

Kommunstyrelsen

## **Detaljplan för Sickla stationshus, på västra Sicklaön**

*Antagande*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Sickla stationshus.

### **Sammanfattning**

Detaljplaneförslaget för Sickla stationshus är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslå anta detaljplanen.

Planförslaget syftar till en utökad byggrätt för en hög och väl gestaltad stationsbyggnad som även kan inrymma kontor, handel och hotell. Byggrätten omfattar en yta om cirka 1700 kvadratmeter. Planförslagets genomförande innebär i sin helhet ett tillskott om cirka 550 nya arbetsplatser i området. Byggnaden ska inrymma den västra tunnelbancentrén till station Sickla.

Det bedöms att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Sickla stationshus.

Efter tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden har en mindre ändring skett i plankartan och planbeskrivningen som möjliggör 3D-fastighetsbildning istället för genom avtal. Dessa ändringar har tillfogats ärendet efter det att handlingar sänts ut till stadsutvecklingsutskottet den 17 november 2020: I plankartan och i planbeskrivningen (sid 33) har även en ändring gjorts av bestämmelse avseende skydd mot störningar.

## Ärendet

Planförslaget syftar till en utökad byggrätt för en hög och väl gestaltad stationsbyggnad som även kan inrymma kontor, handel och hotell. Byggrätten omfattar en yta om cirka 1700 kvadratmeter. Planförslagets genomförande innebär i sin helhet ett tillskott om cirka 550 nya arbetsplatser i området. Byggnaden ska inrymma den västra tunnelbaneentrén till station Sickla. Planförslaget ger planstöd åt tunnelbanan och innehåller schaktdjupsbegränsningar med hänsyn till tunnelbanans verksamhet samt med hänsyn till en spillvattentunnel som löper genom fastigheten. Föreslagen byggnad kommer stärka stadsstrukturen och därmed skapa ett mer sammanhängande stadsrum i den aktuella delen av Sickla. Byggnaden blir en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. Planförslaget möjliggör en hög exploatering i ett kollektivtrafikenära läge vilket innebär ett effektivt markutnyttjande.

Marken är idag obebyggd och har tidigare varit en parkeringsyta. För planområdet medger gällande detaljplan DP 564 en byggrätt om 4-5 våningar för centrum- och stationsändamål. Den nya detaljplanen kommer att ersätta DP 564 inom aktuellt område. Planområdet överlappar även del av planerat område för tunnelbanan och dess västra stationsentré för station Sickla. Detta innebär att den nya detaljplanen kommer släcka ut motsvarande område i ändring av gällande detaljplaner för tunnelbana i Nacka DP 625 Ä men innehålla relevanta bestämmelser så att planstöd för tunnelbanan kvarstår.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 21 oktober 2020, § 234, tillstyrkt planförslaget och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslå anta detaljplanen.

Efter tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden har en mindre ändring skett i plankartan och planbeskrivningen som möjliggör 3D-fastighetsbildning istället för genom avtal. Dessa ändringar har tillfogats ärendet efter det att handlingar sänts ut till stadsutvecklingsutskottet den 17 november 2020: I plankartan och i planbeskrivningen (sid 33) har även en ändring gjorts av bestämmelse avseende skydd mot störningar.

## Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med strategiska styrdokument såsom översiktsplanen, utvecklad strukturplan för Nacka stad och Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad.

Under plansamrådet i början av 2020 tillstyrkte kommunstyrelsen detaljplanens samrådsförslag, då det utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka stad och bidrar till att uppfylla målet om 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön till 2030. Kommunstyrelsen framhöll bland annat att det under fortsatt detaljplaneprocess skulle utreda infartsparkering för cykel och vikten av att anta detaljplanen i enlighet med tidplanen. Kommunstyrelsen såg gärna att toppvåningen skulle bli allmäntillgänglig, till exempel med restaurang.



## Välfärdsfastigheter

I förslaget till detaljplan ingår inga välfärdsfastigheter.

## Tidplan och genomförande

Tidplanen följer startpromemorians tidplan med ett bedömt antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2020.

Exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Ansökan om bygglov och utbyggnad enligt den nya detaljplanen, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart planeras tidigast kunna ske under kvartal 2 2021 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Arbeten med grundläggning av byggnaden inklusive utrymmen kopplade till tunnelbanan har påbörjats redan våren 2020 med stöd av befintlig detaljplan. Samordning krävs mellan fastighetsägaren och Region Stockholms förvaltning för utbyggd tunnelbana. Det krävs också att fastighetsägaren samordnar sina arbeten med kommunen då det planeras ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt i området de kommande åren.

## Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att marken används mycket effektivt med ett högt hus som möjliggör för fler arbetsplatser i ett attraktivt läge på ianspråktagen mark, med omedelbar närhet till god kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Detta kan ses som positivt ur både ett ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Ett ökat antal arbetsplatser kan skapa goda förutsättningar för en mer levande stadsmiljö och medför ett bättre underlag för butiker och service i Sickla.

Planarbetet inklusive kommunens utredningar, underlag, programarbete och samordning fram till tillstyrkan har kostat cirka 4,6 miljoner kronor. Detaljplanen medför dock inga kostnader för kommunen, inte heller utbyggnaden inom den nya detaljplanen då fastighetsägaren står för samtliga kostnader. Genom att fastighetsägaren bidrar med exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka förväntas den nya detaljplanen bidra med ett överskott till kommunen. Den nya detaljplanen förväntas medföra ökade fastighetsvärden i området då den nya byggnaden möjliggör för fler arbetsplatser, hotell och service.

Fastighetsägaren och Nacka kommun har i tidigt detaljplaneskede tecknat en principöverenskommelse. Avtalet hanterar huvudsakligen samarbetet mellan exploitören och kommunen samt ansvars- och kostnadsfördelningen mellan parterna. I avtalet anges att kostnadsansvar beträffande medfinansiering av nya tunnelbanan samt exploateringsersättning åligger exploitören samt när i tiden betalning ska erläggas. I avtalet anges vilken preliminär byggrätt som tillfaller exploitören vid lagakraftvunnen detaljplan. I samband med antagandet av detaljplanen avser kommunen att upprätta ett exploateringsavtal med exploitören, vilket då ersätter tidigare principöverenskommelse.



## Konsekvenser för barn

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till några förskole- eller skolmiljöer, men det finns flera gymnasieskolor i Sickla – vilket innebär att ungdomar kommer vistas i området, inte minst då de reser med kollektivtrafiken eller besöker butiker.

De långsiktiga konsekvenserna av detaljplanen för barn och unga bedöms som generellt positiva genom att området kan bidra till en mer tillgänglig och trygg stadsmiljö.

## Bilagor

Bilaga 1 Protokoll MSN

Bilaga 2 Tjänsteskrivelse MSN

Bilaga 3 Granskningsutlåtande

Bilaga 4 Plankarta

Bilaga 5 Planbeskrivning

Bilaga 6 Gestaltningprogram

Frida Foley  
T.f. enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling