

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2012/148-214
Projekt nr. 9218

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för kontor Uddvägen, fastigheten Sicklaön 346:1 m.fl. på västra Sicklaön

Yttrande under granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för kontor Uddvägen, Sicklaön 346:1 m.fl, västra Sicklaön utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under granskningen, nämligen detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 32.

Sammanfattning

Planförslaget är utställt för granskning från den 25 juni till och med 1 augusti 2014.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för kontor och handel mm. inom fastigheten Sicklaön 346:1, ett läge med goda kommunikationer och närhet till service, bostäder och andra arbetsplatser. Byggnaderna ska förädla området med ett stadsmässigt kvarter och en välkomnande entré till Nacka.

Detaljplanen för Kontor Uddvägen innehåller inga bostäder, däremot kan ca 900-1 200 kontorsarbetsplatser tillskapas inom byggrätten för centrumändamål för kontor och handel m m. Möjligheten finns även att bedriva t ex utbildning, kulturverksamhet och vård inom området.

Stadsbyggnadsprojektet är ett byggherreprojekt som inte ska belasta den kommunala ekonomin. Kommunen har för avsikt att ta ut ett exploateringsbidrag av exploatören i området för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan, samt gemensamma anläggningar som behövs för att utveckla västra Sicklaön i enlighet med översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* (2012).



Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-06-11 § 156 att skicka rubricerat detaljplaneförslag, se bilaga 1, för yttrande under granskning till bl.a. kommunstyrelsen. Granskningen pågår from 25 juni tom 1 augusti 2014.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade under samrådet att inte ha någon erinran mot detaljplaneförslaget.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för kontor och handel mm. inom fastigheten Sicklaön 346:1, ett läge med goda kommunikationer och närhet till service, bostäder och andra arbetsplatser. Byggnaderna ska förädla området med ett stadsmässigt kvarter och en välkomnande entré till Nacka. Planområdet är en del av området kring Fanny udde på västra Sicklaön som enligt översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* (2012) ska förändras från ett slutet verksamhetsområde till en mer sammanhängande och tät stadsdel där arbetsplatser blandas med bostäder och service.

I planen föreslagen byggrätt bedöms kunna utnyttjas för ca 26000 m² BTA (ovan mark), uppdelat på en större och en mindre byggnad. Bebyggelsen ska i huvudsak rymma kontor och mindre kommersiella verksamheter så som butiker och servering, men även utbildning och vård anses kunna tillföra en önskvärd variation till området och möjliggörs därför i planen. Det är av yttersta vikt att ansträngningarna med att skapa en attraktiv gestaltning av denna plats - porten till Nacka, fortsätter.

Detaljplanen är en del av stadsbyggnadsprojektet Kontor Uddvägen som är ett byggherreprjekt och som inte ska belasta den kommunala ekonomin. Kommunen har för avsikt att ta ut exploateringsbidrag av exploitören i området för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan, samt gemensamma anläggningar som behövs för att utveckla västra Sicklaön i enlighet med översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* (2012).

Synpunkter och förslag

Översiktsplan/Detaljplaneprogram

Planförslaget är förenligt med Nacka kommuns översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (2012).

Bostäder

Planområdet innehåller inga bostäder.



Arbetsplatser

Inom planområdet skapas byggrätt för två huskroppar för fastighetsägaren och exploatören Atrium Ljungberg AB. Byggrätten är avsedd för centrumändamål, t ex kultur, kontor, kultur, utbildning, café m m. Byggrätten omfattar ca 26 000 m² BTA och uppskattas kunna skapa ca 900-1200 kontorsarbetsplatser. Antalet arbetsplatser avgörs dock utifrån vilken/vilka verksamheter som slutligen planeras för byggnaden.

Skola

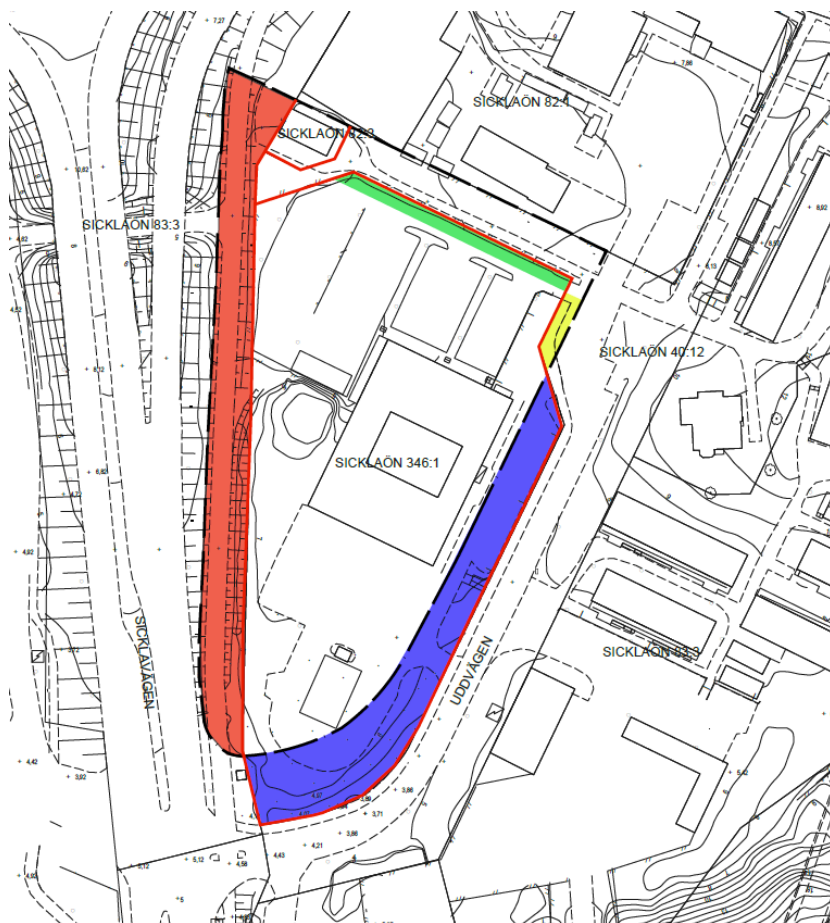
Byggrätten inom planområdet är avsedd för centrumändamål, vilket även ger möjlighet att bedriva utbildning inom planerad bebyggelse.

Kommunal mark

Detaljplanen berör huvudsakligen fastigheten Sicklaön 346:1 som ägs av Atrium Ljungberg AB samt Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3.

De kommunala fastigheter som berörs i detaljplanen är fastigheten Sicklaön 40:12 och Sicklaön 82:3. På fastigheten Sicklaön 82:3 finns kommunens tryckstegringsstation. Fastigheten Sicklaön 40:12 är idag allmän platsmark. Ett mindre markområde från kommunens fastighet Sicklaön 40:12 överförs till exploatörens fastighet Sicklaön 346:1 för att utgöra kvartersmark till det norra kontorshuset (se gul yta i kartan nedan). Omvänt så överförs en remsa mark till kommunens fastighet Sicklaön 40:12 från exploatörens fastighet Sicklaön 346:1 för att tillföras den allmänna platsmark för lokaltrafik som ska säkra angöringen till kommunens tryckstegringsstation på fastighet Sicklaön 82:3 (se grön yta i kartan nedan).

Del av Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3 föreslås bli allmän platsmark för det regionala gång- och cykelstråk som redan idag går längs med Sicklavägen och övergå till kommunens fastighet Sicklaön 40:12. Vidare överförs del av Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3 till kommunens fastighet Sicklaön 82:3, där kommunens tryckstegringsstation finns placerad. (Den del av Trafikverkets mark som berörs enligt ovan är markerad i rött i kartan nedan.)



Kommunal ekonomi

Stadsbyggnadsprojektet är ett byggherreprojekt som inte ska belasta den kommunala ekonomin. Ett planavtal är tecknat med fastighetsägaren och exploatören Atrium Ljungberg AB där kostnaden för planarbetet regleras. Exploatören bekostar planarbetet enligt löpande räkning och vid varje tidpunkt gällande PBL-taxa.

Exploatören och kommunen ska teckna ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet kommer att reglera ansvar för genomförande och kostnadsansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar (VA-anläggningar, gata, park m m), iordningställande och överlåtelse av allmän platsmark (ex gatu-, park- och naturmark), eventuell konstnärlig utsmyckning, kostnader för kommunens arbete under genomförandet av detaljplanen m m. Exploateringsavtalet kommer också att reglera ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturåtgärder samt gemensamma anläggningar som behövs för att utveckla västra Sicklaön i enlighet med översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* (2012).



Regeringsbeslutet att förlänga tunnelbanans blå linje ut till Nacka grundar sig på Nacka kommuns löfte om att bygga stad samt att delfinansiera utbyggnaden med 850 miljoner kronor. Kommunens beslut att bygga stad samt tunnelbanans tillkomst kommer att medföra ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter, vilka även kommer att tillfalla exploatörer inom västra Sicklaön, där tre tunnelbanestationer kommer att anläggas. Samtliga exploatörer inom och i anslutning till tunnelbanans kommande sträckning ska på grund av detta vara med och finansiera dess utbyggnad i enlighet med Kommunstyrelsen beslut 2014-05-19. Beloppet fastställs i samband med tecknande av exploateringsavtal.

Projektets budget, exklusive de exploateringsbidrag som kommunen har för avsikt att ta ut från exploatören, framgår av bilaga 4.

Genomförandefrågor

Kommunen ansvarar för att bygga ut de allmänna anläggningar som föranleds av den nya detaljplanen. En ny lokalgata ska byggas i norr. Ett markområde i västra delen av planområdet behöver lösas in av Trafikverket för att kunna genomföra detaljplanen. De enskilda kvartersgator som ska byggas på kvartersmarken ansvara exploatören för.

Befintlig vattenledning (V500) längs med den norra lokalgatan fram till kommunens tryckstegringsstation (markerad i detaljplan med E, tekniska anläggningar) måste bytas ut för att klara belastningen från den trafik som den nya bebyggelsen genererar på gatan. Kommunen ansvarar för anläggning av ny ledning. Samordning behöver ske med den ledningsomläggning som ska ske i samma område med anledning av utbyggnaden av Tvärbanan.

Utbyggnaden av de föreslagna kontorshusen måste samordnas väl med utbyggnaden av Tvärbanans förlängning från Sickla Udde till Sickla station. Det avser bl a faktorer som tidplan för utbyggnad, etableringsytor, utformning och gestaltning, omläggning av ledningar, tekniska lösningar mm. Samordning behöver med stor sannolikhet även ske med de ledningsomläggningar som planeras av Stockholm stad och Stockholm Vatten kring Sicklavägen och Båtbyggargatan, bland annat med anledning av ny bostadsbebyggelse i Hammarby sjöstad, Lugnet III.

Därtill krävs samordning med den kommande utvecklingen av grannfastigheten Sicklaön 82:1 som under hösten 2013 fick positivt planbesked. Kommunen har under våren 2014 påbörjat arbetet med att genom en planprocess utreda lämplig utformning av kontor, andra verksamheter och eventuellt en andel bostäder.



Mark- och Exploateringsenheten

.....
Ulf Crichton
Mark- och Exploateringschef

.....
Caroline Cederholm
Projektledare/Exploateringsingenjör

Bilagor

- Bilaga 1. Detaljplanekarta
- Bilaga 2. Ärendeöversikt
- Bilaga 3. Kartbilaga
- Bilaga 4. Rapport grunddata inkl. budget