

2018-03-23

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2017/540
Dnr KFKS 2017/1060
Projekt 93101151
Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Traversen, stadsbyggnadsprojekt med detaljplan för bostäder och handelslokaler, Planiaområdet på Sicklaön

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 63 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Projektområdet Traversen ligger i östra delen av Sickla galleria inom Sickla köp kvarter. Sickla köp kvarter är ett område under förändring och pågående utbyggnad. Projektområdet är beläget utanför detaljplaneprogrammet för Planiaområdet.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder med inslag av handel i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, nära entrén till den planerade tunnelbanan. Projektet syftar även till att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Planarbetet föreslås pröva lämpligheten av ett högt hus på platsen vilket kan ge stor omgivningspåverkan. I planarbetet föreslås stor vikt läggas vid gestaltningen och arkitektonisk kvalitet.

Planarbetet finansieras av fastighetsägaren Atrium Ljungberg. Fastighetsägaren ska erlægga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Målsättningen är att projektet ska resultera i ett ekonomiskt överskott.

Ärendet

Projektområdet Traversen ligger i östra delen av Sickla galleria inom Sickla köp kvarter. Projektområdet omfattar del av fastigheten Sicklaön 83:22 som ägs av Atrium Ljungberg.



Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder med inslag av handel i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, nära entrén till den planerade tunnelbanan. Projektet syftar även till att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö med arkitektonisk kvalitet. Projektets mål är att:

- Ta fram en ny detaljplan.
- Skapa bebyggelse med cirka 60 bostadslägenheter och ytor för handelslokaler.
- Skapa möjlighet för ett högt hus som är anpassat till stadslandskapet.
- Detaljplanen blir antagen under 2020 med inflyttning 2024.

Översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” anger markanvändningen ”tät och blandad stadsbebyggelse” för projektområdet. I Nacka kommuns kulturmiljöprogram är området som omfattar Sickla köp kvarter utpekad som en sammanhållen kulturmiljö med lokalt intresse för kulturmiljövården. Projektet ingår i Nacka stad, det nya området som skapas på västra Sicklaön. Dokumentet ”Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad” pekar ut det aktuella projektområdet som lämpligt för att pröva högre byggnader i en planprocess. För byggnader med fler än 16 normalvåningar prövas gestaltningen även genom parallella uppdrag. Gällande detaljplan är DP 451 som vann laga kraft 28 augusti 2008. Genomförandetiden pågår till den 28 augusti 2018. Detaljplanen omfattar i princip hela Sickla köp kvartersområdet.

I området pågår flera infrastrukturprojekt såsom Saltsjöbanans upphöjning och utbyggnad av tunnelbanan till Nacka. Därutöver pågår flera stadsbyggnadsprojekt i området såsom Svindersberg, Bakaxeln, Värmdövägen och Sodafabriken. Samordning med närliggande pågående projekt är av stor vikt för en bra helhetsmiljö.

Exploatören har tagit fram ett bebyggelseförslag som kommer att ligga till grund för detaljplanarbetet. Utgångspunkten i förslaget är en påbyggnad av östra delen av Sickla galleria med cirka 16 våningar. Då projektområdet är beläget utanför detaljplaneprogrammet för Sickla/Plania är det av stor vikt att planläggning och gestaltning grundas i en djupare platsanalys och att principer redovisas i ett gestaltungsprogram.

En viktig fråga under planarbetet är att utreda omfattningen av allmän plats som bör ingå i projektet. Som underlag till detaljplanen behöver även följande frågor studeras eller utredas: Buller, skyfall och klimatpåverkan, flyghinder, trafik, mark och geoteknik, risk, dagvatten, markföroreningar, sol-, skugg- och vindstudier, ledningssamordning.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren Atrium Ljungberg innan planarbetet påbörjas. Detaljplaneavtalet reglerar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras fastighetsägaren.

Exploateringsavtal ska upprättas med fastighetsägaren inför planens antagande för att reglera ansvar och kostnader i projektet. Fastighetsägaren ska erlægga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.

En kalkyl kommer att tas fram senare i projektet när kostnaden för eventuella allmänna anläggningar inom projektet utretts närmare. Målsättningen är att projektet ska resultera i ett ekonomiskt överskott.

Projektet bidrar till att kommunen kan uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet.

Konsekvenser för barn

Planområdets lokalisering i Sickla köp kvarter med närhet till skola och naturområden samt god tillgång till kollektivtrafik kan anses utgöra mycket positiva förutsättningar för etableringen av nya bostäder. Projektet har som mål att bland annat uppföra cirka 60 bostäder och behovet av nya förskoleplatser kommer samordnas med övriga planering inom Sickla-Plania. Projekt planeras invid en ny tunnelbaneentré vilket även ökar möjligheterna för barn att färdas kollektivt. Det är av stor vikt att miljön i anslutning till tunnelbaneentréerna utformas med hänsyn till barnets perspektiv för tillgänglighet, säkerhet och trygghet. Om det nya gång- och cykelstråket utvecklas mellan Sickla strand och Svindersviks gård innebär detta en tryggare och säkrare framkomlighet för fotgängare och cyklist, vilket är positivt även för de skolbarn som rör sig inom närområdet. Projektet bedöms innebära positiva konsekvenser för barn.

Tidplan

Antagen Start PM	kv. 2 2018
Detaljplan samråd	kv. 4 2018
Detaljplan granskning	kv. 3 2019
Detaljplan antagande	kv. 4 2020
Utbyggnad allmänna anläggningar	2020-2022
Utbyggnad bostäder	2020-2024

Bilagor

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Traversen

Christina Gerremo
Tf. exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson
Tf. planchef



Malin Ronnebro
Projektledare

Terese Karlqvist
Planarkitekt

Översikt Sickla, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

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

