

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för centrumändamål, Sickla stationshus

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 8 januari 2019.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Sickla stationshus på remiss för att yttra sig under samrådstiden 27 november 2019 till 8 januari 2020. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra centrumändamål genom en utökad byggrätt för en ny, hög och väl gestaltad stationsbyggnad som kan inrymma kontor, handel och hotell. Planområdet ligger i direkt anslutning till Sickla station och Sickla köpkvarter. Området som detaljplanen omfattar är cirka 1 700 kvadratmeter och är idag obebyggt. Föreslagen byggnad ska inrymma den västra tunnelbancentrén till station Sickla och stärker därmed platsen som viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. Planförslaget medger en största bruttorarea om 25 000 kvadratmeter ovan mark och bedöms tillföra omkring 550 nya arbetsplatser i ett attraktivt läge. Detaljplanen har utformats i enlighet med översiktsplanens strategier och övriga strategier för området.

Kommunstyrelsen anser att det är positivt att Sickla fortsätter att omvandlas till en attraktiv, blandad stadsdel med höga upplevelsemässiga värden. I och med detaljplanen får området ett stort tillskott av arbetsplatser. I fortsatt detaljplaneprocess ska infartsparkering för cykel utredas.



Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Sickla stationshus på remiss under samrådshöret den 27 november 2019 till 8 januari 2020. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploaterings ekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra centrumändamål genom en utökad byggrätt för en ny, hög och väl gestaltad stationsbyggnad som kan inrymma kontor, handel och hotell. Byggnaden ska även inrymma den västra tunnelbaneentrén till station Sickla. Planförslaget medger en största bruttorarea om 25 000 kvadratmeter ovan mark och bedöms tillföra omkring 550 nya arbetsplatser i området.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Sickla station och Sickla köp kvarter. Området som detaljplanen omfattar är cirka 1 700 kvadratmeter och är idag obebyggt. Det har tidigare varit en parkeringsyta. För planområdet medger gällande detaljplan en stationsbyggnad om cirka 4-5 våningar för centrum- och stationsändamål.

Detaljplanen ger planstöd åt tunnelbanan och innehåller schaktdjupsbegränsningar med hänsyn till tunnelbanans verksamhet samt med hänsyn till en spillvattentunnel som löper genom fastigheten. Föreslagna stationsbyggnaden 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 kollektivtrafiknära läge vilket innebär ett effektivt markutnyttjande.

Detaljplanen medför att kommunen och fastighetsägaren ska ingå exploateringsavtal för att tydliggöra förutsättningar för kommande byggnation samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och fastighetsägaren. Till exempel ska fastighetsägaren erlagga medfinansiering till tunnelbanan samt exploateringsersättning till kommunen. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. Bygg- och anläggningsåtgärder samt vidare drift och underhåll inom kvartersmarken bekostas av fastighetsägaren.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer med och uppfyller översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”.

Vidare överensstämmer detaljplanen med den utvecklade strukturplanen för Nacka stad liksom Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad.

Detaljplanen uppfyller de syften som fastslagits i start-PM och beräknas antas 2021.



Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas arbetsplatsmål om att 10 000 arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön till 2030. Planförslaget uppskattar att byggrätten kan ge upphov till cirka 550 arbetsplatser.

Välfärdsfastigheter

Detaljplanen planeras inte innehålla några kommunala välfärdsändamål.

Tidplan och genomförande

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under andra kvartalet 2020 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till fjärde kvartalet 2020. Tidpunkten för detaljplanens antagande följer start-PM.

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 andra kvartalet 2021 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Arbeten med grundläggning av byggnaden kommer att påbörjas redan 2020 med stöd av befintlig detaljplan. Samordning krävs mellan fastighetsägaren och Förvaltningen för utbyggd tunnelbana som ansvarar för utbyggnad av den nya tunnelbanan inom planområdet. Det krävs också att fastighetsägaren samordnar sina arbeten med kommunen då det planeras ett antal större stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt i området de kommande åren.

Nacka vatten och avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet. En befintlig spillvattenledning löper tvärs genom detaljplaneområdet och måste beaktas vid grundläggning av den nya byggnaden. Extra säkerhetsomsorg krävs vid byggnadsarbeten mot Tvärbanan där det finns högspänningsledning som kräver säkerhetsavstånd och/eller dispens från huvudmannen för anläggningen.

Kommunens roll som fastighetsägare

Inom planområdet finns inte någon kommunal mark utan omfattar privat kvartersmark. Direkt angränsande ytor norr och väster om planområdet, inom fastigheten Sicklaön 40:12, ägs dock av kommunen. Dessa ytor består av område för spår och stationsändamål för Tvärbanan samt gatumark på Sickla industriväg.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt planbeskrivningen förväntas inga kostnader för kommunen 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.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för



tillkommande byggrätt, men förväntningsvärden för fastigheten kan uppstå tidigare. En långsiktig samhällelig konsekvens av att området fortsätter att omvandlas till en attraktiv stadsdel med blandade funktioner är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Vidare möjliggör detaljplanen en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken och ett attraktivt läge för arbetsplatser och hotell.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär positiva konsekvenser för barn genom att tillgänglighet, trygghet och säkerheten i planområdet med omgivningar kommer att öka.

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Frida Foley
T.f. enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling