

2017-11-20

STARTPROMEMORIA

Sodafabriken, Sickla-Plania

KFKS 2017/890

Projekt 9260

Nacka stad

Ingår i tunnelbaneavtalet

Sodafabriken

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Sodafabriken, fastigheterna Sicklaön 117:17 m.fl., i Planiaområdet på Sicklaön, Nacka kommun



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

Sammanfattning

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. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser skapas på västra Sicklaön i samband med att tunnelbanan byggs till Nacka.

Projektområdet ingår i detaljplaneprogrammet för Planiaområdet och ska bidra till att skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö på västra Sicklaön. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016, § 299.

Projektets syfte är att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostäder i ett kollektivtrafknära läge, centralt i den växande staden. Målet är att det inom området ska tillskapas cirka 600 nya bostäder, verksamhetslokaler och sex avdelningar förskola. Därtill ska planen möjliggöra en stadsdelspark norr om Kyrkviken.

Ett tidigt förslag till bebyggelse- och gatustruktur har tagits fram av exploatören Atrium Ljungberg. Förslaget kommer utgöra underlag till kommande detaljplan.

Projektområdet omfattas av ett antal fastigheter som samtliga ägs av Atrium Ljungberg AB eller av helägda dotterbolag till samma företag. Området omfattar dessutom delar av Nacka kommuns fastighet Sicklaön 40:12.

Ett ramavtal har upprättats med exploatören. Ett exploateringsavtal och ett markanvisningsavtal samt slutligen ett markgenomförandeavtal ska upprättas med exploatören, för att reglera ansvar och kostnader i projektet, bland annat exploateringsersättning för allmänna anläggningar, medfinansiering för tunnelbanan, och bidrag för Saltsjöbanans upphöjning. Ett planavtal om kostnaderna för kommande detaljplan tas fram separat.

I Syfte och mål

I.1 Projektets Syfte

Projektet är ett delområde inom detaljplaneprogrammet för Planiaområdet, vars vision är att skapa en tätare och mer blandad stadsdel. Det kommer framförallt ske genom att tillföra bostäder till ett område som idag domineras stort av handel och verksamheter. Projektet ska möjliggöra bostäder i en attraktiv, sammanhållen och kollektivtrafknära stadsmiljö. Projektet ska även möjliggöra ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet, liksom verksamhetslokaler i lägen som bedöms lämpliga utifrån flöden av människor och angöringsmöjligheter, samt möjliggöra utvecklingen av en park norr om Kyrkviken.

I.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Cirka 600 bostäder fördelade på kvarter som anpassas till platsens topografi och gatustruktur.
- Bebyggelse i huvudsakligen 5–7 våningar, men med möjlighet att pröva högre exploatering mot norra delen av Planiavägen.

- Sex avdelningar förskola inom området, samt cirka 3000 kvadratmeter verksamhetslokaler.
- En park (Kyrkviksparken) i området öster om föreslagen bebyggelse, norr om Kyrkviken.
- Ett allmänt torg i anslutning till den nya bebyggelsen, Järlaleden och Kyrkviken.
- Hantera buller från Saltsjöbanan och Värmdövägen i norr samt Järlaleden och Planiavägen i söder och väster genom god utformning av bebyggelse och gårdar.
- Hantera dagvatten lokalt på kvartersnivå, men också genom åtgärder i Kyrkviksparken som del av en helhetslösning i hela Sickla-Planiaområdet med Kyrkviken som dagvattenrecipient.

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 stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade i detta tidiga skede. Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan.

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
Området ligger inom 500 meter från entrén till kommande tunnelbana i Sickla och kommer att bli en del av en ny tät stad. Att skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser är viktigt för att skapa en levande blandad stad.
- Dagvatten som renas och infiltreras
Dagvattenlösningarna i projektet är en angelägen fråga som måste lösas för att inte få negativ påverkan på områdena nedströms och den känsliga recipienten Järlasjön.
- Effektiv mark- och resursanvändning
Med den nya tunnelbanan blir området i och kring Sickla ett av de områdena med bäst kollektivtrafikförsörjning i Nacka. I dessa lägen är det viktigt att bygga tätt för att möjliggöra för att så många boenden som möjligt ska kunna transportera sig på ett hållbart sätt.
- En god ljudmiljö
I och med det bullerstörda läget mellan den upphöjda Saltsjöbanan, Värmdövägen och Värmdöleden behöver ljudmiljön prioriteras.

1.3 Projektets bakgrund & behov

Nacka kommun är en del av en storstadsregion som växer fort och västra Sicklaön ligger i gränslandet till Stockholms innerstad.

I maj 2010 antog Landstingsfullmäktige en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010). Utvecklingsplanen bygger på visionen att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Regionen ska vara bra att bo och leva i, och den ska vara lockande att besöka och investera i. Här ska finnas gynnsamma förutsättningar för olika slags verksamheter. Västra Sicklaön är enligt RUF 2010 en del av den centrala regionkärnan.

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 och skapa 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön till år 2030. Av dessa bostäder planeras cirka 2100 inom programområdet för Plania och cirka 600 i denna detaljplan.

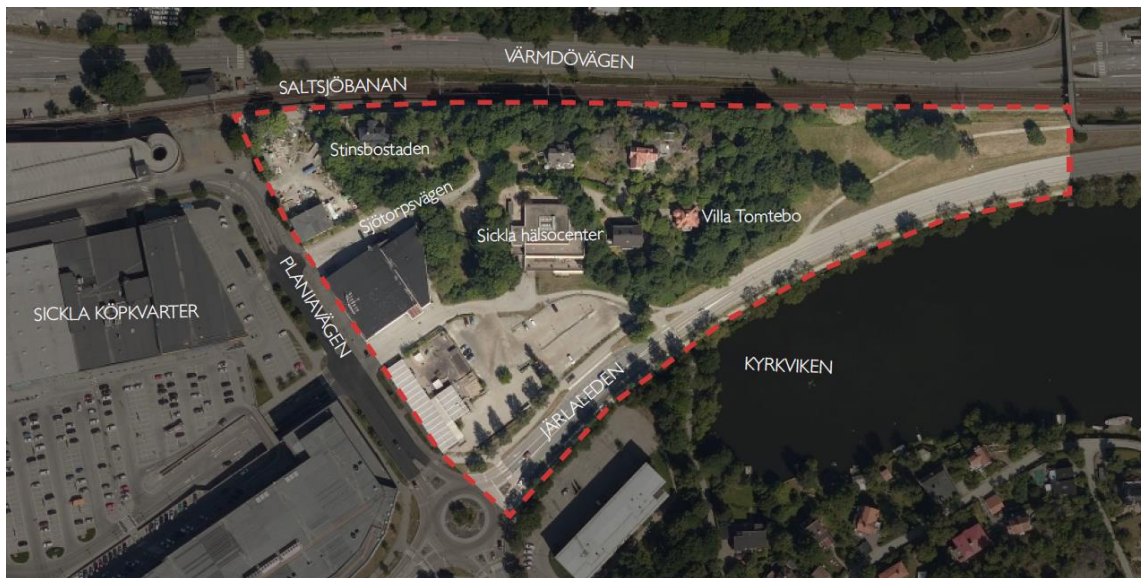
Sodafabriken är del av detaljplaneprogrammet för Planiaområdet som antogs av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016 § 299. Programmet ska vara vägledande för kommande stadsbyggnadsprojekt, däribland Sodafabriken.

Under 2017 färdigförhandlades ett ramavtal mellan exploatören och kommunen beträffande bland annat det här detaljplaneområdet och att planarbetet skulle startas. Ramavtalet antogs i Kommunfullmäktige den 16 oktober 2017.

2 Förutsättningar

2.1 Projektområdets preliminära avgränsning

Projektområdet för Sodafabriken ligger i Planiaområdet i Sickla, direkt öster om Sickla köp kvarter och sydost om Nacka Station. Området avgränsas av Saltsjöbanan i norr, Planiavägen i väster och Järtaleden i söder och omfattar den gröna allmanningen i öster till och med gångbron mot Finntorp.

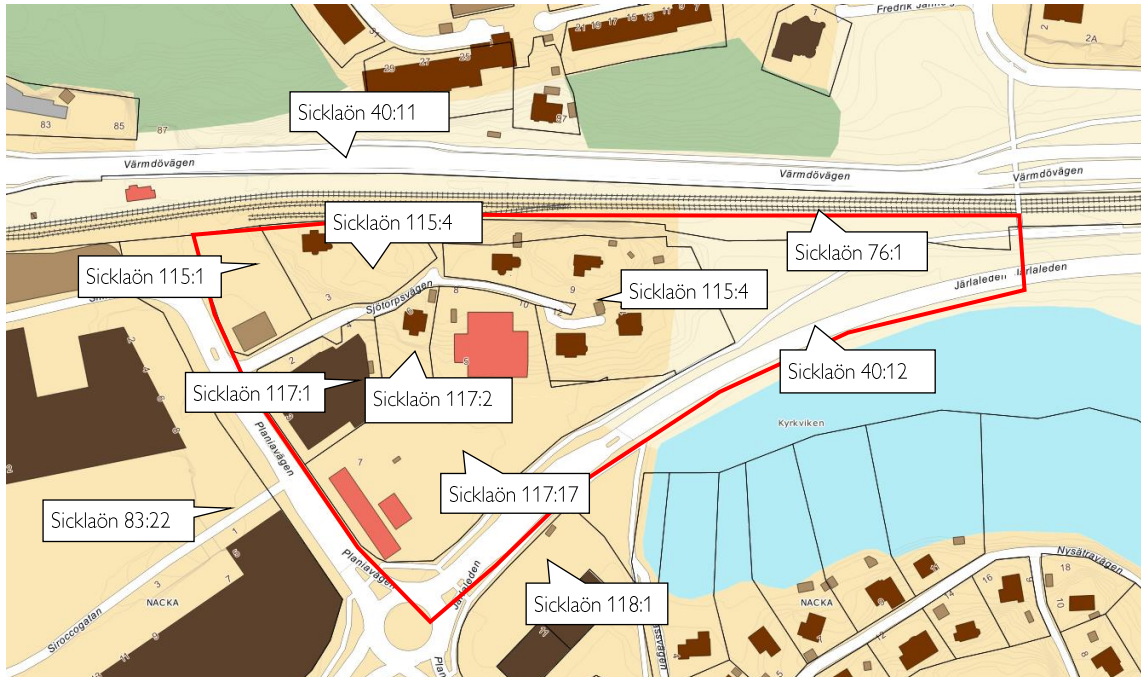


Planområdet med befintlig bebyggelse.

2.2 Fastighet och befintlig bebyggelse

Projektområdet omfattas av ett antal fastigheter; Sicklaön 115:1, 115:4, 117:1, 117:17 och 117:2, som samtliga ägs av Atrium Ljungberg AB eller av helägda dotterbolag till samma företag. Området omfattar dessutom en del av Nacka kommuns fastighet Sicklaön 40:12 för natur- och gatumark och en mindre del av fastigheten Sicklaön 76:1 tillhörande AB Storstockholms lokaltrafik. Inom området står idag fem bostadshus, två byggnader med

koppling till industrin, Atlashuset som bland annat inhyser förskola och vårdcentral, samt tillfälliga förskolepaviljonger.



Karta över angränsande och berörda fastigheter.

Det preliminära planområdet har en yta på cirka 48 000 kvadratmeter där i dagsläget drygt 26 000 kvadratmeter ägs av Atrium Ljungberg, en markremsa längs Saltsjöbanan på cirka 1300 kvadratmeter som ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik och övriga 20 700 kvadrater ägs av Nacka kommun. Ytorna kommer att regleras så att allmän platsmark ägs av kommunen och kvartersmark i huvudsak av Atrium Ljungberg. Delar av kommunens mark i öst mot parken kan komma att bli kvartersmark och då anvisas för i första hand seniorbostäder/trygghetsbostäder. Den slutliga utbredningen av kvartersmark och allmän plats avgörs under planarbetet.

2.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

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. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

2.3.1 Översiktsplan

Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" (2012) anger fem stadsbyggnadsstrategier, varav en är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. För projektområdet anges i översiktsplanen markanvändningen "tät stadsbebyggelse".

2.3.2 Detaljplaneprogram

Sodafabriken är en del av detaljplaneprogrammet för Sickla-Planiaområdet, som antogs av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016, § 299. Programmet ska vara vägledande för kommande stadsbyggnadsprojekt inom området och dess övergripande syfte är att tillsammans med angränsande utvecklingsområden förändra västra Sicklaön från fragmenterad stadsbygd till en sammanhållen, tät och levande stad.

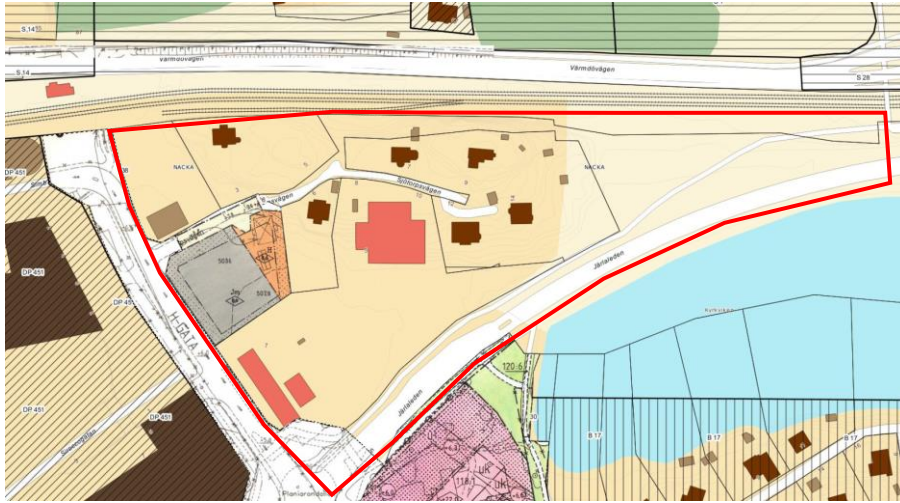
Inom programområdet föreslås totalt ca 2100 nya bostäder, utbyggnad av skolområden, nya förskolor och parker. Med den nya tunnelbanestationen i Sickla blir området ännu bättre ur kollektivtrafiksynpunkt och avståndet till centrala Stockholm minskar ytterligare. Marken inom Sickla är attraktiv och högt värderad och bedöms därför lämplig att bebygga med framförallt nya bostäder. Sodafabriken är del av planprogrammets delområde *Plania mellan*.



Delområde Plania mellan.

Inom *Plania mellan* föreslås i programmet sammanlagt cirka 700 nya bostäder, varav cirka 100 byggs väster om Planiovägen och 600 öster om Planiovägen inom det aktuella projektområdet. I programmet föreslås cirka 4000 kvadratmeter lokaler för handel/kontor, samt 6 avdelningar förskola. Dessa fördelas med 1000 kvadratmeter väster om Planiovägen och 3000 öster om.

2.3.3 Detaljplaner



Karta över planlagd och planlös mark i området.

Större del av planområdet är idag planlös. Endast fastigheten Sicklaön 117:1, en mindre del av Planiavägen (Planiarondellen) samt en mindre del av Järlaleden är idag planlagda. För Sicklaön 117:1 gäller stadsplan 26 från 1963 med markanvändning småindustri och handel. Planiavägen omfattas av detaljplan 238 med användning allmän plats huvudgata. En mindre yta längs Järlaledens sydvästra del omfattas av stadsplan 233, där med markanvändning allmän plats gata/torg eller park/plantering. För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.

2.3.4 Övrigt

Saltsjöbanan utgör riksintresse för kommunikation. Förvaltningen för utbyggd tunnelbana har intressen i närområdet. Planeringen av Östlig förbindelse pågår och kan komma att påverka projektet.

Stora delar av projektområdet ligger inom strandskyddat område.

För att bevara delar av områdets kulturmiljövärden har det gjorts en bedömning att den så kallade "Stinsbostaden" och den röda villan (Villa Tomtebo) från tidigt 1900-tal ska bevaras.

2.4 Förutsättningar inom projektområdet

Dagvattnet i området rinner ut i Kyrkviken och Järlasjön. Dagvattnet måste i så stor utsträckning som möjligt tas om hand inom projektområdet, eftersom kapaciteten på befintliga liksom planerade dagvattenlösningar nedströms är begränsade. Närmast Planiarondellen och i anslutning till Järlaleden och Planiavägen ligger marknivåerna lågt i förhållande till vattennivån i Kyrkviken. Detta medför att dag- och skyfallsvatten ansamlas i rondellen och i angränsande områden. För att säkerställa att detta inte sker krävs att marknivåerna i de låglänta områdena justeras, samt att åtgärder för fördröjning och rening tillskapas i anslutning till problemområdena. Det måste också säkerställas att utvecklingen inte medför att miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten inte överträds enligt Miljöbalkens femte kapitel.

En förskola bestående av minst sex avdelningar ska tillskapas inom planområdet för att säkerställa framtida behov av förskoleplatser. Eftersom befintliga förskoleavdelningar inom området med stor sannolikhet inte kommer kunna vara i drift under genomförandet av planen, ska de nya förskoleavdelningarna färdigställas så tidigt som möjligt.

Projektområdet är bullerutsatt från Saltsjöbanan och Värmdövägen i norr, men även delvis från Järlaleden i söder och Planiavägen i väster. En bullerutredning ska tas fram i samband med detaljplanarbetet för att visa möjliga lösningar för att klara gällande bullerriktlinjer.

I och med den planerade upphöjningen av Saltsjöbanan hamnar spårtrafik i höjd med och nära inpå planerade bebyggelse. Eventuella risker med detta ska utredas inom projektet.

En luftkvalitetsutredning för området har tagits fram (mars 2017, Östra Sveriges luftvårdsförbund) och visar på att godtagbara värden för ny bostadsbebyggelse uppfylls inom hela planområdet.

Markföroreningar förkommer inom projektet och måste hanteras inom projektet.

Inom området finns befintliga ledningar för fjärrvärme samt vatten och avlopp som kommer att behöva flyttas/anpassas för att möjliggöra bebyggelse. Detta studeras inom ramen för en förstudie för ledningssamordning i Sickla-Plania.

En inventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader har tagits fram i samband med programmet för Planiaområdet. I denna anges att särskilt Stinsbostaden i områdets nordvästra del och Villa Tomtebo i områdets östra delar ska bevaras. Båda byggnaderna är uppförda runt sekelskiftet 1900.

Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet avses upphävas i samband med att planen vinner laga kraft. Frågan ska hanteras inom projektet.

2.5 Närliggande projekt

- Pågående projekt för Saltsjöbanans upphöjning, där ett inriktningsbeslut är taget i kommunfullmäktige, behöver beaktas. Projektet kommer genom att minska Saltsjöbanans barriäreffekt skapa förutsättningar för sammanhängande stadsmiljö i området, till förmån för den nya bebyggelsen på båda sidor. Planarbete och projektering för Saltsjöbanans upphöjning pågår. Samordning med detta projekt är viktigt främst ur buller- och risksynpunkt, men också för att uppnå målet att kopplas samman staden norr och söder om Saltsjöbanan och Värmdövägen.
- Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka, med stationsuppgång i närområdet, är av stor vikt för projektområdets förutsättningar. Projekten måste samordnas under byggtiden.
- Planområdet gränsar i sydväst mot projekt för Sydvästra Plania innehållande cirka 360 bostäder och en ny Sickla skola för cirka 2100 elever. Samråd för detaljplan hölls våren 2017. Samordning är viktigt för att nå en helhet med bra kopplingar, men också sett till byggtiden.
- Kommunen har beslutat att en sedimenteringsanläggning för dagvatten ska förläggas till Kyrkviken. Syftet med anläggningen är att rena dagvatten så att framtida miljö kvalitetsnormer för vatten kan uppnås i recipienten. Sedimenteringsanläggningen är en del av en större helhetslösning för Sickla-Plania,

där även lokalt omhändertagande av dagvatten inom varje enskilt projekt liksom ett antal anläggningar för fördröjning och rening i området krävs för att uppnå tillräcklig kapacitet. Utöver lokala lösningar på kvartersnivå planeras åtgärder för dagvattenhantering i Kyrkviksparken som del av denna helhetslösning. Sedimenteringsanläggningen beräknas kunna byggas 2019.

- En fördjupad förstudie som omfattar sträckorna Järlaleden, Planiavägen och Siroccogatan i anslutning till och inom planområdet håller på att tas fram. Syftet med förstudien är att bygga om sträckorna till stadsgator med bland annat angöring, trädplanteringar, cykelbanor. Studien ska även säkerställa en höjdsättning av gatorna där dagvatten och skyfallsvatten inte ansamlas inom gaturummet eller mot byggnader. Utfallet av denna förstudie kommer att avgöra kvarteren och gaturummens slutliga utformning.
- Trafikverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda en Östlig förbindelse, det vill säga en väg som knyter ihop Norra och Södra länken och skapar en förbindelse för bil- och kollektivtrafik mellan Sickla och Värtan. Nacka kommun och Trafikverket har inlett en dialog kring hur förbindelsen kan påverka Sodafabriken och att fortsatt dialog krävs i samband med detaljplaneprocessen nu inleds.

3 Om projektet

3.1 Detaljplan

När startpromemorian för projektet är antaget kan detaljplanearbetet påbörjas. Utgångspunkten är att projektområdet ska planläggas i en och samma etapp. Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Exploatören har tagit fram ett förslag på bebyggelse och utformning av gator med mera som kommer ligga till grund för detaljplanen. Utgångspunkten i förslaget är att bostadsbebyggelsen ska uppföras med kvarter som formas och anpassas efter landskapets förutsättningar. Kvarteren klättrar upp för berget och skapar en tydlig rygg mot den upphöjda Saltsjöbanan och Värmdövägen. Kvarteren är i huvudsak slutna mot allmän plats för att markera och stärka de offentliga gatu- och torgrummen. Bebyggelsen får i huvudsak en höjd på 5 till 7 våningar, men med delvis högre exploatering mot norra delen av Planiavägen. Förslaget kommer att prövas och bearbetas i detaljpaneläggningen.

Vid denna tidpunkt är det oklart hur stor del av områdets östra del som kommer att exploateras och hur mötet mellan bebyggelsen och Kyrkviksparken ska utformas. En del av kommunens mark i detta läge kan komma att anvisas för i första hand seniorbostäder/trygghetsbostäder. Det ska klargöras under detaljplaneprocessen.

Verksamheter, kommersiella och andra, ska inrymmas i byggnadernas bottenvåningar, framförallt utmed Planiavägen och runt det nya torget, men också i andra delar av området där förutsättningar som flöden och angöring bedöms goda. Gatorna och torget mot Kyrkviken blir allmän plats.

Området ska omfatta minst sex avdelningar förskola, som i första hand förläggs till kvarteret intill den så kallade Stinsbostaden i planområdets nordvästra del. Parkering ska lösas inom egen fastighet i garage under kvartersmark.

Utvecklingen förutsätter att merparten av den befintliga bebyggelsen i området rivs. Stinsbostaden och Villa Tomtebo, som pekats ut som kulturhistoriskt särskilt värdefulla, ska bevaras tillsammans med tillhörande trädgårdsmiljöer.



Idéskiss över Atlastorget, ALMA Arkitekter.

Planläggning och gestaltning ska tydligt grundas i detaljplaneprogrammet för Sickla-Planiaområdet, *Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad*, liksom en grundlig analys av platsens naturliga liksom skapade värden och brister. Principer för placering och gestaltning av tillkommande bebyggelse ska redovisas i ett kvalitetsprogram.

Som underlag till detaljplanen behöver följande frågor utredas:

- Buller – Området är bullerutsatt från flera källor. En bullerutredning ska visa hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden.
- Dagvatten – Dagvattenfrågan ska utredas avseende rening och fördröjning inom projektområdet.
- Skyfall – Utformning av bebyggelse liksom höjdsättning av gator med mera ska utgå ifrån kommunens skyfallsanalys för att anpassas till återkommande skyfall liksom påverkan av beräknade klimatförändringar.
- Flyghinder – Vid planer på högre bebyggelse involveras Luftfartsverket, Försvarmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att säkerställa att förslagen bebyggelse inte inskränker deras behov.
- Trafik – Nya korsningspunkter, angöring, parkering och trafikalstring till och från nya bostäder och verksamheter studeras i syfte att hitta en generellt fungerande, säker och hållbar trafiksituation. Parkering för boende och verksamma i kvarteret ska lösas i garage inom fastigheten enligt rekommenderade parkeringstal i Nacka.
- Mark och geotekniska förutsättningar – Inom delar av projektområdet visar tidiga markundersökningar att det förekommer markföroreningar. Dessa undersökningar kommer under detaljplaneskedet att kompletteras och en handlingsplan för sanering ska tas fram. Markens beskaffenhet sett till bergtyp, bergnivå och grundvattennivå ska klargöras.
- Riskutredning – Projektet ligger på en central plats med närhet till både järnväg och framtida tunnelbana. Eventuella risker med detta bör utredas i ett tidigt skede.

- Naturvärdesinventering - Den inventering som togs fram i samband med programmet för Planiaområdet (Naturvärdesträd Kyrkviken-Planiaområdet, Pro Natura 2013) visar på ett flertal naturvärdesträd inom projektområdet. I samband med detaljplanarbetet ska träden inom planområdet mätas in med exakta koordinater. De träd som bedöms möjliga att bevara ska skyddas i detaljplanen.
- Ledningssamordning
- Strandskydd – Det bör tidigt i projektet utredas att och på vilka grunder strandskyddet inom planområdet kan upphävas.

Fler utredningar kan visa sig nödvändiga under arbetets gång.

3.2 Kyrkviksparken

Föreslaget parkområde utgörs idag av en bullerstörd grönremsa norr om Kyrkviken mellan Järlaleden och Saltsjöbanan. I den planerade utbyggnaden av Sickla-Planiaområdet finns önskemål om att grönremsan utvecklas till en park med arbetsnamn Kyrkviksparken. Med anledning av det har en förstudie tagits fram inom samordningsprojektet för Sickla-Plania. Natur- och trafiknämnden har beslutat om investeringsbudget för framtagande av ett program samt systemhandling för Kyrkviksparken. Den redan framtagna förstudien ska utgöra underlag för arbetet med programmet. Parken ska tjäna som park med god koppling till den angränsande stadsbebyggelsen samt omfatta väsentliga delar av den övergripande hanteringen av dagvatten med avrinning i Kyrkviken. Parkytan väster om gångbron ska omfattas av detaljplanen för Sodafabriken, men drivs som ett separat projekt inom ramen för samordningsprojektet Sickla-Plania. Utöver samordning med angränsande bebyggelse och ny reningsanläggning i Kyrkviken krävs även god samordning med ombyggnad av Järlaleden och upphöjning av Saltsjöbanan.

3.3 Förstudie allmänna anläggningar

Förstudie avseende allmänna anläggningar kommer att utföras i detaljplaneskedet. Det kan komma att behövas förstudier som sträcker sig utanför planområdet och dessa ska då samordnas med omkringliggande projekt och med samordningsprojekt för Sickla Plania.

Det pågår övergripande förstudier för bland annat Planiavägen och Järlaleden som påverkar projektet. Dessa förstudier måste samordnas med projektet för att säkerställa ett gott resultat.

En viktig del av förstudien är att reda ut dagvattenproblematiken i området samt nya lägen för befintliga fjärrvärme-, VA- och elledningar inom projektområdet.

3.4 Projektering och utbyggnad

Allmänna anläggningar byggs som regel ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploatör. Enligt ramavtalet är dock avsikten att exploatören bygger ut majoriteten av de allmänna anläggningarna inom planområdet. (Se kapitel Ekonomi nedan för detaljer.) Avsikten är att i senare del av planskedet projektera allmänna anläggningar och ta fram ett förfrågningsunderlag så att utbyggnation av allmänna anläggningar kan påbörjas direkt när detaljplan vinner laga kraft.

Under genomförandeskedet blir samordning mellan kommun och exploatörer en viktig del av arbetet, liksom samordningen med intilliggande projekt.

3.5 Rättsligt genomförande

Ett ramavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren. Ramavtalet reglerar bland annat kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, medfinansiering för tunnelbanan och upphöjningen av Saltsjöbanan. Vidare regleras fastighetsrättsliga frågor såsom marköverlåtelse av kommunal mark för bostadsbebyggelse.

Innan arbete med detaljplan kan påbörjas ska ett planavtal tecknas mellan kommunen och exploatören som innebär att exploatören bekostar detaljplanarbetet.

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

3.5.1 Markanvisning

Den kommunägda mark som inom Planiprogrammet är planerad för bostäder, men som inte är inkluderad i ramavtalet, kommer att markanvisas till marknadsmässigt pris genom ett markanvisningsavtal enligt kommunens *Program för markanvändning*. Kommunens avsikt är att det här ska byggas seniorbostäder/trygghetsbostäder.

Villkor för den av kommunen ägda mark som markanvisas regleras i ett markgenomförandeavtal. Överlåtelsen av marken fastställs i ett marköverlåtelseavtal.

4 Ekonomi, vad kostar det?

Utgångspunkten är att alla kostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören.

En exploateringskalkyl kommer att tas fram senare i projektet.

Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 19 maj 2014. För exploatören inom Sodafabriken är detta reglerat i ramavtalet. Beloppet fastställs i samband med tecknande av exploateringsavtal.

I enlighet med det ramavtal som tecknats mellan kommunen och exploatören Atrium Ljungberg AB, bekostar och ansvarar kommunen för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar utanför *Området* och Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom *Området*. Definition av *Området* framgår av bilden nedan.



Kartskiss från ramavtalet där gul markering visar gräns för "Området".

Kommunens kostnader för allmänna anläggningar utanför *Området* finansieras via exploateringsersättning, som bland annat exploatören för Sodafabriken erlägger enligt tecknat ramavtal.

De markregleringar som kommer ske till exploatören ska ersättas med marknadsmässigt pris. Mark som överläts av exploatören till kommunen för allmän plats överläts utan ersättning.

5 Tidplan

Detaljplan samråd	kv. 2 2018
Detaljplan granskning	kv. 1 2019
Detaljplan antagande	kv. 1 2020
Utbyggnad allmänna anläggningar	2020 - 2021
Utbyggnad bostäder	2021 - 2025

Christina Gerremo
Tillförordnad exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Fredrik Lidberg
Projektledare

Christian Rydberg Dahlin
Planarkitekt