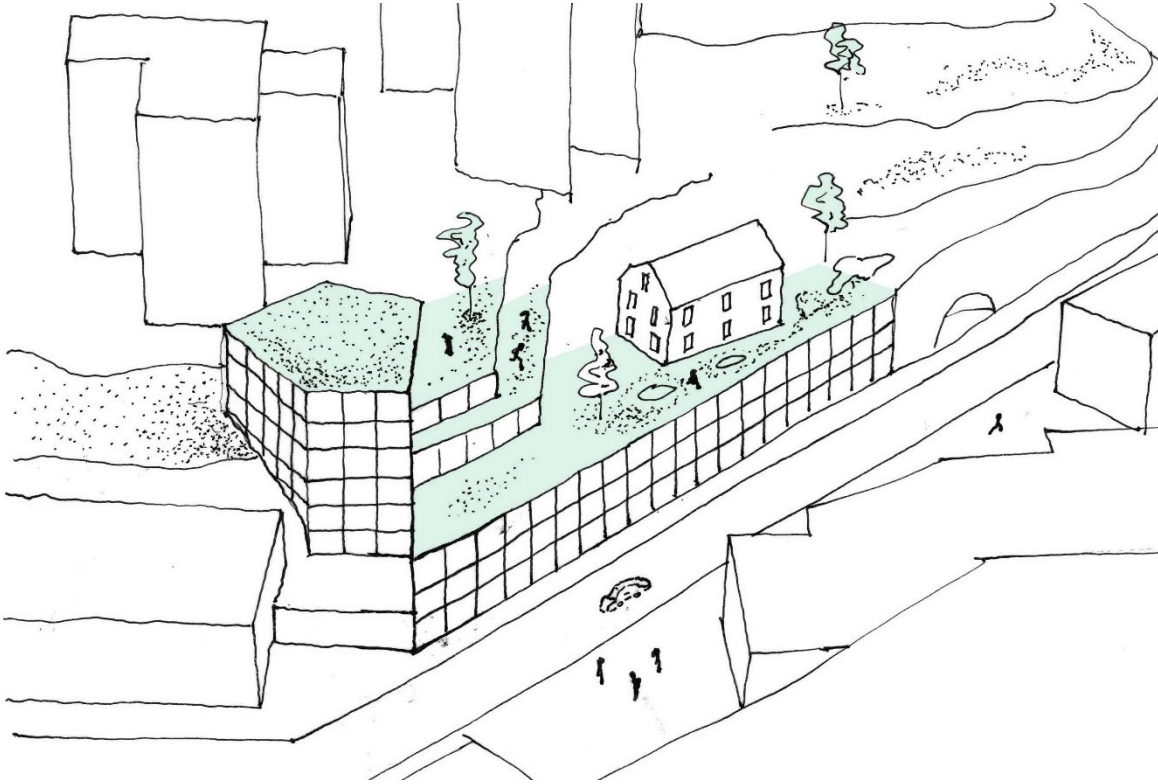
Vidare föreslås i ansökan att befintlig byggnad med rivningsförbud, chefsbostaden, rivs och återuppförs ovanpå hustaket till den nya byggnaden. Hustaket föreslås anläggas på samma nivå som befintlig trädgård kring chefsbostaden. Sökanden föreslår också att det nya hustaket kring chefsbostaden görs till en park tillgänglig för allmänheten.

Fastigheten föreslås angöras från Finnboda varvsväg. Befintliga bergskärningar och stödmurar föreslås ersättas med husfasader med lokaler i bottenvåning samt entré till bostadshus från gata. Parkering föreslås lösas i nytt garage under fastigheten. Befintligt skyddsrum ska även fortsättningsvis kunna nås via fastigheten.



*Illustrationsplan. Chefsbostaden föreslås rivas och återuppföras ovanpå ett nytt bostadshus. Nya bostadshus illustreras med röd färg. Streckad linje utgör strandskyddslinjen 100 meter från vattnet.*

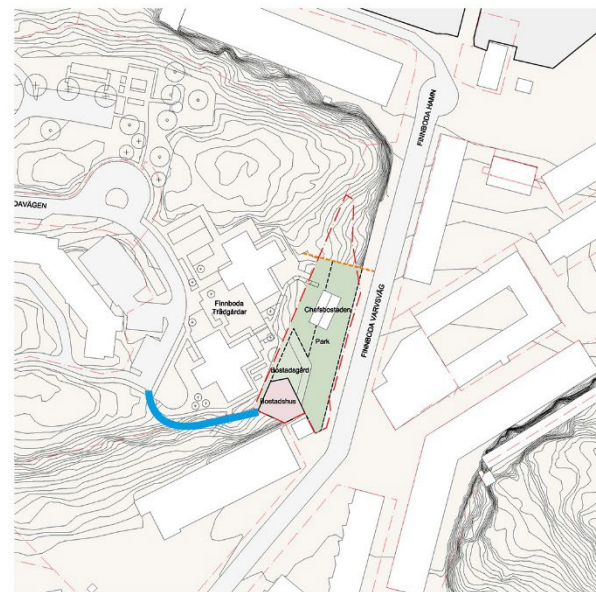
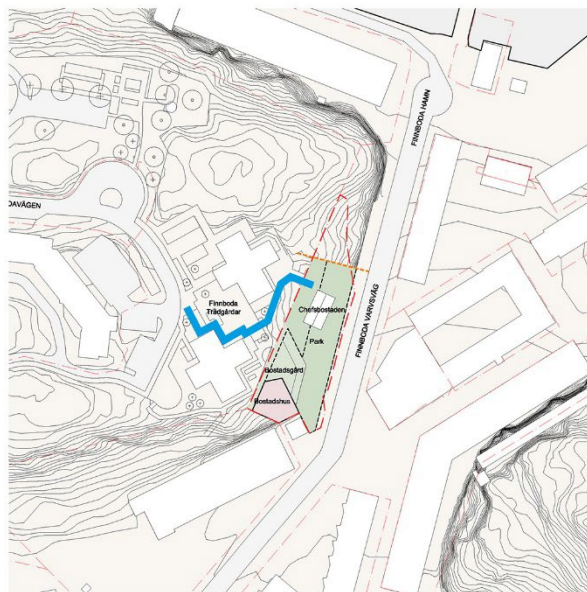
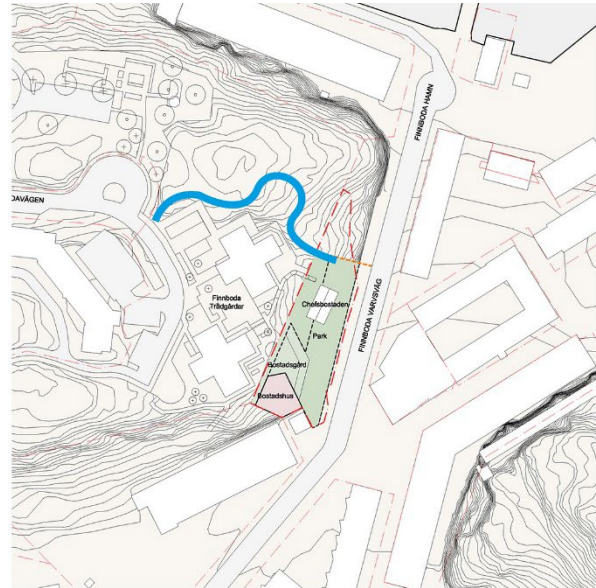
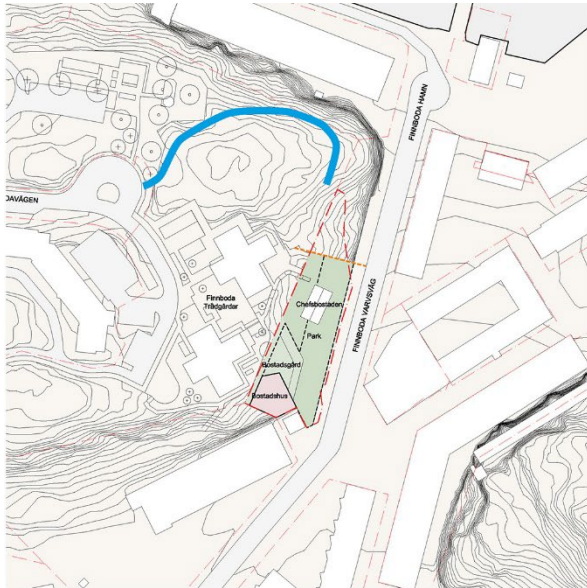




*Sökandes konceptskiss. Den föreslagna nya bebyggelsen är den som redovisas med gröna tak.*



*Sökandes illustration. Chefsbostaden föreslås rivas och återuppföras ovanpå ett nytt bostadshus. Grönytan närmast i bild utgör taket på det underliggande bostadshus som föreslås.*



*De fyra lägen avseende hiss och angringsvägar som redovisas i sökandes ansökan.*

Sökanden har begärt att få besked om vilket planeringsunderlag som kommunen bedömer kommer behövas vid planläggningen. Sökanden har även begärt att få hämta in ett yttrande från länsstyrelsen om vilket underlag som sannolikt kan behövas för att bedöma hur det senare framtagna planförslaget förhåller sig till ingripandegrunderna.

### **Frågan om allmäntillgänglig hiss**

Avseende hissfrågan konstaterar Planenheten att en eventuell hiss inom Finnbodaområdet, tillgänglig för allmänheten, skulle medföra stora ekonomiska åtaganden och kostnader för kommunen, både vid investeringstillfället och i form av driftkostnader för hissen samt sannolikt även kostnader för snöröjning och skötsel för anslutande gångvägar.

För en eventuell placering av hiss inom den aktuella fastigheten har exploatörens arkitekt studerat fyra lägen för anslutningsväg mellan en eventuell hiss och Östra Finnbodavägen. Två av lägena bedöms av Planenheten som ogenomförbara eftersom de skulle medföra omfattande anläggningsarbeten i strandskyddat område som dessutom riskerar att kraftigt påverka riksintresset för kulturmiljö. De andra lägena kräver godkännande av berörda bostadsrättsföreningar och innebär kostsamma anläggningsarbeten, och klarar kanske ändå inte kraven för tillgänglighet. Dessutom skulle några av förslagna anslutningsvägar hamna mycket nära befintlig bebyggelses bostadsgårdar. Planenheten konstaterar att alla alternativen innebär anslutningsvägar över privat bostadsmark, vilket skulle medföra stora anläggningskostnader samt medföra kommunalt driftansvar om hissen skulle vara tillgänglig för allmänheten.

Frågan om en eventuell hissförbindelse är en fråga om en kommunal investering som inte kan avgöras i det enskilda planbeskedsärendet. Utöver den principiella frågan om kommunen är beredd att ta de stora kostnaderna som hissen skulle medföra, så behöver även möjlig placering av hiss på omgivande fastigheter söder och sydväst om fastigheten studeras. En grundläggande problematik är att avståndet från allmän plats på Östra Finnbodavägen till kommande allmän plats på Finnboda Varvsväg är över 100 meter oavsett var en eventuell förbindelse skulle kunna anläggas. Hissen skulle alltså få följdverkningar avseende krav på kommunalt huvudmannaskap för ett stort geografiskt område. Bedömningen är att hissfrågan inte kan lösas inom aktuell fastighet utan behöver prövas i ett sammanhang tillsammans med grannfastigheterna.

### **Planenhetens bedömning**

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018, avseende strategin ”Bygg en tät och blandad stad på västra Sicklaön”. När det gäller anpassning till kulturmiljön är det dock tydligt att översiktsplanen ställer höga krav och ger motiv för ett bevarande av befintlig byggnad. Förslaget följer inte programmet för Danvikshem från år 2004 som anger att området bör lämnas obebyggt samt att chefsbostaden ska bevaras. Förslaget följer heller inte kvalitetsprogrammet för Nackas norra kust, antaget av kommunfullmäktige 1999. Vidare strider förslaget mot rivningsförbudet i gällande detaljplan.

Planenheten bedömer att det är lämpligt att pröva delar av förslaget i en planprocess. Förslaget behöver dock utredas vidare och vissa delar av ansökan bedöms inte vara möjliga att genomföra. Söder om huvudbyggnaden finns ytor där ny bebyggelse kan prövas, dock med hänsyn till

riksintresset för kulturmiljö och de stödmurar och bergskärningar som finns där. Däremot bedöms fastighetens norra del inte vara möjlig att exploatera på grund av strandskydd samt alltför stor påverkan på riksintresset. En eventuell rivning av chefsbostaden skulle innebära att fastighetens kulturmiljövärden påverkas negativt varför chefsbostadens framtid behöver utredas vidare i kommande planprocess.

Att göra det nya hustaket till en kommunal park tillgänglig för allmänheten är en idé som inte bedöms lämplig eller genomförbar. Det handlar bland annat om att kommunen inte avser äga takkonstruktioner ovanpå annans bostadsfastighet, samt att ytan inte går att nå med driftfordon vilket försvårar drift och skötsel. Ytan är dessutom mycket liten.

Frågan om en eventuell allmäntillgänglig hiss som ska driftas av kommunen är en fråga om en kommunal investering som inte kan inte lösas i det enskilda planbeskedsärendet. I avsnittet Frågan om allmäntillgänglig hiss redovisas Planenhetens bedömning avseende hissfrågan.

Troligen går det av anläggningstekniska och bergtekniska skäl inte att bygga hus i souterräng ända in till fastighetsgräns så som förslaget redovisar. Förslaget behöver i en kommande planprocess anpassas till detta.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

### **Planeringsunderlag**

Sökanden har begärt att kommunen anger vilket planeringsunderlag som sannolikt kommer att behövas vid planläggningen.

Planenhetens preliminära bedömning är att följande planeringsunderlag kommer att behövas under planarbetet: Antikvarisk utredning, dagvattenutredning, naturvärdesinventering, trafikbullerutredning, samt utredning avseende skyddsrum och utredning avseende påverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Ovanstående planeringsunderlag anger en inriktning. Det ska under planarbetet vidare studeras vilka utredningar som behövs tas fram. Sökande kan använda tiden fram till att kommunens planarbete påbörjas till att ta fram det underlag som kommer att behövas vid planläggningen. Observera att underlaget måste uppfylla kommunens krav på innehåll och ska ge en korrekt och tillförlitlig bild av planeringsförutsättningarna.

### **Inhämtande av yttrande från länsstyrelsen**

Kommunen medger att sökanden får begära yttrande från länsstyrelsen innan kommunen inleder planarbetet, i enlighet med PBL 5 kap 5a §. Planenheten bedömer att länsstyrelsens yttrande kan antas främja planläggningen.

Länsstyrelsen kan enligt detta beslut yttra sig över vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas för att ta ställning till hur den planläggning som planbeskedet avser förhåller sig till de så kallade ingripandegrunderna. Sökandens rätt att inhämta yttrande upphör att gälla vid den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att inledas, andra kvartalet 2026, i enlighet med PBL 5 kap 5a §.

### **Pågående planering**

Ett arbete pågår sedan flera år tillbaka avseende allmänna anläggningar i Finnboda. Planarbete avses påbörjas under första halvåret 2023 när inriktningsbeslut har fattats. Syftet med planarbetet är att ändra huvudmannaskap för delar av allmän plats som utgörs av gator, kajtytor med mera, så att kommunen tar över vissa funktioner som idag sköts av HSB. Aktuell fastighet, som utgörs av kvartersmark, berörs främst genom att den gränsar till Finnboda varvsväg som i den nya detaljplanen avses planläggas som allmän plats. VA-ledningarna i Finnboda varvsväg kommer troligen att tas över av Nacka Vatten och Avfall. Planarbetet för ett kommunalt övertagande av allmän plats i området planeras påbörjas under 2023. Fastigheten som sådan påverkas inte av den nya detaljplanen men däremot kommer detaljplanen troligtvis medföra att fastigheten får tillgång till gata samt möjlighet till anslutning till det kommunala VA-nätet.

### **Planens aktualitet**

Detaljplanen är i många avseenden fortfarande aktuell. Det är dock uppenbart att det har varit svårt att hitta ett användningsområde för byggnaden, som enligt uppgift från fastighetsägaren har stått tom i årtionden. Byggnaden är i dåligt skick och frågan är om intentionen i gällande detaljplan om att låta byggnaden hitta nytt användningsområde i befintlig miljö är genomförbar. De stora nivåskillnaderna på platsen gör det svårt att nå byggnaden och dess trädgård. Byggnaden går idag inte att nå från gatan. Frågan är därför om det genom en ny planläggning av fastigheten kan vara möjligt att tillgängliggöra chefsbostaden på ett bättre sätt än idag, med hissar och kanske även trappor kopplade till ny bebyggelse. Planenheten bedömer att det söder om huvudbyggnaden finns ytor där ny bebyggelse kan prövas.

### **Lämplighetsbedömning**

Planenheten bedömer att delar av förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Förslaget behöver dock utredas vidare och vissa delar av ansökan bedöms inte vara möjliga att genomföra.

Planenheten vill särskilt betona att fastighetsägaren är skyldig att vidta åtgärder så att byggnaden inte förfaller ytterligare inför kommande planprocess samt under planarbetets gång.

Fastighetens norra del bedöms inte vara möjlig att exploatera på grund av strandskydd samt påverkan på riksintresset för kulturmiljö. Här är det skärgårdskaraktären, ett av riksintressets uttryck, som väger tungt när det gäller värdet av att bevara berget så intakt som möjligt. Berget vid Finnboda är synligt längs stora delar av inloppet till Stockholm och en exploatering skulle troligen bli synlig på mycket långt håll.

Markägarens önskemål om att riva befintlig byggnad med rivningsförbud, chefsbostaden, och återuppföra denna eller en kopia av byggnaden ovanpå hustaket till den nya byggnaden, bedöms av Planenheten medföra att hela byggnadens kulturvärde försvinner. Byggnadens värde handlar till stor del om läget på klipphyllan ovanför Finnbodas gamla fabriksområde, en koppling som fortfarande är avläsbar idag, och denna koppling försvinner om byggnaden placeras ovanpå ett nybyggt hus. Frågan är därför snarare om en rivning kan godtas eller ej, vilket är en fråga som behöver utredas vidare i kommande planprocess. Byggnaden har rivningsförbud i gällande detaljplan och har kulturhistoriska värden kopplade till Finnbodas industriella historia. Samtidigt är byggnaden mycket förfallen och i dåligt skick.

Söder om huvudbyggnaden finns ytor som skulle kunna prövas för ny bebyggelse. Att tillföra nya bostäder och lokaler längs Finnboda varvsväg kan vara positivt för gaturummet. Det finns kulturmiljövärden i form av stödmurar och bergskärningar, samt trädgårdsmiljön söder om chefsbostaden, som får vägas mot fördelarna av att tillföra fler bostäder och verksamhetslokaler i området. Idag är chefsbostaden och dess trädgård svårtillgänglig då den omges av murar och nivåskillnader på samtliga sidor. Möjligen kan en exploatering i södra delen av fastigheten göra området kring chefsbostaden mer tillgängligt än idag.

En eventuell ny bebyggelse behöver förhålla sig till riksintresset för kulturmiljön. Riksintressets uttryck på denna plats består av två uttryck, där ”industrimiljöer” syftar på den industrihistoriska miljön i Finnboda, och där uttrycket ”kust- och skärgårdsmiljö” handlar om befintlig bebyggelses placering nedanför bergsbranter och med befintliga bergskärningar som gör den ursprungliga topografin avläsbar.

För att genomföra byggnation längs gatan behöver stora mängder berg schaktas bort, vilket medför en stor miljöbelastning. Detta får vägas mot nyttan av den nya bebyggelsen.

Parkering för den föreslagna exploateringen föreslås lösas i nytt garage under fastigheten. Ett viktigt ingångsvärde i planeringen blir att i största möjliga mån behålla de kantstensparkeringar som finns längs gatan idag eftersom Finnboda är ett område med relativt få p-platser. Någon p-plats kommer troligen att behöva tas bort för att ge plats för garageinfart och någon p-plats kan behöva reserveras som lastplats eller tillgänglig p-plats för nya lokaler i gatuplanet.

#### **Tidplan för planarbete**

Planarbetet bedöms kunna inledas andra kvartalet 2026. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas år 2029. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen för övertagande av allmänna anläggningar i Finnboda bör ha vunnit laga kraft innan planarbete inleds för fastigheten. Detta för att säkerställa att fastigheten har tillgång till gata samt

vatten- och avloppsanslutning. Den del av Henriksdalsprogrammet som är beläget i fastighetens närområde avses planläggas efter 2027. Detta kan tala för en senare start för planarbetet.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Att tillföra nya bostäder och lokaler längs Finnboda varvsväg kan öka den upplevda tryggheten i området. Idag finns bergskärningar och slutna fasader längs en stor del av gatan.

### **Riktlinjer för bedömning av planbesked**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. I riktlinjerna anges att planläggning bör ske i ett större sammanhang än den enskilda fastigheten. I det här fallet bedöms dock fastighetens relativt centrala läge göra platsen intressant för planläggning, där exempelvis lokaler i bottenvåningen kan tillföra kvalitéer till området. Det kan vara en fördel att studera denna fastighet ihop med fastigheten söder om området för att studera bergets kvalitet och hur nära fastighetsgräns det är möjlig och lämpligt att bygga samt om det finns möjlighet att studera hissfrågan inom den fastigheten.

Det är också tveksamt om intentionen i gällande detaljplan om att låta byggnaden hitta nytt användningsområde i befintlig miljö är genomförbar, med tanke på att byggnaden inte går att nå från gatan och att platsen är svårtillgänglig. Detta kan motivera att fastigheten och dess förutsättningar kan behöva studeras på nytt. Planenheten bedömer att delar av förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Avseende hissfrågan konstaterar Planenheten att en eventuell hiss på platsen, tillgänglig för allmänheten, skulle medföra stora ekonomiska åtaganden och kostnader för kommunen, både vid investeringstillfället och i form av driftkostnader för hissen samt anslutande gångvägar.

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

## Konsekvenser för barn

Att tillföra nya bostäder och lokaler längs Finnboda varvsväg kan öka den upplevda tryggheten i området. Idag finns bergskärningar och slutna fasader längs en stor del av gatan. Konsekvenser för barn kommer att utredas vidare i planarbetet.

## Bilagor

- Sökandens ansökan, 2022-04-11

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef Nacka stad  
Planenheten

Torkel Lindgren  
Planarkitekt  
Planenheten