

2014-07-04

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/654-214
Projekt 9235

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Klinten, Sicklaön 82:1, västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra ny bebyggelse för kontor, handel och eventuellt även bostäder. Samtidigt är det av största vikt att planområdet knyts samman med övriga kringliggande fastigheter så att området bildar en sammanhängande stadsväv.

Fastigheten ligger centralt i direkt anslutning till både Sickla köp kvarter och Hammarby Sjöstad liksom till kommunikationer av olika slag. Idag finns här flera olika byggnader varav den mest kända är den så kallade Klinten, en före detta färgfabrik. Just nu förändras området i snabb takt, flera olika planarbeten pågår i närområdet, bland annat ska Tvärbanan förlängas via Uddvägen till Sickla station.

För att kunna planlägga fastigheten behöver flera frågor undersökas mer i detalj och till exempel behöver utredningar avseende buller, dagvatten, risk mm tas fram.

Stadsbyggnadsprojektet är ett byggherreprojekt som inte ska belasta den kommunala ekonomin.

Ärendet

Syftet med projektet är att möjliggöra ny bebyggelse för kontor, handel och eventuellt bostäder. Samtidigt är det av största vikt att planområdet knyts samman med övriga kringliggande fastigheter så att området bildar en sammanhängande stadsväv. De ”gröna” värdena behöver förbättras. Idag är fastigheten till stora delar hårdgjord.

Den 10 september 2013 inkom fastighetsägaren Nacka Port AB med en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 82:1. Man föreslår en blandning av kontor, handel och

bostäder. Dessutom föreslås rivning av den befintliga bebyggelsen förutom Klint Bernards färgfabrik (kallad Klinten) från mitten av 1900-talet.

Området berörs av flera pågående och planerade projekt och planprocesser, exempelvis Nobelberget och kontor Uddvägen, vilka måste beaktas i arbetet. Dessutom måste hänsyn tas till den planerade utbyggnaden av Hammarby sjöstad (Stockholms stad) liksom den planerade förlängningen av Tvärbanan.

För att kunna planlägga fastigheten behöver flera frågor undersökas mer i detalj: Bullerproblematiken är stor i området på grund av flera större vägar i direkt anslutning till fastigheten. Detta föranleder även en undersökning av partikelhalterna i området. Fastigheten har tidigare huserat en färgfabrik varför marken troligen är förorenad, en undersökning av marken bör därför göras. Stora delar av området är hårdgjort så även denna fastighet, dagvattenproblematiken måste därför ses över. Kring fastigheten går flera större vägar där transporter av farligt gods sker, en riskutredning måste göras. Under projektets gång kan även andra utredningar komma ifråga.

Fastigheten ingår som en av det område som kommunen nu arbetar med i en övergripande strukturplan där sådant som bebyggelsestruktur, trafiksystem, viktiga rörelsestråk och kopplingar ska redovisas.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet är ett byggherreprojekt som inte ska belasta den kommunala ekonomin. Utgångspunkten är att alla kostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören. Projektets ekonomi kan inte beräknas i detta tidiga skede. Alla kostnader för nya allmänna anläggningar som planen förutsätter ska således belasta exploatören. Ett planavtal ska skrivas med exploatören som reglerar kostnaderna för planarbetet.

En exploateringskalkyl kommer att tas fram senare i projektet.

Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan i enlighet med Kommunstyrelsens beslut 2014-05-19. Beloppet fastställs i samband med tecknande av exploateringsavtal.

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Projektägare

Caroline Cederholm
Projektledare

Lena Nordenlöw
Delprojektledare detaljplan

Översikt Klinten, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU/KS	KSSU antar start-PM (detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen)
✓	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		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

