

2019-08-28

## STARTPROMEMORIA

KFKS 2019/41 (plans)

KFKS 2019/631 (explos)

Projekt 93101150

Utökat förfarande

Nacka stad

Ingår i tunnelbaneavtalet

## Start-PM Parkkvarteren

Stadsbyggnadsprojekt för Parkkvarteren,  
del av fastigheten Sicklaön 134:1 på västra Sicklaön.



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## Innehåll

1	Sammanfattning .....	3
2	Bakgrund .....	3
3	Syfte och mål .....	4
3.1	Syfte .....	4
3.2	Mål .....	4
3.2.1	Projektmål .....	4
3.2.2	Hållbart byggande .....	5
3.2.3	Uppföljning av mål .....	5
4	Förutsättningar .....	5
4.1	Område och avgränsningar .....	5
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala .....	6
5	Utförande .....	7
5.1	Detaljplan(-er) .....	7
5.2	Markägoförhållanden .....	7
5.3	Utbyggnad .....	8
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende .....	8
5.5	Rättsligt genomförande .....	8
5.6	Konsten att skapa stad .....	8
6	Tidplan .....	9
7	Ekonomi .....	9
7.1	Budget .....	9
7.2	Projektkalkyl .....	9
7.3	Finansiering .....	10
7.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar .....	10
8	Risker .....	10
9	Kommunikation .....	10
10	Rapportering .....	11
10.1	Avslut och överlämnande .....	11
11	Bilagor .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>

## I Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området, som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Stadsbyggnadsprojektet bygger vidare på visionen och strukturplanen för Nacka stad, med tillhörande stadsbyggnadsstrategi ”Fundamenta”. Projektet följer också detaljplaneprogram för centrala Nacka från 2015 med dess principer för ny bebyggelse och inriktningsbeslut för Järlahöjden från 2017. Med stöd av ”Strategi för höga hus” i Nacka stad föreslås ett högt hus prövas inom stadsbyggnadsprojektet.

Området för stadsbyggnadsprojektet och detaljplanen är nuvarande Tvåans fritidsgård, stadshusets parkering och området ner mot Fyrbåksrondellen. I projektet ska ny kvartersbebyggelse för bostäder och eventuellt förskola, högt hus för bostäder med aktiv bottenvåning med tunnelbaneentré samt park och torg prövas i en planprocess. Del av området berörs av mark som ägs av Trafikverket och mark som är ianspråktaget av Förvaltningen för utbyggd tunnelbana.

Kommunen står för planering och anläggande av park, torg och gator. Kvartersbebyggelsen ska markanvisas. Planprocessen bedöms pågå fram till slutet av 2021 och genomförandet kommer ske i etapper efterhand som marken blir tillgänglig 2022–2026. Stadsbyggnadsprojektet bedöms kunna avslutas tidigast 2029.

## 2 Bakgrund

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området, som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. För Nacka stad finns en strukturplan. Enligt kommunstyrelsens beslut i juni 2015 ska denna vara en utgångspunkt för den fortsatta planeringen av Nacka stad. Till grund för stadsutvecklingen ligger den stadsbyggnadsstrategi benämnd ”Fundamenta” som antogs av kommunstyrelsen i mars 2015.

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren som ligger i den sydöstra delen av Järlahöjden, ingår i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka vilket antogs av Kommunstyrelsen i april 2015.

Detaljplaneprogrammet utgår från visionen ”nära och nyskapande” och översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”:

- *Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.*
- *Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.*

De sammanfattande principerna för ny bebyggelse som anges i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka ska vara utgångspunkt och vara styrande i utformningen av projektområdet.

I projektet ska en högre exploatering än den som beskrivs i programmet prövas, bland annat ska höga hus i enlighet med *Strategi för höga hus i Nacka stad* prövas. Projektet kommer att avvika från programmets angivelse om byggnadshöjder i 5–6 våningar och pröva ett högre våningsantal.

I strukturplan för Nacka stad beskrivs stadsparken som en modern stadspark i anslutning till Nacka stadshus. Den ska vara en stadsdelspark, det vill säga en större park för centrala Nacka och målpunkt och mötesplats för hela Nacka stad men även för boende i övriga Nacka. Parken ska vara mångfunktionell och tillgodose mångas behov. Parken ligger nära kollektivtrafik och nås via ett utvecklat system av gång- och cykelstråk.

Under 2017 genomfördes en fördjupad studie av Järlahöjden. Den 27 november 2017 fattade kommunstyrelsen ett beslut om inriktningen för kommande planering av Järlahöjden. Projekten Parkkvarteren och Järlahöjden ska samordnas för att bilda en god helhet.

## 3 Syfte och mål

### 3.1 Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, verksamheter och parkområde i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge samt bidra till att området utvecklas till en levande och attraktiv del av den nya staden. Planeringen ska utgå från att skapa trivsamma platser och gaturum för människor där bebyggelsen hjälper till att stödja och aktivera livet i staden. Projektet ska verka för att en flexibilitet möjliggörs i nyttjandet av de lokaler som ska planeras i området.

Projektets övergripande syfte är att:

- Bidra till att utveckla centrala Nacka till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- Bidra till att centrala Nacka blir en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt har en mångfald i innehåll.

### 3.2 Mål

#### 3.2.1 Projektmål

Projektets mål är:

- Planera, planlägga och anlägga ny angoringsgata till stadshuset och lokalgator för nya kvarter.
- Planera, planlägga och anlägga en attraktiv park och torg framför stadshuset, på nuvarande parkering
- Markanvisa och planlägga för kvartersbebyggelse för bostäder och eventuellt förskola, samt parkeringsgarage till stadshuset.
- Markanvisa och planlägga för ett högre hus innehållande bostäder, kontor, lokaler och verksamheter i ett kvarter som ska inrymma en tunnelbaneuppgång.
- Möjliggöra byggrätter för stadskvarter med bostäder om 500 – 750 lägenheter, andelen bostadsrätter och hyresrätter kommer utredas under planläggningen.
- Stadskvarterens bottenvåningar ska vara publika och innehålla verksamheter.

### 3.2.2 Hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Stadsparken kommer vara en av Nacka kommuns viktigaste offentliga rum och det är därför viktigt att det blir ett rum som är behagligt för alla att vistas i. Samtidigt är det utmaningar gällande mikroklimat, buller och skyfall i området på grund av högt hus, närhet till stora vägar och att det är ett instängt vattenområde. Därför behöver projektet prioritera att arbeta med följande hållbarhetsområden:

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Anpassning till framtida klimat
- Energieffektivt och sunt byggande
- God ljudmiljö

### 3.2.3 Uppföljning av mål

#### Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Ett av huvudsyftena med ökad exploatering är att möjliggöra en tät och blandad stad med olika typer av verksamheter och gott om mötesplatser. Genom att detta blir ett av hållbarhetsmålen kommer frågorna inte bara lyftas fram i planläggningen utan även följas upp under hela genomförandet.

#### Anpassning till framtida klimat

Inom projektområdet finns plats specifika utmaningar i form av instängt vattenområde, vilket medför att skyfall behöver hanteras. Även framtida klimatförändringar i form av extremväder som vind, hetta, sol och regn behöver vägas in i arbetet för att staden ska få platser som är gynnsamma alla årstider och för olika klimatförutsättningar. Arbetet kommer att följas upp under hela planprocessen samt vid framtagande av handlingar, utbyggnad och vid färdig utbyggnad.

#### God ljudmiljö

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid nyexploatering kommer riktvärden för buller att tillämpas för att trygga en bra ljudmiljö i den nya stadsdelen samt även planläggning på sådant sätt som främjar tysta delar i bakomliggande stadsparken. Målet kommer att följas upp under hela detaljplanprocessen samt säkerställas under bygglovsskede och utbyggnad.

## 4 Förutsättningar

### 4.1 Område och avgränsningar

En tidig markreservation ingicks genom Kommunfullmäktige den 18 juni 2018 (KFKS2018/743) för kvarteret där tunnelbaneentrén ligger. Samma område berörs av arbetsområde för utbyggnad av tunnelbanan samt av mark som idag ägs av Trafikverket för nuvarande avfartsramp från motorvägen.

Projektområdet inkluderar hela parkeringsområdet framför Nacka stadshus, samt Tvåans fritidsgård och en del av Griffelvägen. Området intill avfartsrampen från Värmdöleden ägs av Trafikverket, i övrigt är Nacka kommun markägare. Hur ny angoring till stadshuset och

hur anslutande gator till kvarteren ska förläggas behöver studeras ihop med en övergripande markstudie och trafikstudie. Kvarteret väster om tunnelbanans entré i nordöstra hörnet kan därför eventuellt komma att ingå i projektområdet, beroende på de initiala studierna.



Kartan visar ett flygfoto över Nacka stadshus och Nacka Forum med omnejd, med en uppskattad projektavgränsning i rött.

## 4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Projektet överensstämmer med både den regionala utvecklingsplanen, översiktsplanen och strukturplanen för Nacka stad och detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

I huvudsak saknar projektområdet någon gällande detaljplan. En detaljplan från 1987 reglerar Vikdalsvägen och Nacka Forum. De delarna som berör Vikdalsvägen kommer att beröras av detta projekt och en ny detaljplan. Inom projektområdet finns även en detaljplan för tunnelbanan från 2018.

## 5 Utförande

Stadsbyggnadsprojektet kommer inledas med projektuppstart under hösten 2019, med upprättande av planavtal, markanvisningsavtal och projektplan. Parallellt påbörjas planprocessen och samarbete med Trafikverket gällande markreglering och Förvaltning för utbyggd tunnelbana avseende etableringsområde som ligger inom detta projekt. Marken närmast tunnelbanans entré bedöms bli tillgänglig för byggnation tidigast 2024. Marken där Tvåans fritidsgård ligger behöver markanvisas tidigt i planprocessen för att ha en aktör som medverkar i planeringen. Under detta kvarter planeras för nya parkeringsplatser som ska ersätta nuvarande bilparkering till stadshuset.

### 5.1 Detaljplan(-er)

Planområdet avgränsas i söder och öster av stadshuset, detaljplan för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan och av Nacka Forums fastighetsgräns. Lämplig avgränsning mot norr och väster, i anslutning till nuvarande infartsväg till stadshuset, avgörs under projektets inledande skede.

En hög byggnad uppe på platån kommer att synas från flera håll i centrala Stockholm, Stockholms inlopp och från Nationalstadsparken, vilket gör att detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och därmed handläggs detaljplanen med utökat planförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare under detaljplanarbetet är:

- Markhöjder, gata och park
- Dagvatten och skyfallsanalys
- Stadsbyggnad, volymer och struktur
- Naturvärden
- Markföroreningar
- Geotekniska undersökningar
- Riskanalys farligt gods
- Buller
- Luftkvalitet
- Särskilda utredningar för höga hus
- Landskapsbildspåverkan, möjlig riksintressepåverkan med högt hus
- Parkering för bil och cykel.
- Trafik
- Mikroklimatstudie stadsparken och högt hus.
- Gestaltungsprogram för bebyggelse, gata, torg och park.

### 5.2 Markägoförhållanden

Kommunen äger större delen av planområdet och avser markanvisa kvarteren. Avfartsrampen från Värmdöleden ägs av Trafikverket och förhandling om den marken ingår i en större markuppgörelse kring flytt av motorvägen, stängning och öppnande av nya trafikplatser.

### 5.3 Utbyggnad

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar och exploatörerna står för utbyggnad på kvartersmark. Genomförandet kräver stor samordning med intilliggande projekt för såväl utformning som när i tid det är möjligt att genomföra de olika utbyggnadsetapperna. Närliggande projekt som kommer att beröras är Mötesplats Nacka, övriga delar inom Järlahöjden, Värmdövägen (del av Vikdalsvägen berörs), Nacka Forum och Nya gatan.

Ny stadsgata behöver utformas och byggas ut samordnat med övriga del av Järlahöjden, där befintliga idrottsanläggningar behöver rivas innan detta kan genomföras. Med hänsyn till detta kommer en del av stadsgatan att byggas ut som en deletapp.

Samordning med tunnelbanans utbyggnad är av stor vikt, delar av projektområdet för Parkkvarteren är reserverat för etableringsområde för tunnelbanans utbyggnad, vilket påverkar när i tid kommunen har tillgänglighet till marken och de nya kvarteren kan uppföras. En tunnelbaneuppgång är planerad i det nordöstra kvarteret där en tidig markreservation har tecknats för ett kvarter innehållande en högre byggnad ”Discus”. Ett nära samarbete med Förvaltningen för utbyggd tunnelbana och den kommande exploatören kommer att ske löpande under hela projektets tid och ett avtal mellan parterna behöver tecknas gällande ansvar och gränsdragningar för själva tunnelbaneuppgången.

### 5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Tvåans fritidsgård som i dag är belägen i ett av kvarteren, ska på sikt inrymmas i nya lokaler inom Järlahöjden. Då detta ligger längre bort i tid så förs redan nu en dialog med kommunens fastighetsförvaltning gällande möjliga ersättningslokaler. En tidig dialog kommer att föras med verksamhetsutövaren för att uppnå en bra lösning för den fortsatta verksamheten. Utvecklingen inom parkkvarteren bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn, då det är troligt att fler familjebostäder och vistelseytor utomhus tillkommer i området. Övriga berörda är förutom kommunen de närmaste kvarteren i Nya gatan samt Nacka Forum, dialog kommer ske löpande under planläggning samt genomförandeskedet.

### 5.5 Rättsligt genomförande

Inom projektet kommer det tecknas planavtal, markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal, tomträttsavtal, avtalsservitut samt ledningsrättsavtal. Utöver detta kommer avtal tecknas med Förvaltningen för utbyggd tunnelbana gällande gemensamma delar kopplade till tunnelbanan samt med Trafikverket gällande marken för den nuvarande trafikrampen i områdets nordöstra del. Tillstånd som behöver sökas är rivningslov, marklov, bygglov samt fastighetsrättsliga regleringar. Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör allmän plats eller allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar vidare för ansökan om ledningsrätt för samtliga kommunala- och allmänna ledningar som krävs för exploaterings genomförande.

### 5.6 Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när området utvecklas. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang och nyfikenhet under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen



arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad. Sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

## 6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Markanvisning tunnelbanekvarter Discus	Q4 2019
Markanvisning kvarter med nuvarande Tvåans fritidsgård	Q1 2020
Antagen detaljplan	Q4 2021
Byggstart allmänna anläggningar	2022
Byggstart byggnad kvartersmark	2023
Start inflyttning	2025
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	2029
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2029
Projektavslut	2029

## 7 Ekonomi

### 7.1 Budget

Projektet har beviljats 7 000 000 kr för arbete i tidigt skede. Del av budgeten har nyttjats för samordningskostnader som belastar projektet samt tidiga utredningar och arbete med tidig markreservation. Vidare kommer det första skedet innebära kostnader i form av nedlagd tid för anställda inom Nacka kommun samt leverantörskostnader för analyser som tas fram som underlag inför markanvisning. Dessa kostnader, samt kostnader för planläggning, utbyggnad av allmänna anläggningar samt bidrag för utbyggnad av tunnelbanan kommer att bäras av markintäkter vid överlåtelse av marken då detaljplanen för området vinner laga kraft.

En tidig markreservation (KFKS 2018/743) tecknades för kvarteret Discus med Sveafastigheter utveckling under våren 2018. Planavtal, markanvisningsavtal, därefter kommer överlåtelse- och markgenomförandeavtal att tecknas.

Övriga kvarter kommer att markanvisas under pågående detaljplaneskede.

### 7.2 Projektkalkyl

Kostnaden för det förberedande arbetet med det kommunala markområdet ska bekostas av kommunen och finansieras genom markintäkter. Projektkalkyl tas fram i samband med att detaljplanernas avgränsning fastställs. Kostnader för planläggning samt utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att bäras av markintäkter vid överlåtelse av marken. Markanvisningsavtal kommer inför detaljplanens antagande att reglera ansvar och kostnader mellan berörda parter.

### 7.3 Finansiering

Det inledande arbetet med den kommunala marken bekostas av kommunen och finansieras genom markintäkter. Även kostnader för planläggning samt utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att bäras av markintäkter vid överlåtelse av marken då detaljplanen för området vinner laga kraft och exploatörerna står för utbyggnad på kvartersmark.

### 7.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Kommunen kommer att ansvara för drift och underhåll av allmänna anläggningar, drift och underhållsrapporter kommer att tas fram under detaljprojekteringsarbetet.

## 8 Risker

En försening av utbyggnaden av tunnelbana skulle påverka hela tidsplanen för projektet. Samordning med tunnelbanans utbyggnad är av stor vikt, delar av projektområdet för Parkkvarteren är reserverat för etableringsområde för tunnelbanans utbyggnad, vilket påverkar när i tid kommunen har tillgänglighet till marken och de nya kvarteren kan uppföras. En tunnelbaneuppgång är planerad i det nordöstra kvarteret där en tidig markreservation har tecknats för ett kvarter innehållande en högre byggnad ”Discus”. Ett nära samarbete med Trafikförvaltningen och den kommande exploatören kommer att ske löpande under hela projektets tid och ett avtal mellan parterna behöver tecknas gällande ansvar och gränsdragningar för själva tunnelbaneuppgången.

Kvartersbyggnaden norr om Parkkvarteren som planeras närmast Värmdöleden kommer planläggas och byggas senare vilket medför att kvarteren inom Parkkvarteren behöver hantera de befintliga bullervärdena som medför höga krav på de nya kvarteren. Tidiga utredningar för hur detta kan hanteras behöver genomföras.

För att bygga om av Griffelvägen till en stadsgata krävs flytt av befintliga idrottsanläggningar vilka behöver ha etablerats i nya anläggningar innan så sker. Det föreligger risk för förseningar och ökade kostnader på grund av provisorier.

Utbyggnad av stadsparken är beroende av att lösa nuvarande parkeringsplatser under något av de nya kvarteren, förseningar i utbyggnad av kvartersmarken kan således även medföra förseningar av stadsparken.

Förändringar på bostadsmarknaden kan medföra förseningar och lägre intäkter. Tabellen ovan redovisar de viktigaste riskerna som identifierats hittills i projektet. Arbetet ska ske löpande under projektets gång för att identifiera risker och om riskerna förändrats.

## 9 Kommunikation

I samband med markanvisningsavtal för Discus och godkännande av Start-PM kommer nyheten om att projektet startas kommuniceras inom kommunens digitala kanaler. Under planprocessen kommer projektet kommuniceras enligt standard vid samråd och granskning. Det kan bli aktuellt att skapa oaser under byggtid och möjligtvis iordningställa parkdelar på nuvarande parkering redan tidigt i processen, vilket då kommer vara en viktig del i tidig positiv kommunikation kring projektet. En kommunikationsplan för projektet tas fram efter att Start-PM antagits.

## **I0 Rapportering**

### **I0.1 Avslut och överlämnande**

Kommunen kommer att ansvara för drift och underhåll av allmänna anläggningar.  
Överlämning kommer att ske i etapper och efter godkänd slutbesiktning.

Peter Granström  
Exploateringschef

Susanne Werlinder  
Planchef

Ulrica Andersson  
Projektledare

Emma Castberg / Anna Ellare  
Planarkitekt