



**Startpromemoria för  
stadsbyggnadsprojekt 9217  
Hyresbostäder vid  
Lokomobilvägen /  
Fyrspannsvägen  
Projektdirektiv**

*Pia Ström Sjöberg*

2010-04-06

KFKS 2010/116-259



## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Bakgrund och förutsättningar .....</b>	<b>3</b>
1.1	Preliminär avgränsning/områdets läge .....	3
1.2	Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer .....	3
1.2.1	Kulturmiljöer .....	3
1.3	Planeringsförutsättningar .....	3
1.3.1	Mark och vegetation .....	3
1.3.2	Gator, trafik och parkering .....	4
1.3.3	Service .....	4
1.3.4	Grönområden och rekreation .....	4
1.3.5	Markägförhållanden .....	4
1.3.6	Bebyggelse, utformning mm .....	5
1.4	Miljöbedömningar för planer och program .....	5
1.5	Genomförande .....	5
<b>2</b>	<b>Syfte .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Projektets mål kopplade till övergripande mål .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Prioriteringar .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Risker .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Avgränsningar .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Tidsramar .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Resurser och kostnader .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Finansiering .....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Koppling till andra projekt/system/aktiviteter .....</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Styrning av projektet .....</b>	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Kommunikation .....</b>	<b>9</b>

## 1 Bakgrund och förutsättningar

Majoritetsprogrammet anger att både äganderätt, bostadsrätt och hyresrätter ska finnas i nyproduktionen av bostäder i Nacka. Under en tid har intresset från marknaden varit fokuserat på bostadsrätter. Aktörer, även sådana som tidigare inte varit aktiva i Nacka, har under den senaste tiden visat stort intresse för att uppföra hyresrättsprojekt av både större och mindre omfattning. Inte minst bedöms behov och efterfrågan på mindre lägenheter för ungdomar vara mycket stort. Fastighetskontoret har därför inventerat kommunens markinnehav för att hitta lämpliga platser för nya hyresbostäder.

MSN beslutade 2009-06-10 att föreslå kommunstyrelsen att ge fastighetskontoret i uppdrag att i nära samarbete med främst miljö- plan- och exploateringsenheterna utforma underlag för markanvisningstävling för 100-150 hyresrättslägenheter på tre markområden på Sicklaön. Ett av områdena befanns lämpligt att gå vidare med, och rekommenderades av MSN 2010-03-10. Kommunstyrelsen gav 2010-03-29 fastighetskontoret i uppdrag att utlysa en markanvisningstävling för det aktuella markområdet vid Lokomobilvägen / Fyrspannsvägen och att ta fram förslag till vinnare.

### 1.1 Preliminär avgränsning/områdets läge

Området för markanvisningen är beläget i kommundelen Jarlaberg/Nacka strand på Sicklaön i Nacka. Marken ägs av kommunen och området omfattar ca 5000 kvm. Området är markerat på bifogad karta, se **bilaga 1**. Området avgränsas av ett parkeringsgarage och Fyrspannsvägen i nordost, ett värmeverk i öster, Jakobsdalsvägen i väster och Lokomobilvägen i söder. Området omges i väster av ett äldre industriområde som har fått ny användning med skola arbetsplatser mm, i söder av ett nyare verksamhetsområde och i norr och öster av ett bostadsområde samt en skola.

### 1.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 1.2.1 Kulturmiljöer

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och gränsar till ett område som i kommunens kulturmiljöprogram har pekats ut som en helhetsmiljö av lokalt intresse.

#### 1.2.2 Översiktsplan och detaljplan

I gällande översiktsplan från 2002 är området utpekad för verksamheter med hög täthet.

I gällande stadsplan 328 som vann laga kraft 1982 är markområdet utlagt för allmänt ändamål. I samband med markanvisningen behöver därför en ny detaljplan tas fram.

### 1.3 Planeringsförutsättningar

#### 1.3.1 Mark och vegetation

Södra delen av området är kraftigt kuperat och sluttar mot söder. Nordöstra delen utgörs av en höjdplatå. Nivåskillnaderna mellan högsta och lägsta punkt är 16

meter. Området utgörs av berg i dagen med gles, lågvuxen tallskog. Området är en del av det karaktäristiska sprickdalslandskapet som finns i norra delen av Nacka. Området är obebyggt.

### 1.3.2 Gator, trafik och parkering

Området nås från Nacka trafikplats via Vikdalsvägen, Lokomobilvägen och slutligen Fyrspannsvägen. En alternativ väg är Vikdalsvägen, Skönviksvägen, Jarlabergsvägen och slutligen Fyrspannsvägen. Befintligt vägnät kan utnyttjas för kommande exploatering. Nya utfarter till befintligt vägnät behövs. Gång- och cykelbanor/vägar finns till området. Anslutning till och tillkommande belastning av befintligt väg-, gång- och cykelnät skall studeras i planarbetet,

Det är ca 300 m till närmaste busshållplats. Det finns tre busslinjer till Jarlaberg, 71 som är en lokalvägsbuss, 404 och 443 som är motorvägsbussar in till stan. Det tar ca 15 minuter med bil eller buss in till stan.

Idag finns en öppen parkeringsyta på fastigheten som nyttjas av angränsande skola. Det finns dock inget arrendeavtal som låser användningen.

Parkering för den tillkommande bostadsbebyggelsen samt skolan förväntas ske inom fastigheten.

### 1.3.3 Service

Det finns sex förskolor, två grundskolor och tre gymnasieskolor i Nacka Strand/Jarlaberg. I Nacka Strand finns arbetsplatser, mässhallar och restauranger.

Forum Nacka är beläget ca 700 m bilvägen respektive 500 m gångvägen från Lokomobilvägen. Där finns arbetsplatser, kommersiell service som butiker och restauranger.

Nacka gymnasium och idrottsplatsen med simhall, friidrottsarena, fotbollsplan, ishall mm finns på ca 1 km avstånd.

### 1.3.4 Grönområden och rekreation

I Nacka Strand/Jarlaberg finns det inte några sammanhängande grönområden. Väster om Nacka Strand/Jarlaberg finns naturområdet Ryssbergen dit man kan ta sig via en strandpromenad längs Nacka Strand.

Öster om Nacka Strand/Jarlaberg finns det kommunala naturreservatet Nyckelviken med bl a trädgård, bondgård, café, värmestuga, motionsspår och badklippor.

### 1.3.5 Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheten Sicklaön 368:2.

I första hand är det den kommunägda marken som är aktuell för exploatering, men beroende på vilka förslag som kommer in kan det vara lämpligt att ta upp diskussion med ägarna till grannfastigheterna om eventuell samverkan. På angränsande Sicklaön 368:3 finns ett parkeringsgarage som ägas av Jarlaberg Samfällighetsförening. Ytan bakom garaget skulle eventuellt kunna nyttjas för angränsande till den nya bostadsbebyggelsen från Jakobsdalsvägen. Detta bör utredas i planarbetet.

### 1.3.6 Bebyggelse, utformning mm

Byggherre utses genom en markanvisningstävling, där ett vinnande förslag till bebyggelse ska utses efter bedömning av en jury. I urvalskriterierna ingår att bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och tilltalande lägenheter med hög boendekvalitet. Syftet är att få fram förslag på utformning av attraktiva bostäder som tar tillvara området potential och kvaliteter. Byggnaderna ska ha en hög utnyttjandegrad för boendet och en god teknisk och ekonomisk utformning för långsiktigt förvaltande.

Förslagen ska visa hur hög boendekvalitet kan förenas med resurssnål produktion och normala boendekostnader. Byggnaderna skall ha hög arkitektonisk kvalitet med material anpassade till ett långsiktigt bra förvaltande såväl exteriört som inom den egna lägenheten.

Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektiv. Detta innebär att energianvändningen ska hållas så lågt som möjlig. Den metod som ska tillämpas för att säkerställa detta består dels av ett krav på max 12 W per kvm effektbehov för värme vid dimensionerande utetemperatur och dels ett krav på max 60 kWh per kvm och år årsenergianvändning.

Exploatören ska successivt under processen visa att den planerade bebyggelsen klarar högt ställda energikrav. Uppföljning ska göras dels inför tecknandet av tomträttsavtal och dels senast två år efter det att byggnaden tagits i drift.

Den nya exploateringen ska skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö och hjälpa till att länka samman Jarlaberg och Nacka Strand. En varierande skala och exploateringsgrad på den tillkommande bebyggelsen bör beaktas ur detta avseende. Möjligheten till angöring från fler än ett håll bör utredas i planarbetet.

Byggnadernas höjd och placering på tomten ska anpassas så att trafikbuller från Värmdöleden minimeras och ljus- och solförhållanden optimeras, både interiört och exteriört. Den tillkommande bebyggelsen ska även anpassas till de topografiska förutsättningarna på platsen så att en god utemiljö, där ursprunglig vegetation och hällar bevaras i kombination med ytor som görs tillgängliga för mer ordnad utevistelse, säkerställs.

### 1.4 Miljöbedömningar för planer och program

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolikt kommer en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Är betydande miljöpåverkan inte troligt tas en miljöredovisning fram. Under början av planprocessen kommer en s.k. behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

### 1.5 Genomförande

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar. Den kommande bebyggelsen kan komma att föranleda smärre justeringar av omgivande gator vilket ska framgå i planarbetet. Dessa kommer att ombesörjas av kommunen.

Efter avslutad markanvisningstävling tecknas ett markanvisningsavtal med den utsedda vinnaren. Markanvisningsavtalet reglerar förutom arbetet med att upprätta en ny detaljplan även genomförandet. Innan kommunen antar förslag till detaljplan tecknas separat avtal om t ex bevarande av befintlig vegetation och övriga kompletterande genomförandefrågor om det behövs.

Tomträttsavtal tecknas när detaljplan vunnit laga kraft, fastighetsbildning genomförts och exploatören efter projektering och i bygglovansökan visat att den kommande bebyggelsen uppfyller kraven i markanvisningsavtalet. Sidoavtal tecknas för att bestämma tomträttsavgälden så länge som bostäderna är upplåtna med hyresrätt.

Den uppföljning av energiförbrukning som ska göras efter att byggnaden tagits i drift ska regleras i ett avtal om vite rörande tryckprovning och årsenergimätning. Avtalet tecknas samtidigt med tomträttsavtalet.

## 2 Syfte

Projektet syftar till att motverka obalansen i nyproduktionen av bostäder i kommunen, så att fler hyresbostäder byggs.

Ett annat syfte är att flytta fram kommunens position vad avser energieffektivt byggande, vilket i dag är dåligt representerat i Nacka.

Platsen är vald för att bidra till ett effektivt resursutnyttjande, eftersom den är centralt belägen nära service, kommunikationer och arbetsplatser.

## 3 Projektets mål kopplade till övergripande mål

Följande mål ska följas upp under projektets gång och vid projektavslut. Inom parentes anges vilket övergripande mål som det finns koppling till.

- Markanvisnings- och tomträttsavtal ska tecknas med en byggherre som har visat trovärdig avsikt att förvalta hyresbostäderna långsiktigt. (Stor valfrihet.)
- Minst 30 nya hyresbostäder ska byggas. (Stor valfrihet.)
- Bostäderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och tilltalande lägenheter med hög boendekvalitet. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling)
- Byggnaderna ska ha en hög utnyttjandegrad för boendet och en god teknisk och ekonomisk utformning för långsiktigt förvaltande. Material ska vara anpassade till ett långsiktigt bra förvaltande såväl exteriört som inom den egna lägenheten. Produktionen av bostäderna ska vara resurssnål och boendekostnaderna ska vara normala. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling. Effektivt resursutnyttjande.)
- Den nya exploateringen ska skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö och hjälpa till att länka samman Jarlaberg och Nacka Strand. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling)
- Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till de topografiska förutsättningarna på platsen och en god utemiljö ska säkerställas. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling)
- Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektiv. Detta innebär att energianvändningen ska hållas så lågt som möjlig. Målet består dels av ett krav på max 12 W per kvm effektbehov för värme vid dimensionerande utomhustemperatur och dels ett krav på max 60 kWh per kvm och år

årsenergianvändning. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling. Effektivt resursutnyttjande.)

- De nya bostäderna ska bli kända som en förebild för attraktivt och klimatsmart byggande i Nacka. (God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling.)
- Marknadsvärdet för marken är lägre när bostäder upplåts med hyresrätt jämfört med bostadsrätt / äganderätt. Avtal ska tecknas som säkerställer att kommunen tillgodogör sig markvärdestegringen vid en eventuell framtida ombildning till bostadsrätt. (Kommunal ekonomi i balans.)

## 4 Prioriteringar

1: Tiden. Det är avgörande att projektet kommer i gång och att tävlingsförslag kommer in under augusti månad 2010.

2: Upplåtelseformen. Den byggherre som utses ska trovärdigt ha visat sin avsikt att långsiktigt förvalta hyresbostäder.

3: Energieffektivitet.

4: Arkitektonisk kvalitet.

5: Ekonomi. Tävlingsfasen är relativt kostsam och upplåtelseformen innebär att kommunens intäkter inte maximeras. Kommunen bär kostnaderna och tar risken för planarbetet.

Projektet har inte särskilt höga poäng i kommunens prioriteringsbedömning, men är ändå angeläget som ett pilotprojekt för energieffektivt byggande och för att bidra till målet i majoritetsprogrammet om fler hyresbostäder.

## 5 Risker

Händelse	Konsekvens (1-5)?	Sannolikhet (1-5)?	Sum K*S	Åtgärd
För höga hyror, orealistiska kalkyler	5	3	15	Kalkyler granskas i utvärderingen. Tomträttsavgäld anpassas inom lagens ramar. Låt tävlanden på andra- respektive tredje plats få möjlighet att träda in i efterhand. I sista hand avbryts projektet.
Endast ett fåtal anbud kommer in.	5	3	15	Gör marknadsanalys genom att kontakta presumtiva anbudsgivare i förväg och stämma av intresset. Undvik orealistiska krav.
Ingen kommer med förslag som är tillräckligt anpassat till platsens förutsättningar, för låg kvalitet	4	3	12	Tillåt att de bästa förslagen omarbetas om det är nödvändigt för att kunna utse vinnare.
Vinnaren drar sig ur eller vill göra väsentliga ändringar av förslaget under resans gång	5	2	10	Låt tävlanden på andra- och tredje plats få möjlighet att träda in i efterhand
Skilda uppfattningar om energikriterier	3	3	9	Intern konsensus och tydliga krav enligt allmänt känd modell. Tvistelösningsmodell i avtal.

Lokala opinioner uppstår som motsätter sig exploatering	4	2	8	Proaktiv kommunikationsplan. Öppen process, utställning av tävlingsförslagen.
---	---	---	---	---

## 6 Avgränsningar

Markanvisningen är i första läget begränsad till den mark som kommunen äger. Om det under planarbetets gång visar sig att angränsande markägare är intresserade av att samverka finns det obebyggd kvartersmark söder om det befintliga parkeringsdäcket i väster som kan vara lämplig att införliva i den nya tomten.

Själva markanvisningstävlingen är beslutad som ett separat uppdrag från KS till Fastighetskontoret. Tävlingen och stadsbyggnadsprojektet är dock att betrakta som ett och samma projekt.

## 7 Tidsramar

Detaljplanarbetet påbörjas parallellt med att markanvisningstävlingen pågår. Resultatet av markanvisningstävlingen redovisas för MSN och KS i oktober och markanvisningsavtal tecknas, varpå samrådsförslag tas fram i samarbete med vinnaren. Antagande av den nya detaljplanen beräknas kunna ske första kvartalet 2012 tillsammans med eventuellt genomförandeavtal. Tomträttsavtal kan tecknas när fastighetsbildning är klar. Om planen inte överklagas bör bygglov kunna påräknas våren 2012. Uppföljning av energikraven ska göras inom två år efter färdigställandet av de nya bostäderna.

## 8 Resurser och kostnader

Projektet bedöms höra till de mindre komplicerade och är av begränsad omfattning. Detaljplanarbetet bedöms därför kräva mindre resurser än genomsnittet för stadsbyggnadsprojekten. Markanvisningstävlingen innebär dock merarbete och anlitande av externa konsulter.

Preliminärt bedöms att området har väl utbyggd infrastruktur som dock kan komma att kräva mindre kompletteringar i form av parkeringsplatser, gångbanor, övergångsställen etc.

Samtliga investeringsutgifter inklusive planarbete belastar kommunstyrelsens verksamhet Bostadsmark.

## 9 Finansiering

Stadsbyggnadsprojektet finansieras inom ramen för kommunstyrelsens exploateringsbudget. Intäktssidan i projektet består av VA-anslutningsavgifter samt framtida tomträttsavgälder. Tomträttsavgälderna tillgodogörs kommunstyrelsens verksamhet Bostadsmark.

I vissa liknande fall har kommunens kostnader för planläggning mm täckts av byggherrarna genom planavtal. I detta fall där kommunen är markägare och har hög ambition att styra bebyggelsens utformning och övriga egenskaper kan det vara en fördel om samtliga kommunens kostnader är kalkylerbara för byggherren. Därför föreslås att byggherren betalar planavgift enligt taxa och att kommunens eventuella underskott i planarbetet får finansieras via tomträttsavgälden.



## **10 Koppling till andra projekt/system/aktiviteter**

Parallellt med detta projekt pågår arbete med att hitta fler lämpliga platser för markanvisning för hyresbostäder. Målet är att totalt åstadkomma ca 100-150 nya hyresbostäder på kommunägd mark inom de närmsta åren.

## **11 Styrning av projektet**

Styrgrupp för projektet utgörs av den normala styrgruppen för stadsbyggnadsprojekt. Projektägare är exploateringschefen.

## **12 Kommunikation**

Kommunikationsplan upprättas, inriktad på att:

- Förankra förslaget bland kringboende genom att göra tävlingsförslagen kända i närområdet och att få in synpunkter under tävlingsutvärderingen.
- Göra de färdiga bostäderna kända som förebild för klimatsmart och attraktivt byggande i Nacka.
- Låta andra ta del av hur vi styrt mot energieffektivt byggande.

Pia Ström Sjöberg  
Projektledare

## Öppenhet och mångfald

”Förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga – samt för deras vilja att ta ansvar.”

