

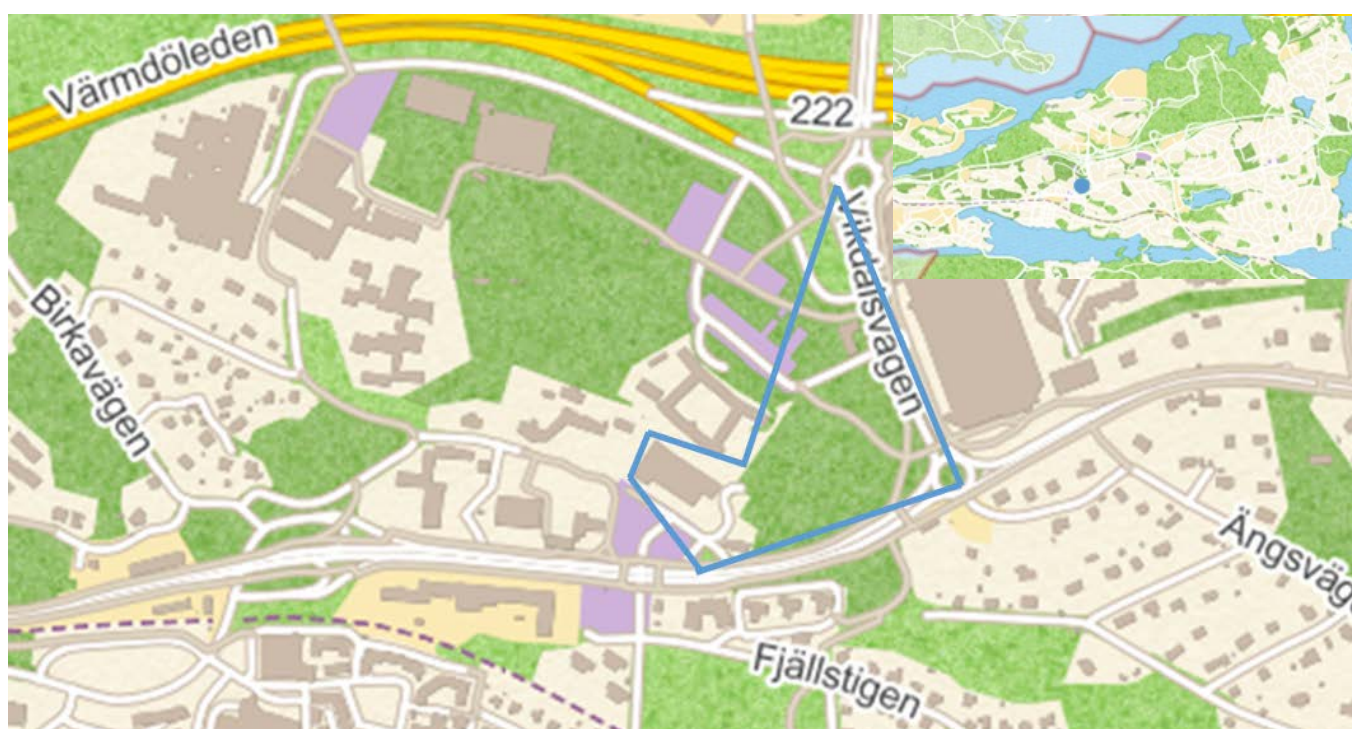
2015-01-28

STARTPROMEMORIA
Nya Gatan, centrala Nacka

Dnr KFKS 2014/967-214
Projekt 9237

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Nya gatan, centrala Nacka, Projekt 9237

Stadsbyggnadsprojekt med förberedande arbete inför markanvisningar och detaljplaner för Nya gatan, etapp 1B i centrala Nacka, Sicklaön 134:1 mfl. Vikdalsvägen/Värmdövägen.



Kartan visar områdets preliminära avgränsning.

Sammanfattning

Området omfattar etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Projektets främsta syfte är att möjliggöra för 500-800 nya bostäder samt nya verksamheter inom projektområdet. För hela området ska även en etappindelning utifrån marknadsstrategiska avväganden och lämplig detaljplaneavgränsning tas fram. Preliminärt kommer området att delas in i 3-5 detaljplaner varav en främst avser exploatering på privat mark och de övriga föregås av markanvisning. Detaljplanearbetena planeras succesivt starta när detaljplaneprogrammet för centrala Nacka antas och marken anvisats. Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploatör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan olika entreprenader en viktig del av arbetet.

Projektet syftar i ett första skede till att undersöka det kommunala markområdet och klargöra förutsättningar inför kommande markanvisning av området. Inledningsvis fokuserar arbetet främst på att identifiera den för platsen mest lämpliga bebyggelsestrukturen som underlag för en framtida tomtindelning i markanvisningen. Arbetet omfattar utredning av de geotekniska förutsättningarna för området, trafikutredning och en fördjupad analys av korsningen mellan Vikdalsvägen och Värmdövägen.

Inför markanvisningen, som är den första inom Nacka stad, behövs även underlag till de exploatörer som vill ingå markanvisningsavtal med kommunen. Exempel på dessa förutsättningar är Fundamenta, grönytefaktor, avfallshantering och miljöförutsättningar. Underlaget för markanvisning måste beslutas i Kommunfullmäktige.

I Syfte och mål

I.1 Projektets Syfte

Projektets främsta syfte är att möjliggöra 500-800 nya bostäder samt nya verksamheter inom projektområdet.

I ett första skede ska en etappindelning utifrån marknadsstrategiska avväganden och lämplig detaljplaneavgränsning tas fram. Detaljplanearbetena planeras succesivt starta när detaljplaneprogrammet för centrala Nacka antas och den kommunala marken har anvisats till olika aktörer. Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartermark byggs av respektive exploatör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan olika entreprenader en viktig del av arbetet.

I.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Att möjliggöra uppförandet av ny bebyggelse för bostäder och verksamheter.
- Att markanvisa kommunal mark på ett marknadsmässigt och ansvarsfullt sätt.
- Att skapa förutsättningar för ett stadsmässigt och genomförbart område som efter utbyggnaden av Nacka stad kommer att vara del av ett viktigt centrum både för boende, handel och kontor samt även för resenärer till andra delar av kommunen.

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

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Energieffektivt och sunt byggande
- Hållbar avfallshantering
- Effektiv mark- och resursanvändning

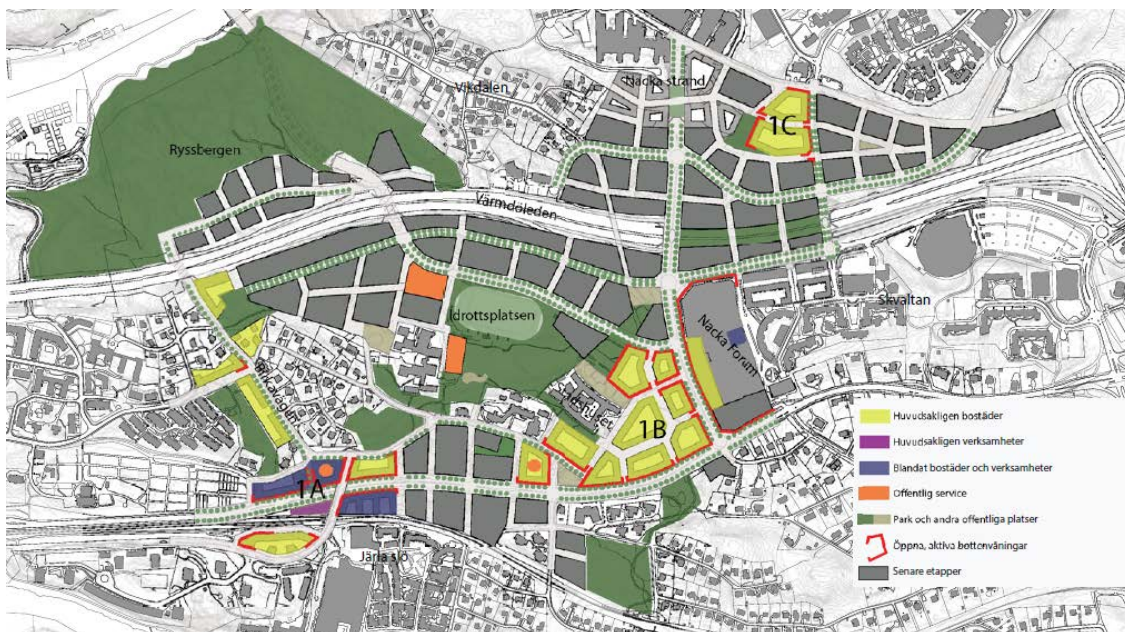
1.3 Projektets bakgrund & behov

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.

Nya gatan är en del av etapp 1 i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som förväntas antas av kommunstyrelsen under 2015. Området är även utpekat som ett område lämplig för bebyggelse i den fördjupade strukturplanen som ligger till grund för fortsatt arbete med Nacka stad sedan februari 2014.

Det område som nu är aktuellt att studera närmare är utpekat i *Detaljplaneprogram för Centrala Nacka (samrådsversion)* som ett område att bebygga, se område 1B i bild nedan.



För mer information se *Detaljplaneprogram för Centrala Nacka (samrådsversion)*, bilaga 1.

http://infobank.nacka.se/Ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/9215_centrala_nacka/3_program/3.1_samrad/9215_Program_centrala_nacka_samrad.pdf

2 Förutsättningar

Se *Detaljplaneprogram för Centrala Nacka (samrådsversion)* sidan 10-19, se länk ovan.

Projektets komplexitet ligger främst i områdets topografi och höjdskillnader, utformningen av korsningen mellan Vikdalsvägen och Värmdövägen samt in- och utfarter mot Vikdalsvägen och Värmdövägen. Ovanstående ska utredas i tidigt skede i projektet för att korta ner den kommande planprocessen samt underlätta marktilldelning.

2.1 Fastighet/Område

Marken ägs av Nacka kommun. Angränsande fastighetsägare är Rodamco (Nacka forum) och Libeno (Nacka energi).

2.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Se *Detaljplaneprogram för centrala Nacka (samrådsversion)* sidan 8-10.

http://infobank.nacka.se/Ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/9215_centrala_nacka/3_program/3.1_samrad/9215_Program_centrala_nacka_samrad.pdf

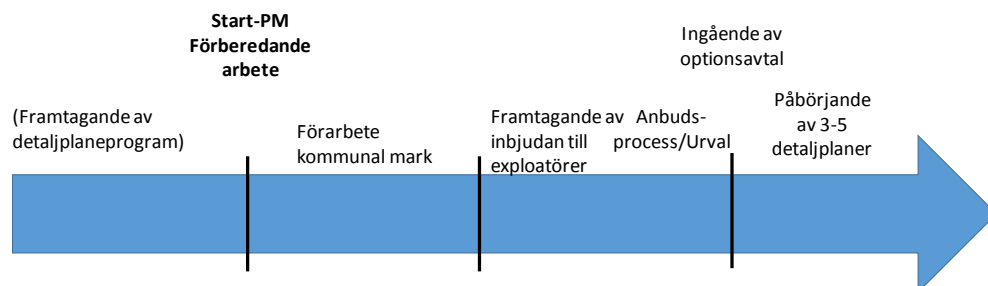
2.2.1 Reservat/Servitut – ledning

Nacka Energi och Nacka kommun har ledningar som går under den befintliga gång- och cykelvägen längs med Vikdalsvägen i områdets östra del.

3 Om projektet

Projektet kommer att drivas i följande initiala moment (fram till detaljplaneskede).

Moment



3.1 Delprojekt detaljplan

Preliminärt kommer området att delas in i 3-5 detaljplaner varav en främst avser exploatering på privat mark och de övriga föregås av markanvisning. Detaljplanearbetena startar sedan succesivt när programmet för centrala Nacka antas. Bebyggelsestrukturen planeras i kvartersform. Anslutningar mot Värmdövägen ska utredas. Parkering för bostäder ska främst lösas under kvartersmark. Utgångspunkt för bebyggelsen är ca 4-6 våningar men detta kan komma att ändras under detaljplanearbetet. Utformningen tas fram i samråd med utvalda exploatörer efter markanvisning samt med övriga fastighetsägare.

3.2 Delprojekt förstudie allmänna anläggningar

Förstudie avseende allmänna anläggningar kommer att utföras i detaljplaneskedet.

3.3 Delprojekt projektering

I senare delen av planskedet ska allmänna anläggningar projekteras och ett förfrågningsunderlag ska tas fram så att byggnation kan påbörjas direkt när detaljplan vinner laga kraft.

3.4 Delprojekt utbyggnad

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

3.5 Delprojekt rättsligt genomförande

Då en eller flera exploatörer valts ut av kommunen efter anbuds-/markanvisningstävling ingås optionsavtal¹ som reglerar parternas avsikter samt utformandet av den kommande detaljplaneprocessen. I samband med att detaljplanen tas upp för antagande ska ett markanvisningsavtal² tecknas mellan kommunen och exploatörer. Avtalet ska reglera hur området ska byggas ut, eventuell etappindelning, fastighetsbildning och en fördelning av kostnaderna mellan parterna samt överlåtelse av den kommunala marken.

4 Ekonomi

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. Det första skedet innebär 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 samt utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att bäras av markintäkter vid överlåtelse av marken då detaljplanen för området vinner laga kraft. Exploateringsavtal till respektive detaljplan kommer inför detaljplanens antagande att reglera ansvar och kostnader mellan berörda parter.

5 Generell tidsplan

Förstudie	september 2014 - mars 2015
Första markanvisning (kommunal mark)	april 2015 - juni 2015
Detaljplanering (hela området)	2015 - 2018
Genomförande	2017 - 2021

¹ Optionsavtal byter från 1 januari 2015 namn till markanvisningsavtal i enlighet med lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar

² Markanvisningsavtal byter från 1 januari 2015 namn till exploateringsavtal i enlighet med ovan not



Christina Gerremo
TF Exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Rosberg
Projektledare

Emma Färje Jones & Jerk Allvar
Planarkitekter