

2017-11-22

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2017/957

KFKS 2017/1016

Projekt 93101066

Standardförfarande

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Norra Nobelberget, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, attraktiv stadsmiljö och detaljplan med mera, västra Sicklaön**

*Startpromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Projektets mål är bland annat byggrätter för cirka 250 nya bostäder, en förskola med cirka fyra avdelningar (80 platser), LSS-boende, publika bottenvåningar, en park och en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg. Ytterligare ett projektmål är att bevara skyddsvärda Villa Fannyudde.

Bostäder, park och bättre gång- och cykelförbindelser i detta läge skapar nya, gena kopplingar mellan Nacka och Stockholm. Nya bostäder byggs på outnyttjade ytor i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Parken kan bli en viktig plats för boende, besökande och förskolebarn. Inom projektet finns flera aktörer och kring området pågår många projekt vilket gör att det finns flera riskfaktorer som kan komma att påverka projektets tidplan och genomförbarhet. Kommunen ska upprätta ram-, detaljplane- och exploateringsavtal med Atrium Ljungberg och Balder.



## Ärendet

Norra Nobelberget ligger i Sickla, omgärdat av Uddvägen och Tvärbanan i väster, Tvärbanan, Värmdövägen och Saltsjöbanan i norr och Sickla Industriväg i öster. Söder om projektområdet ligger Nobelberget där det planeras för nya bostäder, lokaler och förskola. Söder om området ligger även Trafikverkets depåområde för Södra länken.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge och att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Projektets mål är bland annat byggrätter för cirka 250 nya bostäder, en förskola med cirka fyra avdelningar (80 platser), LSS-boende, publika bottenvåningar, en park och en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg. Ytterligare ett projektmål är att bevara skyddsvärda Villa Fannyudde.

Inom området äger Balder, Atrium Ljungberg och Trafikverket markerna. Fastighet Sicklaön 83:3 ägs av Trafikverket och Sicklaön 83:32 ägs av Atrium Ljungberg. På dessa fastigheter står idag studentbostäder med tillfälligt bygglov. Sicklaön 363:2 och 363:3 ägs av Balder och på fastigheterna finns idag hotell- och kontorsverksamheter. År 2015 inkom Balder med en begäran om planbesked för att komplettera hotell- och kontorsverksamheterna med nya bostäder mot Värmdövägen och Sickla Industriväg. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 oktober 2015, § 199, om positivt planbesked för förslaget.

Nacka kommuns översiktsplan från 2012 anger "tät stadsbebyggelse" för området. För Nacka stad finns även en utvecklad strukturplan framtagen. Strukturplanen medger en utveckling av nya bostäder på Atrium Ljungbergs och Balders fastigheter och en ny park på Trafikverkets mark. Platsen gynnas av att utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv, varför projektområdet är större än de fastigheter som omfattas av planbeskedet från 2015. Att ett större område samplaneras gör det möjligt att binda ihop Sickla Industriväg och Uddvägen med en ny gång- och cykelförbindelse, att skapa en ny park och att åstadkomma en ny tillfartsväg för leveranser till hotellverksamheten.

Bostäder, park och bättre gång- och cykelförbindelser i detta läge bidrar till att skapa nya, goda kopplingar mellan Nacka och Stockholm. Nya bostäder byggs på outnyttjade ytor i ett mycket kollektivtrafikhögt läge. Parken kan bli en viktig plats för boende, besökande och förskolebarn. Inom projektet finns flera aktörer och flera angränsande pågående projekt, riskfaktorer som kan komma att påverka projektets tidplan och genomförbarhet. Eventuella förseningar av detaljplanen för tunnelbanan kan komma att skapa fördröjning i föreslagna tidplan. Området kan behöva minskas om det visar sig att delar av Sicklaön 83:3 inte kan planeras som park därför att Trafikverket har ett fortsatt behov av ytan för en eventuell utbyggnad av Östlig förbindelse.

## Ekonomiska konsekvenser

Ramavtal, detaljplaneavtal och senare även exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna Atrium Ljungberg och Balder. Exploatörerna ska erlagga



exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Kommunen ska i projektet utreda om det är möjligt för Nacka kommun att köpa mark från Trafikverket i syfte att tillskapa park. En projektkalkyl kan inte redovisas i detta tidiga skede. En kalkyl kommer att tas fram senare i projektet när kostnaden för ett eventuellt markköp från Trafikverket och kostnader för övriga allmänna anläggningar inom projektet utretts. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar kommer att belasta kommunens ekonomi.

## Konsekvenser för barn

Projektet har som mål att bland annat uppföra en ny förskola om cirka fyra avdelningar, att skapa en park med möjligheter till lek och en ny gång- och cykelförbindelse mellan Uddvägen och Sickla Industriväg. Det bedöms innebära positiva konsekvenser för barn.

## Tidplan

Detaljplan samråd	kvartal 3 2018
Detaljplan granskning	kvartal 3 2019
Detaljplan antagande	kvartal 2 2020
Utbyggnad allmänna anläggningar	2021 - 2022
Utbyggnad bostäder	2021 - 2024

## Bilagor

Bilaga 1: Startpromemoria

Christina Gerremo  
Tf exploateringschef Nacka stad

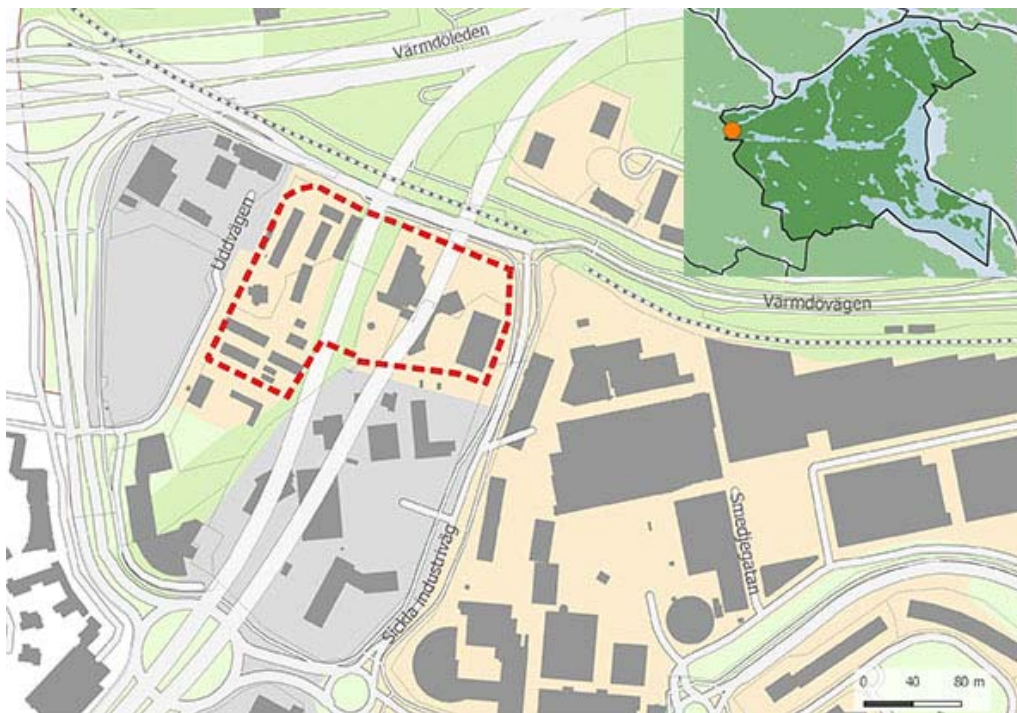
Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Caroline Cederholm  
Projektledare

Thomas Magnusson  
Planarkitekt

## Översikt Norra Nobelberget, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2017-12-05	KSSU	
✓	Ramavtal		KS/KF	
✓	Detaljplaneavtal		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	



Den stora kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar områdets läge i Nacka kommun.