

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2017/891  
KFKS 2018/397  
Projekt 93101067  
Standardförfarande

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Sickla stationshus, stadsbyggnadsprojekt för handel, kontor och hotell samt detaljplan, västra 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 Sickla Stationshus ligger i västra delen av Sickla köp kvarter inom detaljplanen för tunnelbanan och dess västra stationsentré.

Sickla köp kvarter är ett område under förändring och pågående utbyggnad. Projektområdet är beläget utanför detaljplaneprogrammet för Planiaområdet (2016).

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra en ny, hög, väl gestaltad byggnad för kontor, hotell och centrumändamål med utrymme för tunnelbaneändamål (tunnelbaneentré, vänthall och andra funktioner). Byggnaden ska bidra till att platsen blir en attraktiv och ändamålsenlig bytespunkt för kollektivtrafik; tunnelbana, saltsjöbana, tvärbana och bussar.

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

### **Ärendet**

Projektet berör del av fastigheten Sicklaön 83:22. Området som fastigheten ligger inom är en del av samordningsprojektet Sickla-Plania som i sin tur är en del av Nacka stad.

Projektets mål är:



- Att ta fram en ny detaljplan
- Skapa möjlighet för en ny hög byggnad av hög arkitektonisk kvalitet. Höjden ska studeras tillsammans med övrig planerad bebyggelse i närområdet.
- Pröva en blandning av verksamheter. Andelen verksamheter får inte vara mindre än vad som möjliggörs i gällande detaljplan. Verksamheterna ska utgöras av centrumändamål (service, handel, kontor och hotell) samt ytor för tunnelbaneändamål.
- Genomföra markregleringar mellan kommunen och exploatören i enlighet med tidigare upprättat exploateringsavtal.

Fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB har uttryckt en önskan om att utveckla fastigheten, Sicklaön 83:22, med en högre byggnad än vad gällande detaljplan medger. Ett positivt planbesked gavs den 30 augusti 2017, dnr MSN 2017/80-214. Området är cirka 3000 kvadratmeter och är en del av fastigheten Sicklaön 83:22 som omfattar hela Sickla köp kvarter. Det område som startPM avser är beläget i anslutning till Sickla industriväg och till Tvärbanans och Saltsjöbanans stationsläge för hållplats Sickla, samt den kommande västra tunnelbaneuppgången för Sickla. På platsen finns idag inga byggnader, utan marken har använts som etableringsområde och byggarbetsplats i samband med utbyggnaden av Tvärbanans förlängning från Sickla Udde.

Planområdet planeras inrymma den framtida tunnelbanestationen Sicklas västra uppgång och entré. En stor del av bottenvåningen behöver därför inrymma funktioner kopplat till entrén. T-baneentréer planeras mot Saltsjöbanans och Tvärbanans plattformar i norr respektive mot Sickla industriväg i byggnadens sydvästra hörn.

För området gäller detaljplan DP 564. Detaljplanen togs fram för tvärbanans förlängning till Sickla och inkluderar en byggnad för centrumändamål och omfattar en byggrätt om cirka 4–5 våningar. Planen har pågående genomförandetid fram till 2020-03-27. Det är samma yta som utgör byggrätt i gällande detaljplan som Atrium Ljungberg AB nu sökt planbesked för. Eftersom fastighetsägaren är den samma och den nya detaljplanen inte innebär några begränsningar i byggrätt eller funktion är bedömningen att det är möjligt att ta fram en ny detaljplan.

### **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**

Projektet har ingen direkt påverkan på barn. Indirekt påverkan sker genom att platsen kommer att fungera som en knutpunkt för omstigning mellan olika kollektiva färdmedel. Det är av stor vikt att miljön i anslutning till tunnelbaneentrén utformas med hänsyn till barnets perspektiv för tillgänglighet, säkerhet och trygghet.

### **Tidplan**

Antaget StartPM	kv. 2 år 2018
Detaljplan samråd	kv. 1 år 2019
Detaljplan granskning	kv. 4 år 2019
Detaljplan antagande	kv. 4 år 2020
Grundläggning	år 2019 (utifrån nu gällande detaljplan)
Utbyggnad	år 2019–2022

---

### **Bilagor**

Startpromemoria

Christina Gerremo  
Tillförordnad exploateringschef  
Nacka stad

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Elisabet Granbacka  
Projektledare

Anna Hall  
Planarkitekt