

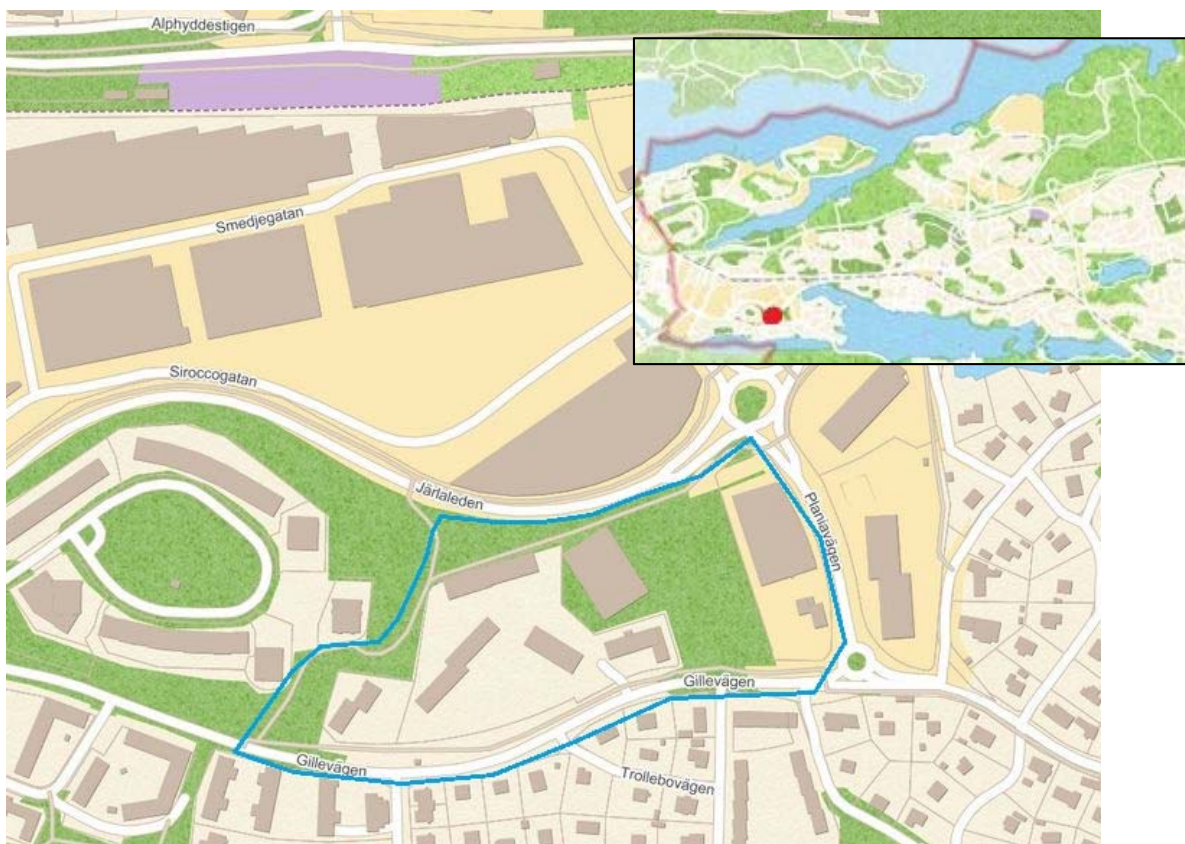
2015-05-12

STARTPROMEMORIA
Sydvästra Plania

Dnr KFKS 2015/372-214
Projekt 9242

Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, Projekt 9242

Stadsbyggnadsprojekt med förberedande arbete inför markanvisningar och detaljplaner för Sydvästra Plania, del av delområde C, Sicklaön 40:12 m.fl.



Kartan visar projektområdet: Hela eller delar av området kommer sannolikt delas upp i två detaljplanområden.

I Sammanfattning

Sydvästra Plania ingår till stora delar i det område som i detaljplaneprogrammet *Program för Planiaområdet på Västra Sicklaön* (antagandehandling) benämns delområde C. Delområdet är stort och en avgränsning har skett längs med Planivägen som innebär att bebyggelsen öster om vägen, närmast Kyrkviken, inte ingår i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania.

Detaljplaneområdet omfattar området mellan Gillevägen i söder, Järlaleden i norr, programmets gräns i väster (väster om Sickla skolområde) samt Planiavägen i öster.

Projektet främsta syfte är att möjliggöra för en utbyggnad om 250-300 bostäder, ny förskola samt handel inom projektområdet som en del av Planiaområdet och Nacka stad. Ett vidare övergripande syfte är att skapa en tät och blandad stadsbebyggelse med effektivare markanvändning där också Sickla skolområde tillåts utbyggnad och utökad verksamhet.

Planområdet omfattar endast kommunal mark. Avsikten är att all kommunal mark som berörs av föreslagen ny bostadsbebyggelse skall markanvisas. I kommande markanvisningsarbete skall möjligheterna och lämpligheten till olika upplåtelseform prövas utifrån marknadsstrategiska avväganden.

Kommande arbete måste ta hänsyn till befintliga hyresgäster i området, att ny fotbollsplan ska finnas på plats före rivning av den befintliga, utbyggnad av skolbyggnad och rivning av befintlig förskolebyggnad samt därtill behovet av provisorisk byggnad för skola och förskola i området till dess att utbyggnad och ny förskola finns på plats. Detta har sammantaget medfört ett behov av etappindelning för området som tydliggör tågordningen av de moment som kommande förberedande arbeten inför markanvisning och detaljplanearbete innefattar.

En preliminär etappindelning har tagits fram och utifrån den har projektområdet delats in i två (2) detaljplaner som vardera avses innehålla både bostäder och verksamheter. Gillevägen avser förbli avstängd för genomfartstrafik men kommer berikas med ett regionalt cykelstråk varför kommande detaljplanarbeten kan komma att inkludera även Gillevägen. Omfattningen och antalet detaljplaner kommer att avgöras under kommande planarbete.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets främsta syfte är att möjliggöra för en bostadsbebyggelse i 4-6 våningar om totalt cirka 250-300 bostäder, ny förskola med 8 avdelningar samt handel och kontor om ca 2 500 kvm inom projektområdet som en del av Planiaområdet och Nacka stad.

Ett vidare övergripande syfte är att skapa en tät och blandad stadsbebyggelse med effektivare markanvändning där också Sickla skolområde tillåts utbyggnad och utökad verksamhet. Ett led i detta arbete blir att ersätta befintlig fotbollsplan med en ny inom projektområdet. Genom att anlägga ny plan innan den befintliga tas bort tillåts verksamheterna kopplade till fotbollsplanen fortgå samtidigt som arbetet framledes medför utökade markytor för ny bostadsbebyggelse längs Järlaleden.

Kommande förslag till kvartersindelning och ny bebyggelse med bostäder och verksamheter ska utgå från detaljplaneprogrammets inriktning och intentioner: Dock ska lokaliseringen av verksamheter och bostäder prövas utifrån platsens förutsättningar med skolområdets behov samt utifrån lämplig etappindelning. Vidare ska möjlighet finnas för att pröva innovativa

och yteffektiva lösningar för att utifrån stadsmässighet uppnå bästa möjliga bebyggelseutformning.

I ett första skede ska en etappindelning utifrån marknadsstrategiska avväganden och lämplig detaljplaneavgränsning fastställas. En preliminär etappindelning har tagits fram och utifrån den föreslås projektområdet delas in i två (2) detaljplaner som vardera avses innehålla både bostäder och verksamheter. Avsikten är att omgående kunna påbörja arbetet med markanvisning samt utföra en första markanvisning inom västra delen av området före årets slut. Omfattningen och antalet detaljplaner kommer att avgöras under kommande planarbete.

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

2.2 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 i ett centralt och kollektivtrafiknära läge och som del av den planerat täta och blandade stadsbebyggelsen på västra Sicklaön.

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. Lämpligheten av dessa ska stämmas av med varje exploatör varför de kan komma att ändras vid framtagande av detaljplanerna.

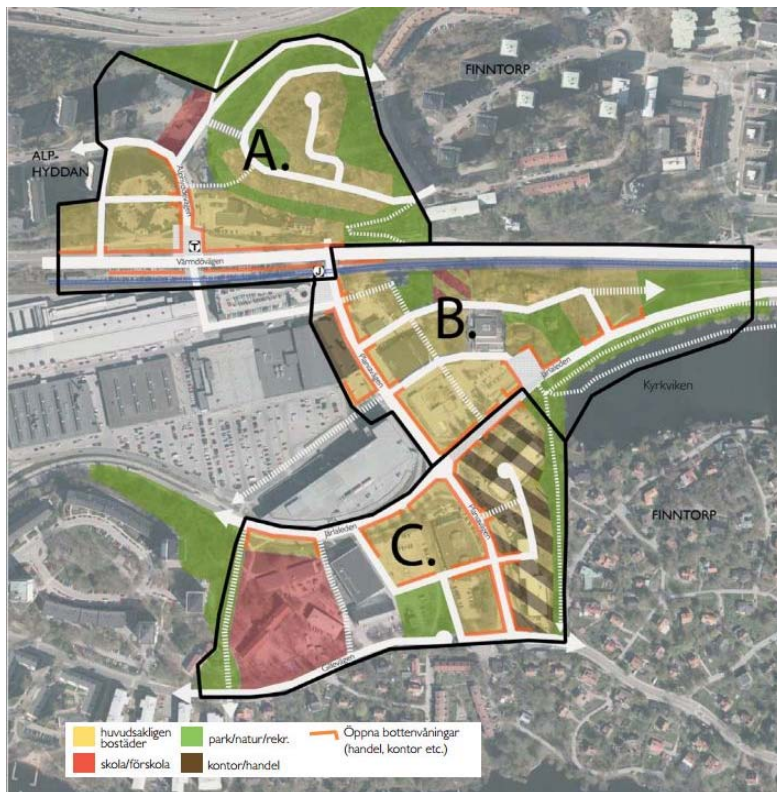
- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Effektiv mark- och resursanvändning

2.3 Projektets bakgrund & behov

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 ska cirka 2650 byggas inom programområdet för Planiaområdet.

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”. Sydvästra Plania är utpekad som ett område lämplig för bebyggelse i den övergripande strukturplanen som ligger till grund för fortsatt arbete med Nacka stad sedan februari 2014.

Området ingår i det detaljplaneprogram, *Program för Planiaområdet på Västra Sicklaön*, som väntas antas av kommunstyrelsen under 2015. I programmet utpekas Sydvästra Plania som ett område att förtäta, se delområde C i bild nedan.



För mer information se *Program för Planiaområdet på Västra Sicklaön* (antagandehandling), bilaga 1.

Delområdet är stort och en avgränsning har skett längs med Planiavägen som innebär att bebyggelsen öster om vägen, närmast Kyrkviken, inte ingår i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania. Detta område kommer istället omfattas av ett separat stadsbyggnadsprojekt i ett senare skede. Detaljplaneområdet omfattar nu området mellan Gillevägen i söder, Järlaleden i norr, programmets gräns i väster (väster om Sickla skolområde) samt Planiavägen i öster.

Sickla skolområde omfattas idag av en äldre stadsplan vars planbestämmelser medger en stor frihet och tillåtelse för utbyggnad av verksamheten. Behoven av rekreationsområden, gång- och cykelvägar samt transporter till från verksamheterna inom Sickla skolområde kan dock medföra ett behov av framtagandet av en ny detaljplan. Kommande arbete samt trafikutredning måste klargöra detta eventuella behov inför kommande detaljplaneavgränsning och detaljplanearbete.

Gillevägen avser förbli avstängd för genomfartstrafik men kommer berikas med ett regionalt cykelstråk varför kommande detaljplanarbeten kan komma att inkludera även Gillevägen. Utgångspunkten i kommande detaljplanarbete skall vara att inte använda mer resurser eller arbeta för större detaljplaner än vad som är nödvändigt.

Inför markanvisning pågår framtagandet av följande utredningar:

- Trafikutredning
- Miljöhanteringsplan

Inför fortsatt arbete måste bland annat även följande underlag tas fram:

- Illustrationsplan (utgångspunkter för gator, platser, kvarter, höjder mm.)
- Tomtkarta, indelning i tomter för anbud
- Geotekniska förutsättningar
- Dagvattenhantering
- Garageskiss, ev. gemensamhetsanläggning
- Skiss över offentliga verksamheter (t.ex. mini-ÅVC)
- Befintlig VA-struktur

3 Förutsättningar

Se bilaga 1, *Program för Planiaområdet på Västra Sicklaön* (antagandehandling), sidan 11-25.

Som en del av programhandlingen har en områdesanalys gjorts för att lokalisera styrkor, möjligheter, svagheter samt potentiella hot med att genomföra projektet. Tydliga *svagheter* för Sydvästra Plania är närheten till trafikleder med de bullerstörningar och luftföroreningar som trafiken medför samt bristerna i dagvattenhanteringen där hållbara lösningar saknas för flödes- och föroreningsbelastning; inte minst i området kring Järlaleden och Planiavägen. Detta tillsammans med en eventuell kommande exploatering utan hänsyn till dagens brister i dagvattenhanteringen innebär direkta *hot* med påtagligare översvämningssituationer och därtill minskade möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattnet i Järlasjön. I sammanhanget ska dock även poängteras att områdets centrala läge ger goda förutsättningar för hållbart resande och attraktivt boende med god tillgänglighet till service, handel och kulturutbud. Dessa *styrkor* medför även ökade *möjligheter* att överbygga barriärer samt vid kommande exploatering förbättra områdets brister så att bland annat dagvattenhanteringen sker hållbart samt bidrar till att miljökvalitetsnormerna uppnås för Järlasjön.

En grundlig dagvattenutredning, *Dagvattenutredning för Planprogram Sicklaön* (Sweco, 2013-06-05; REV 2014-02-24), har tagits fram och utöver denna har två kompletterande utredningar, *PM, Utredning av alternativen dagvattendamm och skärmbassäng för rening av dagvatten från Alphyddan, Sickla köpkvarter och Järlaleden mm.* (Sweco, 2014-12-15; rev 2015-01-30) och *Dagvattenutredning Planiaområdet* (COWI, 2015-05-06), utförts för att säkerställa framtagandet av förslag till dagvattenlösningar som medför en långsiktig hållbar dagvattenhantering för området. Förhoppningen är att antagandet av detaljplaneprogrammet för området medför att en tydlig inriktning fastställs för fortsatt arbete med dessa frågor rörandes dagvattenhantering samt att eventuella behov av övergripande dagvattenlösningar inte missas när arbetet sker på detaljplanenivå.

3.1 Fastighet/Område

Planområdet omfattar endast kommunal mark. Till 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. I kommande markanvisningsarbete skall möjligheterna och lämpligheten till olika upplåtelseform prövas utifrån marknadsstrategiska avväganden.

Inom området finns flera aspekter som påverkar när i tiden olika moment kan ske och som tillsammans medför en komplexitet i genomförandet. Kommande arbete måste ta hänsyn till befintliga hyresgäster i området, att ny fotbollsplan ska finnas på plats före rivning av den befintliga, utbyggnad av skolbyggnad och rivning av befintlig förskolebyggnad samt därtill behovet av provisorisk byggnad för skola och förskola i området till dess att utbyggnad och ny förskola finns på plats. Detta har sammantaget medfört ett behov av etappindelning för området som tydliggör tågordningen av de moment som kommande förberedande arbeten inför markanvisning och detaljplanearbete innefattar. Som ovan nämnts har en preliminär etappindelning tagits fram och utifrån den har projektområdet delats in i två detaljplaner. Omfattningen och antalet detaljplaner kan komma att förändras under planarbete.

Grannar till området är i norr Atrium Ljungberg, i öster olika mindre företag, i väster bostadsrättsföreningar och i söder enskilda privata fastighetsägare.

3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Se bilaga 1, *Program för Planiaområdet på Västra Sicklaön* (antagandehandling), sidan 14-18.

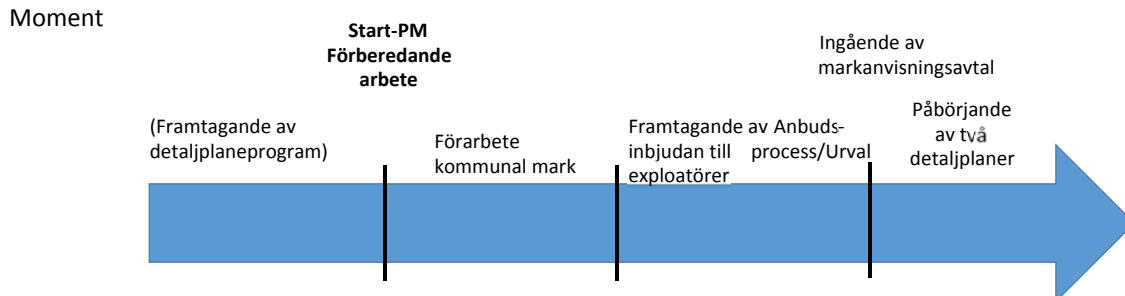
Det finns åtskilliga statliga och kommunala intressen i området. Utöver den ovannämnda kommunala marken och det kommunala fastighetsbolaget finns även kommunala intressen i form av bland annat tillskapandet av ett regionalt cykelstråk utmed Gillevägen samt en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen med en upphöjning av Saltsjöbanan vars utgång kommer att kunna påverka trafikflödena och trafikförsörjningen betydande i området. Här utgör även Trafikförvaltningen en stark intressent (saltsjöbanan, tunnelbanan, tvärbanan samt busslinjenätet). Därtill tillkommer Trafikverket som utgör huvudman för den del av Planiavägen och Järlaleden som passerar området och som utgör en del av det regionala vägnätet.

3.2.1 Reservat/Servitut – ledning

Nacka kommun har en ledningsrätt avseende underjordiska ledningar till förmån för vatten, spill- och dagvatten på fastigheten Sicklaön 269:1.

4 Om projektet

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



Projektet avser i ett första skede 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 bland annat en miljöhanteringsplan, trafikutredning, dagvattenhantering och en geoteknisk utredning.

Anbudstävling för markanvisning genomförs nu inom centrala Nacka. Det finns därför redan framtagna förutsättningar för ändamålet som kommer att gälla de exploatörer som deltar. Inför markanvisningen tillhandahåller kommunen de underlag som exploitören behöver för att delta och kunna lämna rimliga anbud. Exempel på dessa förutsättningar är Fundamenta, grönytefaktor, avfallshantering och miljöförutsättningar.

4.1 Delprojekt detaljplan

En preliminär etappindelning har tagits fram och utifrån den har projektområdet delats in i två (2) detaljplaner som vardera avses innehålla både bostäder och verksamheter. Den västra detaljplanen föreslås innehålla en nybyggnation av bostäder med lokaler för förskoleverksamhet i bottenvåningarna. Den östra detaljplanen kommer utöver nybyggnation av bostäder även innehålla lokaler för handel. Möjligheterna och lämpligheten till olika upplåtelseform inom området kommer att prövas och fastställas i kommande markanvisningsarbete. Markanvisningar kommer medföra flera involverade exploatörer i detaljplanearbetet varför samordning blir en viktig del i arbetet.

Området uppskattas kunna möjliggöra för en bostadsbebyggelse i 4-6 våningar om totalt cirka 250-300 bostäder, ny förskola om 8 avdelningar samt därtill handel och kontor om 2 500 kvm. Gillevägen avser förbli avstängd för genomfartstrafik men kommer avser berikas med ett regionalt cykelstråk varför kommande detaljplanearbeten kan komma att inkludera även Gillevägen. Omfattningen och antalet detaljplaner kommer att avgöras under kommande planarbete.

4.2 Delprojekt förstudie allmänna anläggningar

Förstudie avseende allmänna anläggningar kommer att utföras i detaljplaneskedet.

4.3 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.

4.4 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, såväl inom projektområdet som i anslutning till övriga projektområden för att undvika onödiga tidsfördröjande hinder.

4.5 Delprojekt rättsligt genomförande

Då en eller flera exploatörer valts ut av kommunen efter anbuds-/markanvisningstävling ingås markanvisningsavtal¹ som reglerar parternas avsikter samt utformandet av den kommande detaljplaneprocessen. I samband med att en detaljplan tas upp för antagande ska ett exploateringsavtal² tecknas mellan kommunen och exploatören/exploatörerna ifråga. Avtalet ska reglera hur området ska byggas ut, eventuell etappindelning, fastighetsbildning och en fördelning av kostnaderna mellan parterna samt överlåtelse av den kommunala marken.

5 Ekonomi

Kostnaden för det förberedande arbetet med det kommunala markområdet ska bekostas av kommunen och finansieras genom framtida 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 utredningar 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.

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

6 Tidplan

Förberedande arbete inför markanvisning	juni 2015	–	dec 2015
Markanvisning	okt 2015	–	mars 2016
Detaljplanearbete	jan 2016	–	okt 2017
Laga Kraft av detaljplan/-er	juli 2017	–	nov 2017
Lantmäteriförrättning	juli 2017	–	nov 2018
Utbyggnad av allmänna anläggningar	sept 2017	–	okt 2018
Utbyggnad av bostäder etc. I + II	sept 2018	–	jan 2021

Ulf Crichton
Exploateringschef

Angela Jonasson
Tf. Planchef

Richard Hallman
Projektledare

Christian Rydberg
Planarkitekt