

2016-12-19

STARTPROMEMORIA Rotorfabriken

Dnr KFKS 2016/502
Projekt 9264
Utökat förfarande

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Startpromemoria för Rotorfabriken, Centrala Nacka, Projekt 9264

Stadsbyggnadsprojekt samt detaljplan för Rotorfabriken,
Centrala Nacka, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder och lokaler för handel och verksamheter i ett attraktivt och kollektivtrafikhögt läge, samt att bidra till att Värmdövägen utvecklas till en levande stadsgata.

Projektet ska tillföra mervärden även för de omgivande stadsdelarna. Förutom bostäder och arbetsplatser kommer projektet att tillföra ett förbättrat serviceutbud, och byggrätt för en livsmedelsbutik är ett av projektets mål. Projektet kommer också att undersöka möjligheten att bygga en planskild passage för gång- och cykeltrafik förbi Saltsjöbanan i Järla Sjövägs förlängning.

De sammanfattande principer för ny bebyggelse som anges i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka ska vara utgångspunkt i utformningen av projektområdet. Bebyggelsen kan gå upp i våningsantal mot Värmdövägen. Våningsantal och exploateringsnivå kommer att studeras vidare i planarbetet. Fastigheterna i projektområdet är i huvudsak privatägda men även Nacka kommun äger en stor del av marken i projektområdet.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder och arbetsplatser i ett attraktivt och kollektivtrafikhögt läge, samt att bidra till att Värmdövägen utvecklas till en levande stadsgata.

Projektet ska tillföra mervärden även för de omgivande stadsdelarna. Förutom bostäder och arbetsplatser kommer projektet att tillföra ett förbättrat serviceutbud, och byggrätt för en livsmedelsbutik är ett av projektets mål. Projektet kommer också att undersöka möjligheten att bygga en planskild passage för gång- och cykeltrafik förbi Saltsjöbanan i Järla Sjövägs förlängning.

2.2 Projektets mål

Projektets mål är att:

- Pröva förutsättningarna för att bygga cirka 45 000 m² BTA bostäder.
- Pröva förutsättningarna för att bygga cirka 10 000 m² BTA verksamheter.
- Skapa lokaler i samtliga bottenvåningar mot Värmdövägen.
- Skapa byggrätt för en livsmedelsbutik.

Ovanstående volymsiffror är tidiga uppskattningar som kommer att förändras under planprocessens gång.

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. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Anpassning till framtida klimat

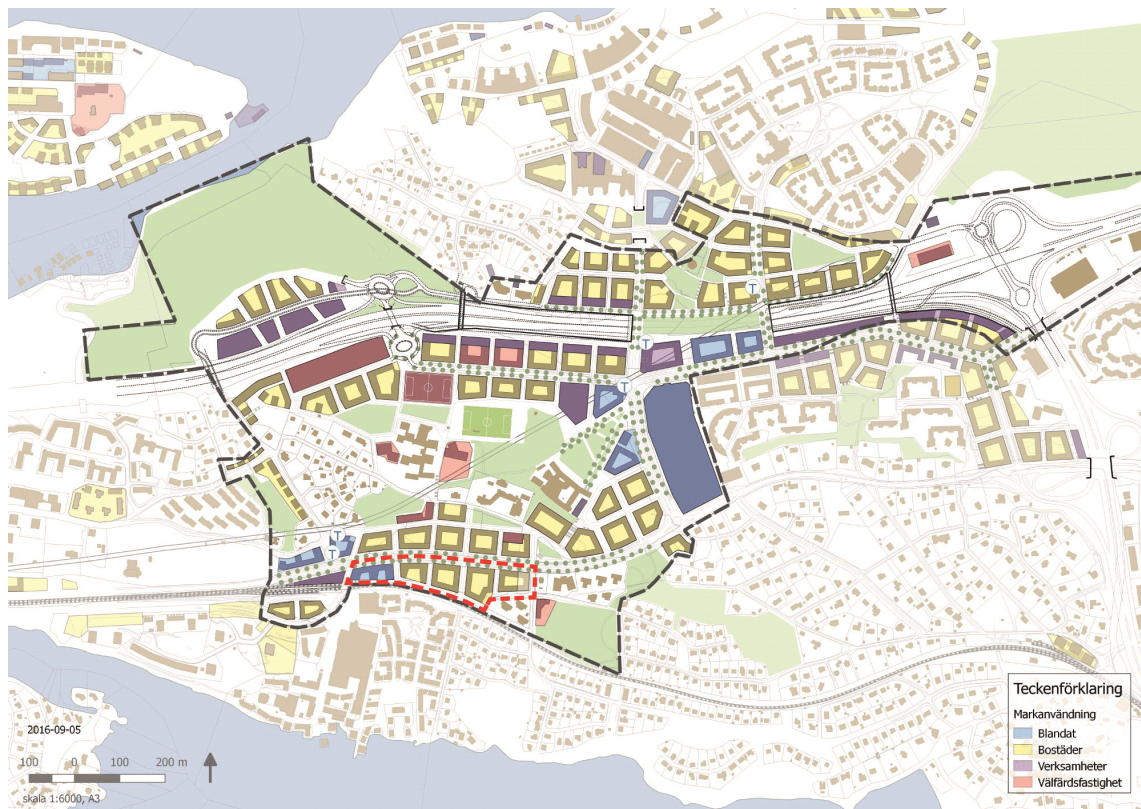
2.3 Projektets bakgrund & behov

I översiktsplanen lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. En av dessa är att ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Av dessa bostäder planeras 4 600 inom programområdet för centrala Nacka.

Rotorfabriken är ett område som pekas ut som lämpligt för ny bebyggelse i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka, antaget år 2015. Området betecknas 3D och beskrivs på sida 38-39 i programmet:

http://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Centrala%20Nacka/Program%20centrala%20nacka_antagande_slutversion.pdf



Programkartan för centrala Nacka har uppdaterats i september 2016 vilket redovisas i bilden ovan. Planområdets läge redovisas med streckad röd linje.

När programmet togs fram bedömdes det sannolikt att området behövdes som etableringsyta i tunnelbanans byggskede, och därför bedömdes område 3D som lämpligt för utbyggnad under tidsperioden 2025-2030. Efter att detaljplaneprogrammet antogs har läget för tunnelbanestationen och dess servicefunktioner justerats, vilket innebär att stadsbyggnadsprojektet Rotorfabriken kan tidigareläggas. Området kring Järlaledens ramper kommer eventuellt att behövas i byggskedet för tunnelbanan samt i byggskedet för Saltsjöbanans upphöjning, alternativt som etableringsyta vid Värmdövägens ombyggnad, varför detta område sannolikt kommer att bebyggas efter övriga kvarter.

Projektet ligger mycket centralt och strategiskt i centrala Nacka. Samtliga av de framtida kvarteren i projektet gränsar till Värmdövägen, som kommer att byggas om till en stadsgata som binder samman stora delar av Nacka stad. Den nya tunnelbanestationen Järsla kommer att förläggas inom kort gångavstånd från projektområdet, vilket tillsammans med Järslas befintliga station på Saltsjöbanan ger mycket goda kollektivtrafikförbindelser. De nya stadskvarteren byggs också i direkt anslutning till det regionala cykelstråket längs Värmdövägen. Projektområdet bedöms vara mycket lämpligt för både bostäder och arbetsplatser.

I enlighet med programmet för centrala Nacka förutsätts att behovet av förskola löses utanför Rotorfabrikens planområde. Direkt sydost om Rotorfabrikens planområde föreslår programmet för centrala Nacka en förskola vid Lillängsvägen, och i programmet föreslås också flera andra platser för förskolor inom gångavstånd från de föreslagna bostäderna inom Rotorfabriken. Rotorfabrikens planområde bedöms som en olämplig lokalisering för förskola, bland annat därför att stora delar av området är bullerstört från både Saltsjöbanan och Värmdövägen.

3 Förutsättningar

3.1 Projektområdets läge samt markägoförhållanden

I projektet ingår fastigheten Sicklaön 146:14 ägd av Essarem AB (GIAB). Sicklaön 146:14 innehåller en industribyggnad, uppförd i etapper från 1948 till 1985, som benämns Rotorfabriken. Ägarna till Sicklaön 146:14 inkom den 2016-02-05 med en begäran om planbesked och Nacka kommun lämnade 2016-03-30 ett positivt planbesked för att planlägga fastigheten för bostäder.

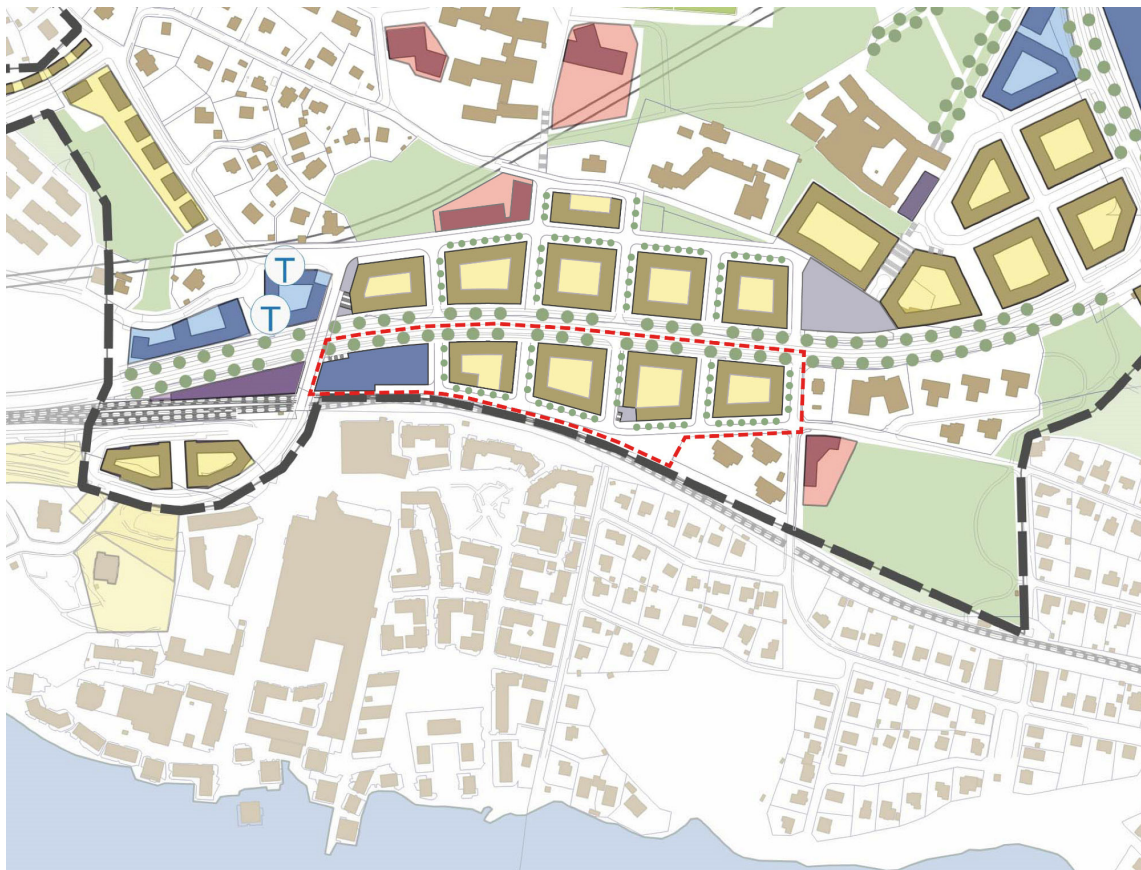
Eventuellt kan projektet även komma att omfatta samfälligheten Sicklaön S:72. Den markyta som samfälligheten äger används idag till parkering. Samfälligheten ägs av Sicklaön 146:13 (Brf Skogsglantan, Lillängen) samt Sicklaön 146:25 (Äldreboendet Lillängen AB som ägs av Skandia Fastigheter AB). Samfälligheten berörs av en gemensamhetsanläggning för parkering där fastigheterna ovan ingår som delägare. Om samfälligheten ingår i projektet krävs erforderlig parkeringslösning under byggtiden och en slutgiltig permanent lösning.

I projektet ingår del av fastigheterna Sicklaön 40:11 och Sicklaön 40:14, som ägs av Nacka kommun. På Sicklaön 40:11 finns idag de södra ramperna i Järsla trafikplats, och ramperna kommer i framtiden att tas bort i enlighet med programmet för centrala Nacka. Området ska markanvisas och har en senare tidplan än det övriga projektområdet, se avsnittet om

markanvisning. Sicklaön 40:14 omfattar naturmark söder om verksamhetstomten samt gatumark kring Ventilvägen och Lillängsvägen.

Projektet kommer att undersöka möjligheten att bygga en planskild passage för gång- och cykeltrafik förbi Saltsjöbanan i Järla Sjövägs förlängning. Om en sådan passage kommer att ingå i projektet så kommer även del av Sicklaön 76:1 att ingå i projektområdet. Sicklaön 76:1 ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik och omfattar bland annat Saltsjöbanans banvall. En överenskommelse med SL/Trafikförvaltningen är en förutsättning för att kunna anlägga passagen. Även kommunal mark på fastigheten Sicklaön 40:14 vid Järla Sjöväg skulle i så fall beröras.

Projektområdets areal kommer att bli cirka 2,3 till 2,6 hektar beroende på projektets slutgiltiga omfattning. Kommunen kommer att bli huvudman för gatorna i området.



Preliminär avgränsning av planområdet redovisas med streckad röd linje.

3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Se Detaljplaneprogram för centrala Nacka, antaget år 2015, sida 13-15:

http://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Centrala%20Nacka/Program%20centrala%20nacka_antagande_slutversion.pdf

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Projektet ligger mycket centralt och strategiskt i centrala Nacka. Samtliga av de framtida kvarteren i projektet gränsar till Värmdövägen, som kommer att byggas om till en stadsgata som binder samman stora delar av Nacka stad. Den nya tunnelbanestationen Järsla kommer att förläggas inom kort gångavstånd från projektområdet. Projektet gränsar till flera andra pågående och kommande stadsbyggnadsprojekt och detaljplaner. Projektet kommer att samordnas med ombyggnationen av Värmdövägen. Saltsjöbanan utgör riksintresse för kommunikation.

4 Om projektet

4.1 Markanvisning

Den kommunala marken vid Järlaledens ramper kommer att markanvisas. Detta framtida kvarter har ett mycket bra kollektivtrafikläge intill Järsla station på Saltsjöbanan och med Järlas framtida tunnelbanestation inom cirka 100 meters avstånd. Samtidigt är kvarteret väldigt bullerutsatt. Lämplig markanvändning i kvarteret kan vara handel, hotell, arbetsplatser, kontor etc. Målsättningen är att markanvisa och planera för livsmedelsbutik i bottenvåningen, en butik som i så fall förutsätts ligga på gatuplanet i ett mångfunktionellt stadskvarter med exempelvis kontor eller hotell på de övre våningsplanen.

En livsmedelsbutik saknas idag kring Järsla station, och det aktuella kvarteret är synnerligen lämpligt för ändamålet, bland annat för att det kommer att finnas gott om ytor för leveranser längs kvarterets baksida mot Saltsjöbanan. Många av de andra kvarter som planeras kring Järsla station får begränsade angöringsmöjligheter för leveranstrafik och det kan bli svårt att inrymma en livsmedelsbutik på annan plats.

Järlabron kommer att byggas om och ombyggnationen behöver troligen vara genomförd innan marken blir tillgänglig. Det finns även en tidsmässig osäkerhet om när marken blir tillgänglig: området kring Järlaledens ramper kommer eventuellt att behövas i byggskedet för tunnelbanan samt i byggskedet för Saltsjöbanans upphöjning, varför detta område sannolikt kommer att bebyggas efter övriga kvarter. Kvarteret vid Järlaleden föreslås ingå i detaljplanen men markanvisningen kan komma att ske i ett senare skede.

4.2 Utgångspunkter vid planering av ny bebyggelse

Bebyggelsestrukturen utgår från programmet för centrala Nacka. Kvarterens läge och lämpliga gatussektioner kommer att studeras och utvecklas under projektet för att skapa en god stads- och boendemiljö. Gatunätet ska utformas och höjdsättas på ett sätt som även skapar goda förutsättningar för de framtida kvarteren norr om Värmdövägen.

Projektet har en nyckelroll i att bidra till att Värmdövägen utvecklas till en levande stadsgata, och detta finns också angivet i projektets syfte. Kvarteren tillhör de första som kommer att byggas kring Järla station under de kommande åren, och det är viktigt att bebyggelsen lever upp till ambitionerna i planprogrammet för centrala Nacka. Värmdövägen kommer att få stora flöden av gående och cyklister och gatan bedöms bli ett attraktivt läge för butiker och verksamheter. Detaljplanen kommer att säkerställa att lokaler inryms i gatuplan mot Värmdövägen.

Övriga gator i området kommer att få mindre flöden av gående och cyklister, och det är viktigt att projektet säkerställer goda vistelsekvaliteter och trivsamma gaturum för samtliga gator i området. Bottenvåningens utformning samt det offentliga rummets utformning är nyckelfrågor för att uppnå levande, trygga och attraktiva gator i hela projektområdet.

De sammanfattande principer för ny bebyggelse som anges i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka ska vara utgångspunkt i utformningen av projektområdet. Det finns förutsättningar att bygga högre än 5-6 våningar inom planområdet i närheten av Värmdövägen. Våningsantal och exploateringsnivå kommer att studeras vidare i planarbetet.

Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form, även inom respektive kvarter. Det är önskvärt att flera arkitektkontor får i uppdrag att rita byggnaderna inom planområdet.

Sammanfattande principer för ny bebyggelse, från detaljplaneprogrammet för centrala Nacka:

- Bygg tätt för en levande stad.
- Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en måttlig skala.
- Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form.
- Husböjden ska huvudsakligen vara 5-6 våningar. Men det kan finnas inslag av bebyggelse där husböjderna varierar betydligt mer, t.ex. intill Värmdöleden.
- Nya byggnader ska placeras i gatulinjen och inte friliggande. Mötet med gatulinjen bör varieras i form med burspråk och indragningar. Om sockeln avslutas i rätt höjd skapas informella sittplatser.
- Bottenvåningar mot gator och platser bör ges en rumshöjd så att det är möjligt att inreda till verksamheter i lokalen.
- Byggnader och gator ska placeras med utgångspunkt i områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av souterrängvåningar.
- På en gata där befintligt och nytt möts ska utformning ske så att de samspelar, utan att de för den delen behöver likna varandra.
- Ett antal stråk/gator och platser har under planeringsarbetets gång identifierats som särskilt lämpliga för butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Dessa har markerats på programkartan.
- För att skapa rörelser och liv i gatumiljön ska entréer i huvudsak vändas ut mot gatan.

- *Nya byggnader ska bidra till att rama in och levandegöra stadsrummet genom sockelvåningar med bland annat lokaler i ett eller två plan. Lokaltypen kan variera beroende på gatans utformning och hierarki.*
- *Större markparkeringar ska undvikas.*

4.3 Delprojekt förstudie

Nacka vatten och avfall AB utreder ny ledningsstruktur för vatten och avlopp inom hela Nacka stad. Förväntad leverans av underlag sker under våren 2017. En översiktlig skyfallsanalys har beställts. Förstudien för Värmdövägen kommer att ange höjdsättning och typsektioner under kvartal 4 2016. Samtliga av dessa förstudier ska implementeras i projektet och vara till grund för förprojektering av allmänna anläggningar.

4.4 Delprojekt projektering

Nacka kommun ansvarar för all projektering och samordning av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Nacka och exploitören av Rotorfabriken ska gemensamt ta fram en förprojektering av skyddsåtgärder längs Saltsjöbanan, så att riskavstånd mellan hus och järnväg hanteras. Särskild hänsyn ska tas till landstingets anläggningar vad gäller Saltsjöbanan, avseende konstruktion och skyddsavstånd mot grundläggning, annan byggnad eller anläggning. Parallellt med detaljplanarbetet ska allmänna anläggningar detaljprojekteras och ett förfrågningsunderlag ska tas fram så att byggnation kan påbörjas omgående när detaljplan vinner laga kraft.

4.5 Utbyggnad

Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av exploitör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan olika entreprenader en viktig del av arbetet.

Värmdövägens ombyggnad kommer att ställa stora krav på hantering av befintliga trafikflöden och tillkommande byggtrafik, eftersom ingen av dessa trafikplaneringar kommer att stängas ned under byggskedet. Utbyggnaden kommer även att samordnas med Förvaltningen för utbyggd tunnelbanas entreprenad, som förväntas påbörjas 2018-2019 och pågå i 7-8 år. Stadsbyggnadsprojektets utbyggnadsfas kommer att upplevas som intensivt och komplext både gällande allmän platsmark och enskild kvartersmark. Om samfälligheten ingår i projektet krävs erforderlig parkeringslösning under byggtiden.

4.6 Delprojekt rättsligt genomförande

Ramavtal kommer att tecknas med exploitör i syfte att säkerställa förutsättningar för exploatering. Ramavtalet kommer att reglera exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering tunnelbana och fastighetsrättsliga genomförandefrågor, såsom direktanvisning av kommunalmark för bostadsbebyggelse till angränsad exploitör.

Inför antagande av detaljplan skall exploitören underteckna exploateringsavtal och överlämna erforderliga säkerheter till kommunen i enlighet med avtalet.

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med den aktör som Nacka avser att tilldela mark för i huvudsak kommersiellt ändamål (däribland handel, eventuellt kontor, eventuellt hotell etc.) Avtalet kommer att reglera köpeskilling, exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering tunnelbana och fastighetsrättsliga genomförandefrågor.

Inför antagande av detaljplan kommer markgenomförande- och överlåtelseavtal att tecknas med tilldelad aktör.

5 Ekonomi, vad kostar det?

I projektets genomförandefas ska allmänna anläggningar byggas ut och rustas upp av kommunen samt fastighetsbildningsåtgärder genomföras.

Inom stadsbyggnadsprojektet berörs allmänna anläggningar av särskilt kommunalt intresse, såsom Värmdövägen och lokalgatorna Ventil- och Lillängsvägen, av nyanläggning och ombyggnationer. Exploatörerna kommer att erlægga exploateringsbidrag för dessa anläggningar samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen. I området finns det kommunalt vatten och avlopp sedan tidigare. Viss del av denna infrastruktur måste flyttas och anpassas till ny exploatering. Kostnader för uppgraderingar och flytt av VA-nätet och anläggandet av nya anslutningspunkter tas ut via VA-taxan. Detaljplanearbetet bekostas av exploatören via planavtal.


Projektets genomförande kommer innebära betydande kommunal investering i allmän infrastruktur. De intäkter som är hänförliga till projektet, i form av markförsäljningar, VA-taxa och exploateringsbidrag beräknas täcka den totala investeringskostnaden. Stadsbyggnadsprojektet kommer att samordna entreprenad för utbyggnad av allmänna anläggningar med det kommunala VA-bolaget Nacka vatten och avfall AB.

Investeringar för dagvattenhantering och rening liksom ombyggnation av Värmdövägen är en nytta som gagnar flera stadsbyggnadsprojekt inom centrala Nacka. Exploateringsenheten bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans över tid och att målet för ingående markförsäljning är att ett positivt netto genereras till kommunen.


Inom projektet kommer två kommunala markförsäljningar att genomföras via direktanvisning och eventuell markanvisningstävling. Berört kommunalt markområde omfattar kvarteret vid Järlaleden samt byggrätter för uppskattningsvis 2 800 m² BTA i övriga kvarter.

6 Tidplan

Detaljplanering	2016-2018
Förstudie allmänna anläggningar	2016-2017
Groventreprepad gata	2018-2019
Utbyggnad kvartersmark bostad	2019-2024
Finentreprepad gata (etapper)	2021-2024
Rivning ramp Järlabron	2022
Markanvisning verksamhetsfastighet	2022
Utbyggnad kvartersmark verksamhet	2023-2025



Ulf Crichton
Exploateringschef



Nina Aman
Planchef



Karl Hallgren
Projektledare



Torkel Lindgren
Planarkitekt