

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2018/443  
Projekt 9235  
Standardförfarande

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Nacka Port kvarteret Klinten, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, handel, kontor och hotell, västra Sicklaön**

*Antagande startpromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt 9235.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 65 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektet omfattar fastigheten Sicklaön 82:1 och projektets övergripande syfte är att möjliggöra för ny bebyggelse i ett attraktivt och kollektivtrafikhögt läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Ny bebyggelse ska kännetecknas av god gestaltning och spännande arkitektur då planområdet har potential att vara en port till Nacka. Utgångspunkten är att en detaljplan ska tas fram som möjliggör för cirka 300 nya bostäder, handel och eventuellt kontor och hotell. Projektområdet är utpekad i skriften *Höga bus i Nacka stad*, antagen av kommunstyrelsen den 11 januari 2016, som lämpligt att pröva högre bebyggelse inom.

Stadsbyggnadsprojekt Nacka Port kvarteret Klinten ersätter tidigare projekt Klinten. Denna startpromemoria ersätter därmed den befintliga startpromemorian (2014-09-02) för Klinten. Befintligt start-PM och *Höga bus i Nacka stad* pekar ut området som lämpligt att pröva högre bebyggelse inom men på grund av bullersituationen i området kan inte bostäder tillskapas utifrån de då gällande riktlinjerna för buller. Huvudanledningen till att ett nytt start-PM tas fram är för att kunna tillämpa de senaste riktlinjerna för buller från januari 2015 som underlättar för att kunna genomföra projektet, med en målsättning om att skapa högre bebyggelse för bland annat bostäder.

Utgångspunkten är att alla investeringskostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören och inte belasta kommunens ekonomi.

## Ärendet

Projektområdet omfattar fastigheten Sicklaön 81:2, som är cirka 8 000 kvadratmeter stor, och är beläget söder om Värmdöleden, Saltsjöbanan och Värmdövägen. I väster gränsar fastigheten till Sicklavägen och Hammarby sjöstad. I öster ligger Uddvägen och tvärbanan. Söder om fastigheten ligger fastigheten Sicklaön 346:1 där utbyggnad av kontorshus pågår. Hela fastigheten är ianspråktagen. Marken är hårdgjord, de delar som inte upptas av byggnader används för parkering. Idag finns här flera industri- och kontorsbyggnader av varierande ålder, bland annat den relativt välkända före detta färgfabriken Klinten.

Stadsbyggnadsprojekt Nacka Port kvarteret Klinten ersätter tidigare projekt Klinten. Denna startpromemoria ersätter därmed den befintliga startpromemorian (2014-09-02) för Klinten. Befintligt start-PM och *Höga hus i Nacka stad* pekar ut området som lämpligt att pröva högre bebyggelse inom men på grund av bullersituationen i området kan inte bostäder tillskapas utifrån de då gällande riktlinjerna för buller. Huvudanledningen till att ett nytt start-PM tas fram är för att kunna tillämpa de senaste riktlinjerna för buller från januari 2015 som underlättar för att kunna genomföra projektet.

Ett parallellt uppdrag med förslag på ny bebyggelse har genomförts då projektområdet är utpekad som lämpligt att pröva högre bebyggelse inom enligt *Höga hus i Nacka stad*. Höga byggnader ska föregås av parallella uppdrag eller arkitekttävlingar med motivet att höga byggnader syns på långt avstånd. Exploatören genomförde ett parallellt uppdrag vintern 2017 - 2018 inom projekt Klinten. Parallellt uppdrag innebär att en beställare ger uppdrag till flera arkitektkontor samtidigt, arkitektföretagen arbetar i en öppen dialog med beställaren och redovisar därefter sina respektive förslag. Genom denna nya startpromemoria skapas goda förutsättningar att förverkliga målet om att tillskapa en väl gestaltad högre bebyggelse för bland annat bostäder.

Kommunen kommer tillsammans med exploatörerna att arbeta vidare med resultatet från det parallella uppdraget och ta fram ett förslag på bebyggelse och utformning som kommer ligga till grund för detaljplanen. Syftet för detaljplanearbetet är att skapa höga byggnader av hög arkitektonisk kvalitet – i volymhantering, material och detaljer – som kan bidra till en intressant stadssiluett och representera en port till Nacka. Byggnaden ska också stärka en stadsmiljö i ögonhöjd och bidra till ett gott stadsliv genom orienterbarhet och målpunkter.

Samordning mellan projekten Norra Nobelberget och Sickla stationshus är av stor vikt vad gäller exempelvis vind- och solförhållanden, gestaltning och stadsbild för att åstadkomma en god helhetsmiljö.

## Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal mellan Nacka kommun och exploatören finns tecknat. Avtalet omfattar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploatören. Ett exploateringsavtal ska upprättas för att reglera ansvar och kostnader i projektet. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.

Utgångspunkten är att alla investeringskostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören och inte belasta kommunens ekonomi. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar belastar kommunens ekonomi.

## Konsekvenser för barn

Projektet innebär att fler offentliga platser tillskapas och att stadsmiljön förbättras från platsens nuvarande industrikaraktär. Det är av stor vikt att miljön i projektområdet utformas med hänsyn till barnets perspektiv för tillgänglighet, säkerhet och trygghet.

## Tidplan

Detaljplanering	2018-2020 kvartal 2
Samråd	2019 kvartal 1
Granskning	2019 kvartal 4
Antagande	2020 kvartal 4
Förstudie	2018-2019
Projektering	2020
Utbyggnad	2021-2024

---

## Bilaga

Bilaga 1 Startpromemoria

Peter Granström  
Exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson  
Biträdande planchef  
Planenheten

Caroline Cederholm  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Ellare  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Nacka Port kvarteret Klinten, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Detaljplaneavtal	2014-10-27	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	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	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

