

2018-01-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/782
KFKS 2016/687

Projekt 9267

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Östra Vikdalen, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamheter, delar av trafikplats Kvarnholmen och detaljplan, centrala Nacka

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Östra Vikdalen. Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och lokaler för verksamheter i en attraktiv stadsmiljö och kollektivtrafiknära läge, samt att bidra till en väl fungerande trafiklösning i centrala Nacka.

Projektets mål är bland annat byggrätter för cirka 550 nya bostäder, byggrätter för cirka 15 000 kvadratmeter BTA verksamheter, en förskola med sex avdelningar (120 platser), lokaler i bottenvåningar längs med Vikdalsvägen, en gång- och cykelbro över väg 222 samt att utöka trafikplats Kvarnholmen för att möjliggöra centrala Nackas gatustruktur. Inom projektet kommer tre olika detaljplaner att tas fram. Kommunen kommer i projektet anvisa kommunal mark för byggnation av bostäder och verksamheter och projektet förväntas få ett överskott.

Ärendet

Projektområdet ligger i norra delen av programområdet för centrala Nacka och angränsar till länsväg 222 (Värmdöleden) i söder och Nacka strand i norr.

Stadsbyggnadsprojekt Östra Vikdalen utgör ett delområde i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen våren 2015. Programmets vision är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Området är även utpekad som lämpligt för bebyggelse i kommunens utvecklade strukturplan som ligger till grund för fortsatt arbete med Nacka stad sedan februari 2014.

Sedan detaljplaneprogrammet antogs har en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för samordnad trafikplanering i centrala Nacka färdigställts. ÅVS:en färdigställdes under 2016 i samarbete mellan kommunen, Trafikverket och SLL Trafikförvaltningen.

Resultatet av ÅVS:en påverkar projektområdet för Östra Vikdalen och innebär att Kvarnholmens trafikplats byggs om till fullständiga trafikplats och att Nacka trafikplats försvinner. Utöver detta föreslår ÅVS:en ett utvecklat gång- och cykelvägnät och ett huvudgatunät.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att se om kommunen kan möjliggöra nya bostäder och lokaler för verksamheter i attraktiva och centrala lägen samt att möjliggöra en förskola om sex avdelningar. Ett annat viktigt syfte med projektet är att kommunen ser över möjligheten till en huvudgata mellan Vikdalsvägen och trafikplats Kvarnholmen samt en gång- och cykelbro över Värmdöleden. Bron ersätter den befintliga gång- och cykelpassagen i vägporten i trafikplats Kvarnholmen, som behöver tas bort på grund av trafikkapacitet och trafiksäkerhet.

Inom projektområdet finns idag kontorsbebyggelse och verksamheter som bensinstation, snabbmatsrestaurang och bilhandlare. Vikdalens gamla skola, som nu är kontor, är belägen inom området. Området innehåller även naturmark invid trafikplats Kvarnholmen.

Utgångspunkten är att inom stadsbyggnadsprojektet ta fram tre detaljplaner Skönviksvägens förlängning, Trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde och Östra Vikdalen, som omfattar de föreslagna bostäderna, verksamheterna och en väl fungerade trafiklösning. Marken i området ägs av sju olika fastighetsägare, varav kommunen är en. Kommunen kommer genom projektet föreslå att markanvisa kommunal mark för bostäder, verksamheter och garage.

Projektet är betydelsefullt för att det kommer att koppla samman stadsdelarna i omgivningen. Projektet ligger i skarven mellan centrala Nacka och Nacka strand som också är under utveckling. Projektområdet ligger också mellan det småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla villaområdet i Vikdalen och den täta blandstad som planeras kring tunnelbanans nya station Nacka centrum.



Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneavtal, ramavtal och senare även exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna som bland annat reglerar ansvar- och kostnadsfördelning mellan parterna. Kommunal mark kommer att markanvisas, vilket ger kommunen markintäkter. Markanvisningsavtal och senare markgenomförandeavtal ska upprättas för den kommunala mark som anvisas. Exploatörerna ska erlægga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Då projektet anvisar kommunal mark för byggnation av bostäder och verksamheter förväntas projektet få ett överskott.

En projektkalkyl kan inte redovisas i detta tidiga skede. En kalkyl kommer att tas fram senare i projektet när kostnader för övriga allmänna anläggningar inom projektet utretts. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar kommer att belasta kommunens ekonomi.

Konsekvenser för barn

Planområdets lokalisering med närhet till skola, idrottsplats och naturområden samt god tillgång till kollektivtrafik kan anses utgöra mycket positiva förutsättningar för etableringen av nya bostäder. Projektet har som mål att bland annat uppföra en ny förskola om cirka sex avdelningar. Platsen för förskolan bedöms ha goda förutsättningar då den placeras nära parker och kollektivtrafik. Det bedöms innebära positiva konsekvenser för barn.

Värmdöleden, väg 222, är idag en barriär i området och föreslagen gång- och cykelbro över Värmdöleden möjliggör en trygg förbindelse mellan Vikdalen och området söder om motorvägen där idrottsplats och skolområde är beläget.

Tidplan

Förstudie allmänna anläggningar	2018
Detaljplan 1 <i>Skönviksvägens förlängning</i>	
samråd	kvartal 3 2018
granskning	kvartal 1 2019
antagande	kvartal 2 2019
Detaljplan 2 <i>Trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde</i>	
samråd	kvartal 3 2018
granskning	kvartal 1 2019
antagande	kvartal 2 2019
Detaljplan 3 <i>Östra Vikdalen</i>	
samråd	kvartal 3 2018
granskning	kvartal 1 2019
antagande	kvartal 2 2019
Markanvisning	2018 - 2019
Genomförande allmänna anläggningar	2019 – 2024



Bilagor

Bilaga 1: Startpromemoria

Christina Gerremo
Tf exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Helene Ridderström
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad

Torkel Lindgren
Planarkitekt



Översikt Östra Vikdalen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-01-	KSSU	
✓	Ramavtal		KS/KF	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	