

2016-08-31

STARTPROMEMORIA
Sydvästra Plania, Sickla Plania
KFKS 2015/372
Projekt 9242

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt och detaljplan för Sydvästra Plania 9242

Stadsbyggnadsprojekt för Sydvästra Plania, del av fastigheten Sicklaön 40:12 samt Sicklaön 269:1, 268:4 och 268:2, i Planiaområdet på västra Sicklaön.



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

I 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 i samband med att tunnelbanan byggs till Nacka.

Projektområdet är en del av programområdet för Planiaområdet som tillstyrktes i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2016. Syftet med projektet är att skapa en ny och utökad skol- och förskolemiljö inom Sickla skola samt möjliggöra för nya bostadskvarter med levande bottenvåningar. Byggnaderna ska förhålla sig till befintliga gator och omkringliggande miljöer, samt bidra till att skapa ett stadsmässigt och säkert gaturum för bland annat Gillevägen. Målet är att det inom området ska tillskapas ca 380 nya bostäder, ny skola, gymnastikhall, bollplan och ca 12 avdelningar förskola.

En plan och volymstudie har tagits fram som detaljplaneförslaget ska baseras på. I volymstudien föreslås bebyggelse bestående av fyra bostadskvarter och en ny skola med en delvis nedgrävd gymnastikhall med bollplan på taket. I volymstudien har delar av befintlig bebyggelse och utemiljöer bevarats för att byggas om till förskola.

Projektområdet omfattas fullt ut av kommunalägd mark. För fastigheterna Sicklaön 40:14, 268:2 och 268:4 är Nacka kommun lagfaren ägare och Sicklaön 269:1 ägs av det kommunala fastighetsbolaget Nysätra Fastighets AB. Avsikten är att all kommunal mark som berörs av föreslagen ny bostadsbebyggelse skall markanvisas efter att detaljplanen är klar. Denna mark kommer att behöva nyttjas för uppställning av provisoriska byggnader och för byggetablering under byggnationen av nya Sickla skola, varpå marken ej kan anvisas och bebyggas förrän skolområdet är färdigbyggt. Projektet beräknas pågå mellan 2016 och 2025.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan skol-, - och förskoleområdet börja byggas. Under byggtiden för den nya skolan avses marken för kommande bostadsändamål att användas för provisorium (bollplan, gymnastikhall, skolbyggnader etc.). Detta för att skolverksamheten ska kunna upprätthållas under hela byggtiden. Parallellt med byggstart avses inbjudan för markanvisning för föreslagen bostadsbebyggelse att skickas ut. Markanvisningarna inom området ska baseras på det gestaltungs-material och de utredningar som tas fram under detaljplaneskedet samt på redan gällande dokument såsom Fundamenta. Underlag för markanvisningarna beslutas i kommunstyrelsen i enlighet med kommunens Program för markanvändning.

Kostnader för ny- och ombyggnation för skol- och förskoleverksamhet finansieras delvis av stadsbyggnadsprojektet. Utgångspunkten är att kostnader som uppstår på grund av bostadsbebyggelsen inte ska belasta byggandet av nya Sickla skola. En första projektkalkyl är framtagen och visar att projektet går med vinst.

Projektet möjliggör för kommunen att uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektet är ett delområde inom Planiaprogrammet vars vision är att skapa en tätare och mer blandad stadsdel. Projektet ska möjliggöra för attraktiva bostäder i ett kollektivnära läge. Inom projektet ska även möjliggöras för uppförande av nya ändamålsenliga lokaler för skola, idrott och förskoleverksamhet.

Projektet ska syfta till att skapa en sammanhängande stadsdel mellan Järlaleden och Gillevägen genom att dels förbättra gång- och cykelförbindelser inom området men även att skapa ett säkert och stadsmässigt gaturum för Gillevägen.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Möjliggöra för markanvisning av ca 380 bostäder fördelat på fyra kvarter.
- Möjliggöra för byggnation av ny skola, gymnastikhall och fotbollsplan samt ombyggnad av befintliga skolbyggnader till förskola.

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 i detta tidiga skede. Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan.

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser är viktigt för att skapa en levande blandad stad. Området ligger inom 500 meter från entrén till kommande tunnelbana i Sickla och kommer att bli en del av en ny tät stad. För att en stad ska fungera måste den bestå av både bostäder, handel, kontor, service, allmän plats med mera.
- 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.
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur
Sickla-Planiaområdet ska inte bara vara ett bostadsområde, utan ska även kunna tillgodose alla boenden med den service och de rekreativmöjligheter som behövs i form av skolor, förskolor, handel, torg, parker med mera på gångavstånd. Då blir stadsdelen levande under stora delar av dygnet, vilket bidrar till trygghet och en möjlighet att röra sig i staden på ett hållbart sätt.

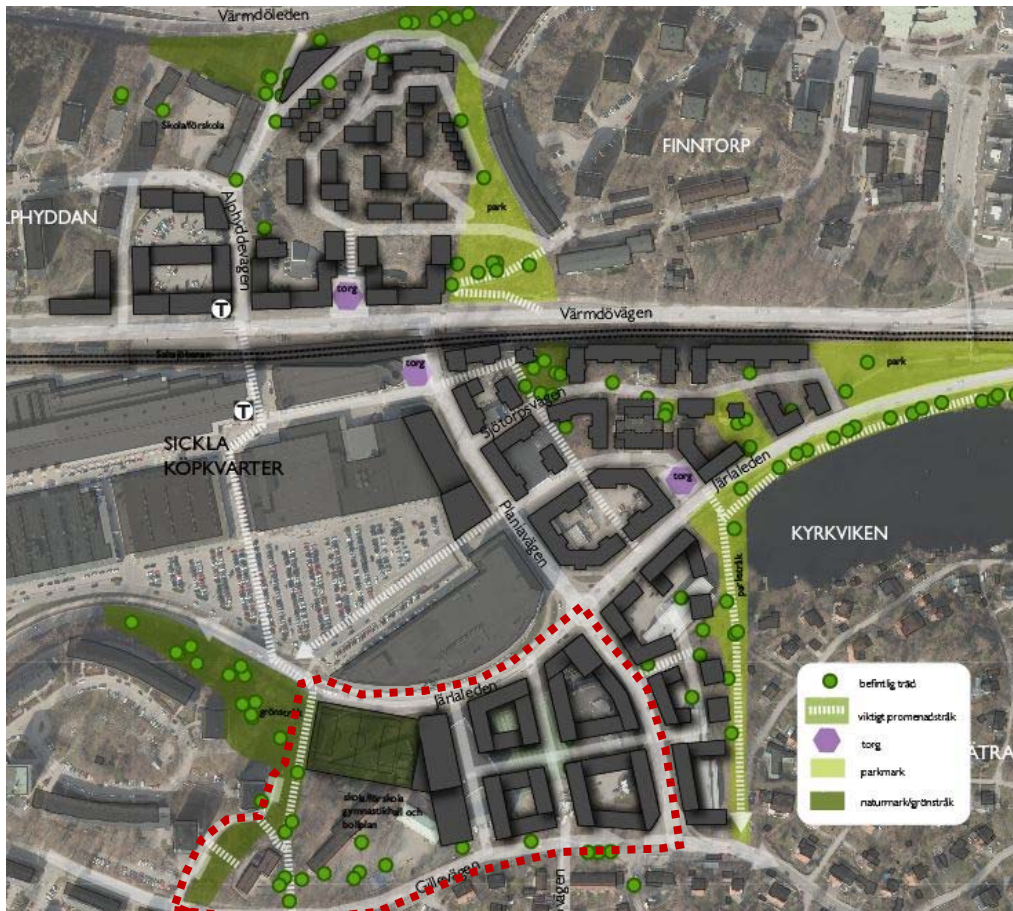
2.3 Projektets bakgrund & behov

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.

Sydvästra Plania är en del av programområdet för Planiaprogrammet som tillstyrktes i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2016 och planeras antas hösten 2016 i kommunstyrelsen. Inom programområdet föreslås ca 2100 nya bostäder, utbyggnad av skolområden, nya förskolor och parker. Programmet ska vara vägledande för kommande stadsbyggnadsprojekt. 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.



Kartan visar föreslagna bebyggelsevolymier inom Planiaområdet. Projektområdet är rödmarkerat.
[Länk till Programförslaget](#)

För att kunna bygga nya bostäder krävs också att nya skolor, förskolor, och övrig service fungerar. Inom ramen för programmet har därför beräknats ett behov av kommunal service för att tillgodose det framtida behov som uppstår när närområdet växer och förtätas. Sickla skola bedöms behöva byggas ut och de förskolor som föreslås inom projektområdet är en del av lösningen för framtidens behov av förskolor inom Sickla.

3 Förutsättningar

Se [Detaljplaneprogram för Planiaområdet](#) sidan 34-52.

Projektområdet består av två delområden,

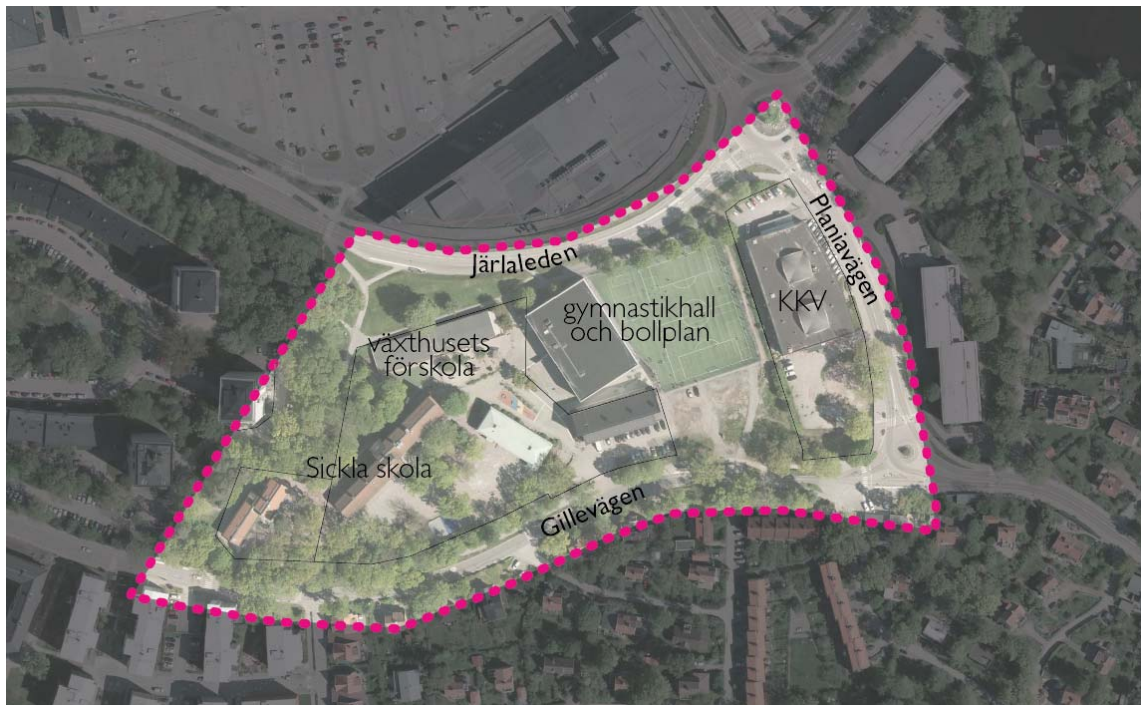
- Delområde A som innehåller en del för skolverksamhet inklusive förskola, gymnastikhall och bollplan
- Delområde B som innehåller bostadsbebyggelse.



Bild från volymstudie som ska ligga till grund för detaljplaneförslaget (White arkitekter AB).

3.1 Projektområdets preliminära avgränsning

Sydvästra Plania ligger i Sickla, söder om Sickla köp kvarter och Nacka Station. Området avgränsas av Järlaleden i norr, av Planiavägen i öster, Gillevägen i söder och i väster av en grön allmänning.



Planområdet med befintlig bebyggelse.

3.2 Fastighet/Område

Projektområdet omfattas av kommunalägd mark. För fastigheterna Sicklaön 40:14, 268:2 och 268:4 är Nacka kommun lagfaren ägare och Sicklaön 269:1 ägs av det kommunala fastighetsbolaget Nysätra Fastighets AB. Avsikten är att all kommunal mark som berörs av föreslagen ny bostadsbebyggelse skall markanvisas. Söder om Gillevägen finns ett antal villafastigheter som angränsar till planområdet.



Karta över angränsande och berörda fastigheter.

3.3 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 gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" anger fem stadsbyggnadsstrategier, varav en är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.

Planområdet omfattas idag av tre olika detaljplaner:

- S 16 från 1959 som styr användningen i norra delen av planområdet där förskolan växthuset har sina lokaler.
- S 6 från 1952 som styr användningen för Sickla skola, bollplanen och den före detta industrilokalen som nu innehåller en bilfirma och konstnärernas kollektivverkstad.
- SPL 5 från 1952 som styr användningen för byggnad A inom Sickla skola och allmanningen mellan planområdet och bostäderna väster om planområdet.

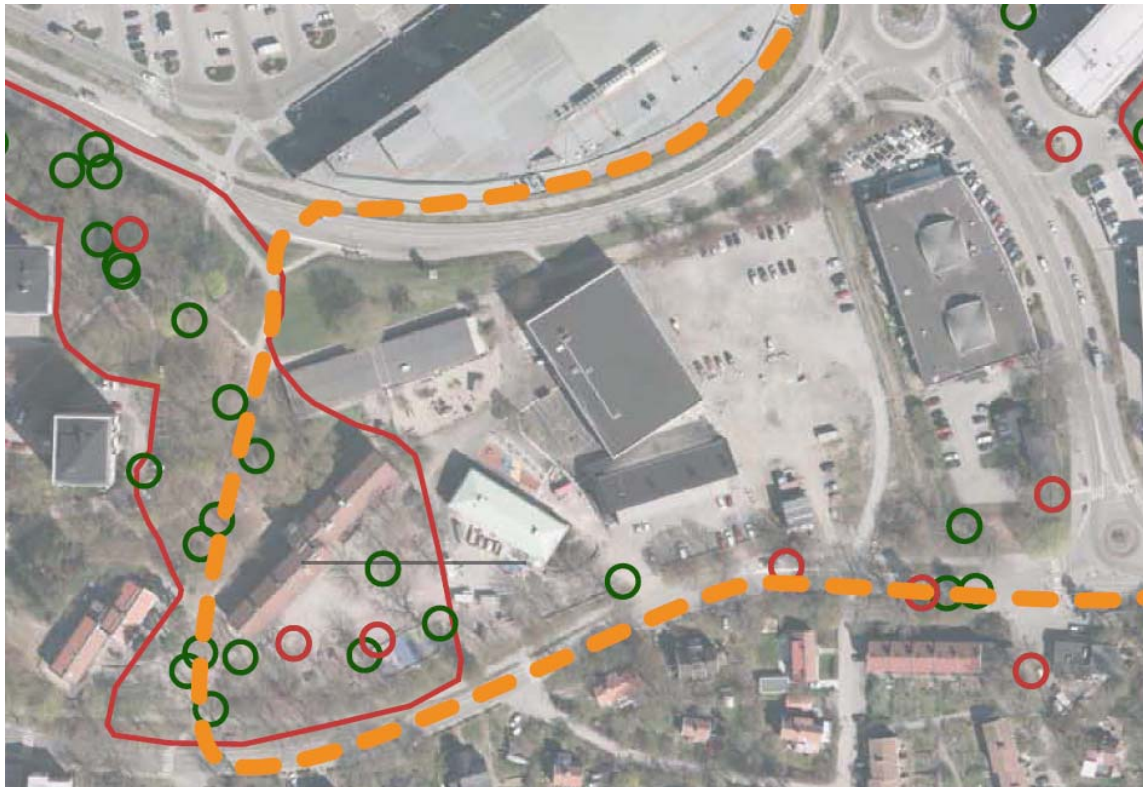
3.4 Förutsättningar inom projektområdet

Inom delar av projektområdet visar markundersökningar att det förekommer markförorenningar. Dessa undersökningar kommer att under detaljplaneskedet att kompletteras samt en handlingsplan för sanering kommer att tas fram.

Dagvatten måste renas och fördröjas inom projektområdet. En dagvattenutredning kommer att tas fram under detaljplanearbetet för att visa hur dagvattnet ska tas om hand inom planområdet. Dagvattenutredningen ska ta hänsyn till den dagvattenutredning som togs fram i samband med programarbetet för Planiaområdet.

Trafikverket väghållare för Järlaleden och Planiavägen på det sträckor som angränsar mot planområdet. Under planarbetet kommer utfarter mot dessa gator att utredas, varpå en tidig dialog med trafikverket ska hållas.

I arbetet med Planiaprogrammet togs det fram en inventering av naturvärdestäd (Naturvärdesträd Kyrkviken-Planiaområdet, Pro Natura 2013). Den visar på ett flertal naturvärdesträd inom projektområdet. I samband med detaljplanearbetet ska träden inom planområdet mätas in med exakta koordinater. De träd som bedöms möjliga att bevara ska skyddas i detaljplanen.



Inventering av naturvärdesträd framtagen i samband med Planiaprogrammet – rödmarkerade träd motsvarar naturvärdesträd med potentiella bärare av rödlistade arter, grönmarkerade träd motsvarar naturvärdesträd. Rödmarkerat område är utpekad som område med särskilt höga naturvärden i Planiaprogrammet. Detta område anses att behållas till största del och ges en mer parkliknande karaktär samt med uppgrustad/förbättrad gångväg.

Inom området finns befintliga ledningar för fjärrvärme samt vatten och avlopp som kommer att behöva flyttas för att möjliggöra tänkt bebyggelse. Även ett nytt ställverk kommer att behöva planeras in för den framtida elförsörjningen. För att få ut en effektiv markanvändning samt kapa ändamålsenliga lokaler för skola och förskola kommer delar av

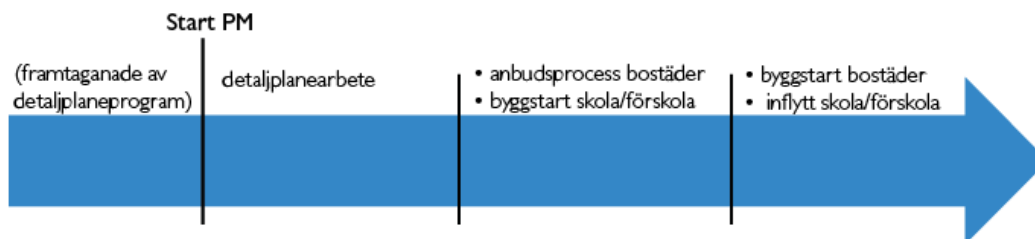
befintliga byggnader som hör till Sickla skola att behöva rivas. Provisoriska lösningar ska säkerställa att verksamheterna kan vara i drift under hela byggtiden.

Projektområdet är delvis bullerutsatt från Järlaleden, Planiavägen och Gillevägen. En bullerutredning ska tas fram i samband med detaljplanearbetet för att visa möjliga lösningar för att klara gällande bullerriktlinjer.

För dagens Sickla skola skall driften av verksamheten säkerställas under hela byggtiden. Även fotbollsplan och gymnastikhall skall vara i drift i närområdet under hela byggtiden. Detta ställer höga krav på samordningen dels inom kommunen men även med framtida byggherrar.

4 Om projektet

När StartPM för området är antaget kan detaljplanearbetet påbörjas. Hela området är initialt tänkt att ingå i ett detaljplaneområde, men kan komma att delas i två detaljplaner efter samrådet har skett. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan skola, förskola och gymnastikbyggnad börja byggas. Område B där bostäder är tänkt att uppföras kommer att behövas för provisorium för skola, förskola och idrottsändamål under färdigställandet av de permanenta byggnaderna inom område A. Först när skolområdet är färdigställt kan området för bostadskvarteren börja byggas. Detta för att säkerställa att skolan och förskolans verksamheter och idrottsverksamheter kan hållas i drift under hela byggskedet.



Tänkt flödesbild med delmoment för projektet.

4.1 Delprojekt detaljplan

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Utgångspunkt för bostadsbebyggelsen är att byggnaderna ska uppföras i kvartersstruktur i 4-6 våningar, med något högre byggnadshöjd närmast Planiarondellen. Verksamheter ska inrymmas i delar av byggnadernas bottenvåningar. Parkering ska främst lösas inom egen fastighet i garage under kvartersmark. Utformningsprinciper, placering och volymer av tillkommande bebyggelse ska tas fram under detaljplaneskedet genom ett gestaltungsprogram och utgå ifrån den kvartersstruktur som tagits fram i volymstudien och grundas på programmet för Planiaområdet. Gestaltungsprogrammet ska ligga till grund för markanvisningarna som ska genomföras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

En trafikutredning behöver tas fram för att säkerställa att angöring, inlastning och parkering/hämtning till skola och förskolorna fungerar. Även tillfarter och angöring till bostäder behöver utredas och belysas.

Inom detaljplaneområdet står ett antal äldre ekar som behöver mätas in för att kunna göra en bedömning om träden ska bevaras.

4.2 Delprojekt 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 Gillevägen, 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.

Gatorna inom planområdet behöver förprojekteras innan detaljplanen antas.

I samband med förstudien för skolområdet ska enheten för fastighetsutveckling genomföra projektering av skola, förskola, gymnastikhall och bollplan. Samordningen med det arbetet är viktigt för att hitta bra lösningar på bland annat angöringar.

4.3 Delprojekt markanvisning

Efter detaljplanen har vunnit laga kraft kommer område B att markanvisas för bostadsbebyggelse i linje med kommunens Program för markanvändning. Uppdelning av markanvisningsområden samt upplåtelseformer föreslås i ett senare skede.

4.4 Delprojekt projektering

Efter att markanvisningarna är genomförda ska allmänna anläggningar projekteras och ett förfrågningsunderlag ska tas fram.

4.5 Delprojekt utbyggnad

Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploatör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan kommun och exploatörer en viktig del av arbetet samt samordning med intilliggande projekt.

Utbyggnad av Sickla skola inklusive gymnastikhall och bollplan utförs av enheten för fastighetsutveckling efter att detaljplan har vunnit laga kraft.

Även ombyggnad av de gamla skolbyggnaderna som föreslås bli förskola utförs av enheten för fastighetsutveckling. För att säkerställa att verksamheten kan upprätthållas under hela byggtiden föreslås området för kommande bostadsbebyggelse att användas för provisorium för skola och idottsändamål till dess att de permanenta byggnaderna är klara.

4.6 Delprojekt rättsligt genomförande

Då en exploatör valts ut av kommunen efter respektive markanvisning ingås ett markanvisningsavtal som reglerar parternas avsikter. Sedan tecknas ett markgenomförandeavtal som ska reglera hur området ska byggas ut, eventuell etappindelning, fastighetsbildning och en fördelning av kostnaderna och ansvar mellan parterna samt överlåtelse av den kommunala marken genom ett fastighetsöverlåtelseavtal.

5 Ekonomi, vad kostar det?

Projektets mål att bygga ca 380 bostäder förutsätter att det sker om- och nybyggnation av befintlig skola, förskola, gymnastikhall och bollplan. Dessa arbeten ska utföras av enheten för fastighetsutveckling och finansieras dels genom stadsbyggnadsprojektet och dels genom fastighetsutvecklingsprojektet.

En preliminär uppdelning av kostnader mellan projekten är att stadsbyggnadsprojektet står för kostnaderna som uppstår till följd av bostadsbebyggelsen.

Dessa kostnader består av:

- Rivning av befintliga byggnader, dvs. gymnastikhall, förskola, hus C och hus D av Sickla skola.
- Provisoriska lösningar för att tillgodose samma behov under hela byggtiden.
- Ombyggnad av hus A och hus B till förskola.
- Ny gymnastikhall och bollplan.
- Restvärde för byggnader som ska rivas.

Investeringskostnaden för nybyggnation av skola och angöring till nya förskolor samt skola belastar endast fastighetsutvecklingsprojektet för Sickla skola.



Benämning av befintliga skolbyggnader.

Projektet ska anvisa mark för bostadsbebyggelse i fyra olika kvarter. Beroende på upplåtelseform för dessa bostäder varierar den uppskattade intäkten, detta redovisas i nedanstående tabell.

Nedan redovisas preliminär kalkyl för projektet med två olika scenarior avseende intäkter

Kostnader	
Detaljplan	5 000 000
Förstudie	3 000 000
Marksanering	20 000 000
Projektering	2 000 000
Utbyggnad av allmänna anläggningar	75 000 000
Omläggning ledningar	5 000 000
Kostnader från fastighetsutveckling*	266 500 000
Summa	376 500 000

**Post innehåller kostnader för rivning av befintliga byggnader, restvärde för byggnader som ska rivas, provisorier under byggtiden, ombyggnad av bus A och bus B samt nybyggnation av gymnastikhall och fotbollsplan.*

Intäkter	420 000 000
70 % fri upplåtelse, 30 % hyresrätter	
Intäkter 100 % Fri upplåtelseform	590 000 000

Tidig projektkalkyl avseende kostnader och intäkter

6 Preliminär tidsplan

Detaljplan samråd	kv. 1 2017
Detaljplan granskning	kv. 3 2017
Detaljplan antagande	kv. 2 2018
Förstudie	2016-2017
Utbyggnad skola/förskola	2018-2020
Markanvisning bostäder	2019-2020
Utbyggnad allmänna anläggningar	2020-2021
Utbyggnad bostäder	2021-2025

Christina Gerremo
Biträdande Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Peter Skogberg
Projektledare

Jenny Nagenius
Planarkitekt