

2016-08-31

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/372-214  
Projekt 9242

Kommunstyrelsen

## **Startpromemoria för detaljplanearbete inom stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, fastigheterna Sicklaön 40:14, 268:2, 268:4 och Sicklaön 269:1**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 56 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka. Syftet med projektet är att skapa en ny och utökad skol- och förskolemiljö inom Sickla skola samt möjliggöra för nya bostadskvarter med levande bottenvåningar.

Projektområdet omfattas fullt ut av kommunalägd mark. Avsikten är att all kommunal mark som planläggs för bostadsändamål skall markanvisas efter att detaljplanen är klar. Om- och nybyggnation av befintlig skola, förskola, gymnastikhall och bollplan planeras i nuläget att utföras av kommunen själv. Projektet beräknas pågå mellan åren 2016-2025.

En preliminär uppdelning av kostnader mellan projekten är att stadsbyggnadsprojektet står för kostnaderna som uppstår till följd av bostadsbebyggelsen. Kostnaderna inom stadsbyggnadsprojektet kommer att täckas av markförsäljningsintäkter och projektet ska totalt gå med vinst.

### **Ärendet**

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.



Projektområdet är en del av programområdet för Planiaområdet som tillstyrktes i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2016. Syftet med projektet är att skapa en ny och utökad skol- och förskolemiljö inom Sickla skola samt möjliggöra för nya bostadskvarter med levande bottenvåningar. Byggnaderna ska förhålla sig till befintliga gator och omkringliggande miljöer, samt bidra till att skapa ett stadsmässigt och säkert gaturum för bland annat Gillevägen. Målet är att det inom området ska tillskapas ca 380 nya bostäder, ny skola, ny gymnastikhall, ny bollplan och ca 12 avdelningar förskola.

En plan och volymstudie har tagits fram som detaljplaneförslaget i huvudsak ska baseras på. I volymstudien föreslås bebyggelse bestående av fyra bostadskvarter och en ny skola med en delvis nedgrävd gymnastikhall med bollplan på taket. I volymstudien har delar av befintlig bebyggelse och utemiljöer bevarats för att byggas om till förskola.

Projektområdet omfattas fullt ut av kommunalägd mark. För fastigheterna Sicklaön 40:14, 268:2 och 268:4 är Nacka kommun lagfaren ägare och Sicklaön 269:1 ägs av det kommunala fastighetsbolaget Nysätra Fastighets AB. Avsikten är att all kommunal mark som planläggs för bostadsändamål skall markanvisas efter att detaljplanen är klar. Denna mark kommer att behöva nyttjas för uppställning av provisoriska byggnader och för byggetablering under byggnationen av nya Sickla skola-området, varpå marken ej kan anvisas och bebyggas förrän skolområdet är färdigbyggt. Projektet beräknas pågå mellan åren 2016-2025.

En startpromemoria för projektet har tidigare antagits av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 26 maj 2015, § 106. Efter att startpromemorian antogs har förändringar gjorts i förslaget i den omfattningen att det bedömts lämpligt att revidera startpromemorian för nytt politiskt beslut.

Markanvisningarna inom området ska baseras på det gestaltningsmaterial och de utredningar som tas fram under detaljplaneskedet samt på redan gällande dokument såsom Fundamenta och programmet för Planiaområdet. Underlag för markanvisningarna beslutas i kommunstyrelsen i enlighet med kommunens Program för markanvändning.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige kvartal 2, 2018.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet möjliggör för kommunen att uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet.

Om- och nybyggnation av befintlig skola, förskola, gymnastikhall och bollplan planeras i nuläget ska utföras av kommunen själv genom enheten för fastighetsutveckling och finansieras dels genom stadsbyggnadsprojektet och dels genom fastighetsutvecklingsprojektet.

En preliminär uppdelning av kostnader mellan projekten är att stadsbyggnadsprojektet står för kostnaderna som uppstår till följd av bostadsbebyggelsen. Dessa kostnader består av:



- Rivning av befintliga byggnader, dvs gymnastikhall, förskola, hus C och hus D av Sickla skola.
- Provisoriska lösningar för att tillgodose samma behov under hela byggtiden.
- Ombyggnad av hus A och hus B till förskola.
- Ny gymnastikhall och bollplan.
- Restvärde för byggnader som ska rivas.

Investeringskostnaden för nybyggnation av skola och angoring till nya förskolor samt skola belastar endast fastighetsutvecklingsprojektet för Sickla skola.

Projektet ska anvisa mark för bostadsbebyggelse i fyra olika kvarter. Beroende på upplåtelseform för dessa bostäder varierar den uppskattade intäkten mellan 420 000 000 kronor och 590 000 000 kronor. En första projektkalkyl är framtagen och visar att projektet totalt går med vinst.

## Konsekvenser för barn

Idag är området delvis obebyggt och delvis bestående av mark för skola, förskola och idrottsändamål. Om förslaget genomförs kommer de obebyggda delarna av området saneras från markföroreningar, varpå marken blir mer lämpad att nyttjas för barn och dess verksamheter. Skola och förskola får större och mer ändamålsenliga lokaler. Bollplan och idrottshall ersätts när planen är klar och under byggtiden kommer provisorium att iordningställas för att verksamheterna inte ska påverkas av byggnationer. För barnen bedöms därför projektet inte få en negativ inverkan.

## Bilagor

Startpromemoria

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef

Nina Åman  
Planchef

Peter Skogberg  
Projektledare

Jenny Nagenius  
Planarkitekt

## Översikt Sydvästra Plania (9242), kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU/KS	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	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	



*Planområdets läge*