

2015-07-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/115-214
Projekt 9253

Ingår i NACKA STAD,
där tunnelbaneavtalet gäller

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Östra Finnbodavägen-Finnboda, projekt 9253

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med projektet är att möjliggöra cirka 20 lägenheter i en befintlig byggnad som idag inrymmer kontor och utbildningslokaler. Fastigheten är inte sedan tidigare detaljplanelagd men har tidigare ingått i detaljplanen för Danvikshem. Nytt i planarbetet är bostadsanvändningen som kräver nya utredningar kring bland annat riskfrågor kopplat till farleden, tillgänglighet samt angöring och parkering.

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 hänsyn till stads- och landskapsbild samt gällande riksintressen.

Ärendet

Fastigheten Sicklaön 37:46 finns på adressen Östra Finnbodavägen 29 och ägs av Kenora KB. Byggnaden är belägen på Finnbodabergets kant mot Saltsjön med anslutning till kajen med hög synlighet från Saltsjön och Stockholms/Nackas inlopp. Den befintliga byggnaden



utgörs av en kontorsbyggnad i tre våningar med sluttningsvåning. Uppförd under 1920-30 talet och har ursprungligen tillhört Finnboda varvs verksamhet.

Projektets övergripande syfte är att

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

Exploatörens önskar att ändamålet bostäder prövas för befintlig byggnad på fastigheten Sicklaön 37:46. Byggnaden föreslås inredas så att cirka 20-25 lägenheter kan inrymmas. Kontor och konferenslokaler ska också fortsättningsvis vara möjliga att anordna, men i mindre omfattning. Det finns översiktliga skisser på hur angöring kan ske, hur ändringar i fasaden kan göras samt förslag på att göra bergrum mot kajen för verksamhet/service/förråd. Entrémöjligheter föreslås från både kajsidan samt från vägsidan. Angöring ska studeras ur ett tillgänglighetsperspektiv. Ett avtal finns med angränsande fastighetsägare HSB om parkering och angöring utanför fastigheten.

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 med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt. Fastigheten lyftes ut ur planen i och med att exploatören ville pröva en ändrad markanvändning.

Ekonomiska konsekvenser

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

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvarteretsmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 4, 2015
Granskning	kvartal 3, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017
Genomförande	2017-2019



Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw
Projektledare, plan

Översikt Östra Finnbodavägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

