

2022-03-31

UTBYGGNADS-PM

Dnr KFKS 2017/965

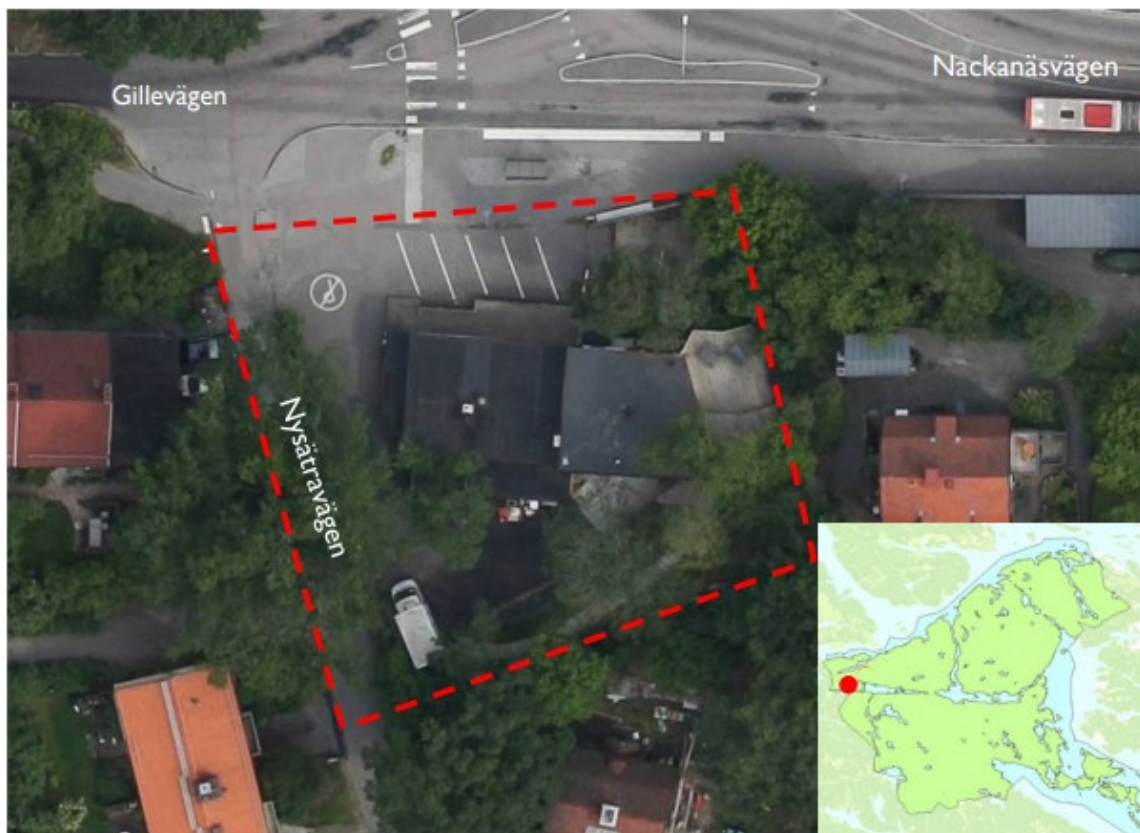
Projekt 99924800

Nacka stad

Ingår i tunnelbaneavtalet

## Utbyggnads-PM Gillevägen-Planiavägen

Stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Planiavägen i kommundelen Sickla, Nacka kommun



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

## Innehåll

1	Sammanfattning .....	3
2	Bakgrund.....	3
3	Syfte och mål .....	4
3.1	Syfte.....	4
3.2	Mål.....	4
3.2.1	Projekt mål.....	4
3.2.2	Hållbart byggande.....	4
3.2.3	Uppföljning av mål.....	5
4	Förutsättningar.....	5
4.1	Område och avgränsningar.....	5
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala .....	5
4.3	Detaljplan .....	6
4.4	Markägoförhållanden.....	6
4.5	Utbyggnad .....	7
4.5.1	Allmänna anläggningar.....	7
4.5.2	Byggnation på kvartersmark.....	7
4.6	Konsekvenser för fastighetsägare och boende .....	8
4.7	Rättsligt genomförande .....	9
4.8	Konsten att skapa stad.....	9
5	Tidplan .....	9
6	Ekonomi .....	10
6.1	Budget.....	10
6.2	Projektkalkyl.....	10
6.3	Finansiering.....	11
6.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar.....	11
7	Risker .....	11
8	Kommunikation.....	11
9	Rapportering.....	11
9.1	Avslut och överlämnande .....	11

## I Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet Gillevägen-Planiavägen ingår. Projektet är ett byggherreprojekt där fastigheten Sicklaön 276:1 utvecklas med ett flerbostadshus som inrymmer tolv lägenheter.

Detaljplanen för Gillevägen-Planiavägen (Sickla) fastighet Sicklaön 276:1, DP 627 vann laga kraft den 13 januari 2019. Byggnationerna på kvartersmark påbörjades Q3 2021 och inflyttning beräknas till Q4 2022. I planområdet ingår även del av Nysätravägen, som planlagts som allmän plats/gata. Kommunen ska bygga om och anpassa gatan till intilliggande kvartersmark. Planerad byggstart för allmänna anläggningar är Q4 2022. Lantmäteriförrättning pågår för att föra över allmän platsmark till kommunens fastighet.

Kostnaden för ombyggnation av Nysätravägen är kalkylerad till 3,3 miljoner kronor och ska finansieras genom den övergripande exploateringsersättningen, som exploatören genom exploateringsbidrag bidragit till med cirka 2 miljoner kronor. Totalt gör projektet ett netto på cirka -2,1 miljoner kronor. I detta har inte räknats in inkomst för medfinansiering på cirka 1 miljon kronor.

När allmänna anläggningar är utbyggda kommer kommunen få årlig kapitalkostnad om 58 000 kronor samt årlig driftkostnad om 13 000 kronor.

## 2 Bakgrund

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. I samband med att ett tilläggsavtal till avtalet om utbyggnad av tunnelbanan tecknats 2021 så justerades kommunens åtagande till att bygga 13 500 bostäder till år 2040, varav 11 500 bostäder ska vara klara till år 2035.

Stadsbyggnadsprojektet Gillevägen-Planiavägen är ett byggherreprojekt där Bostadsrättsföreningen Sicklaön 24 är exploatör och utvecklar fastigheten Sicklaön 276:1 med ett flerbostadshus. Bostadsrättsföreningen har en interim byggstyrelse där ett bolag i Kolfastkoncernen (Kolfast) ingår. Kolfast genomför exploateringen inom kvartersmarken åt bostadsrättsföreningen. Detaljplanen innebär även utveckling av den allmänna platsmarken genom ombyggnation av del av Nysätravägen för att anpassa dess anslutning till Gillevägen samt mot utfarten från kvartersmarken till Nysätravägen. Genom att kvartersmarken angörs från Nysätravägen blir det förbättrad framkomlighet för busstrafiken på Gillevägen samt ökad säkerheten för gång- och cykeltrafikanter.

Detaljplanen för Gillevägen-Planiavägen (Sickla) fastighet Sicklaön 276:1, DP 627, vann laga kraft den 13 februari 2019. Bygglov för utbyggnaden på kvartersmarken beviljades den 17 februari 2021.

## 3 Syfte och mål

### 3.1 Syfte

Syftet med stadsbyggnadsprojektet och detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder och verksamhetslokaler och att utveckla en stadsmiljö – bygga stad, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön.

Detaljplanen möjliggör 8-12 nya bostäder och lokaler i bottenvåning ut mot gatorna Nackanäsvägen/Gillevägen och del av Nysättravägen. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination med centrumändamål.

### 3.2 Mål

#### 3.2.1 Projektmål

I startpromemorian, som beslutades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 augusti 2015, angavs följande projekt mål:

- Möjliggöra för nya bostäder och lokal för handel/kontor i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön,
- uppföra ett nytt flerbostadshus i 3-4 våningar och lösa tillkommande parkeringsbehov på kvartersmark inom fastigheten, och
- anordna en säker angöring till fastigheten.

#### 3.2.2 Hållbart byggande

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. Ny strategi för miljö- och klimatambitioner beslutades i kommunen 2019. Den nya strategin gäller för projekt som påbörjas från januari 2020. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden för hållbart byggande valts ut som prioriterade att lösa:

- **Hållbart resande**  
Angöring och parkering till och från den aktuella fastigheten är problematiskt ur säkerhetssynpunkt. Då små lägenheter till ungdomar planeras är det även särskilt relevant att studera hållbara alternativ till resande i projektet.
- **Dagvatten som renas och infiltreras**  
Dagvattensituationen i området är problematiskt med den känsliga dagvattenrecipienten Sicklasjön samt överbelastade dagvattenledningar, varför dagvattenfrågorna ses som extra prioriterade i projektet.
- **En god ljudnivå**  
Tomtens utformning gör att möjligheterna till en tyst sida är en utmaning i projektet.

### 3.2.3 Uppföljning av mål

Projektets mål har följts upp löpande i projektets olika faser genom till exempel detaljplan och avtal. Genom exploateringsavtalet har exploatören åtagit sig att följa framtagna dagvattenutredning och de åtgärdsförslag som specificerats i den. Genom detaljplanen har en säkrare angöring till fastigheten kunnat säkerställas liksom en godtagbar bullersituation genom placering av bebyggelsen.

## 4 Förutsättningar

### 4.1 Område och avgränsningar

Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Sicklaön 276:1 och den del av vägfastigheten Sicklaön 120:4 som ligger närmast Gillevägen och som ägs av Nysätra Villaägareförening U.P.A.



*Ortofoto där planområdet är markerat inom röd linje*

### 4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

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. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.



För området har DP 627 detaljplan för Gillevägen-Planiavägen (Sickla) fastighet Sicklaön 276:1 tagits fram. Detaljplanen vann laga kraft den 13 februari 2019.

### 4.3 Detaljplan

Detaljplanen medger att befintlig byggnad rivs och att två nya hus uppförs i maximalt tre våningar och vindsvåning med lokaler i bottenvåning ut mot gatorna Nackanäsvägen/Gillevägen och del av Nysätravägen. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination med centrumändamål. Den sammanlagda exploateringen som möjliggörs i planen är 1900 kvadratmeter bruttoarea, vilket motsvarar cirka 8-12 lägenheter. Inom planen ryms även allmän plats i form av gata. De åtgärder som redogörs för i denna utbyggnadspromemoria inryms i detaljplanen. För detaljplanen gäller kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

### 4.4 Markägoförhållanden

Den kvartersmark som ligger inom planområdet ingår i den privatägda fastigheten Sicklaön 276:1. Lagfaren ägare är Bostadsrättsföreningen Sicklaön 24.

Den mark som är planlagd som allmän platsmark ingår för närvarande i fastigheten Sicklaön 120:4, som ägs av Nysätra villaägareförening U.P.A. Kommunen har hos lantmäterimyndigheten ansökt om fastighetsreglering med innebörden att mark planlagd som allmän platsmark ska föras över till kommunens fastighet Sicklaön 40:12. Kommunen behöver avvakta med utbyggnaden av allmän plats till dess fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.



*Befintliga fastighetsgränser med detaljplan och ortofoto i bakgrunden*

## 4.5 Utbyggnad

I stadsbyggnadsprojektet ingår utbyggnad av både allmän plats i form av gata och kvartersmark, i form av bostadsbebyggelse med delvis underliggande verksamhetslokaler i markplan samt garage i källarplan.

### 4.5.1 Allmänna anläggningar

De allmänna anläggningarna som ska projekteras och byggas ut av kommunen är del av den befintliga lokalgatan Nysätravägen, som ska ny- och omanläggas. Kvartersmarken som exploateras kommer i framtiden att angöras från Nysätravägen i söder respektive från Gillevägen i norr. Förändringarna kommer även att medföra stärkt skydd och säkerhet för gång- och cykeltrafikanter längs Gillevägen och väg 260 samt förbättrad framkomlighet för busstrafiken.

Stadsbyggnadsprojektet har inte påbörjat detaljprojektering av gatan.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar kommer ske i en etapp efter att utbyggnaden av kvartersmarken är färdigställd och pågående fastighetsreglering är avslutad. I och med detta riskerar inte byggtrafiken för utbyggnaden av kvartersmarken skada gata och finplanering. Övertagandet av den allmänna anläggningen sker när utbyggnaden är helt färdigställd, besiktigad och godkänd.

Exploatören har inget ansvar gentemot kommunen avseende den allmänna anläggningen mer än sedanligt god samverkan och informationsutbyte. Inom området förutsätts inga förorenade massor hittas. Vikt läggs vid anpassning av gatans nya utförande och höjdsättning för att anpassa sig till befintliga omkringliggande fastigheter, gator och den nya bostadsbebyggelsens förgårdsmark och garagedfart men även för att skydda gående och cyklister längs Gillevägen/väg 260. Gatan ska även anpassas till en befintlig jätteek och detta görs genom delvis rivning av en befintlig mur och förskjutning av gaturummet i sidled.

Utöver gatans ombyggnation är det inga ytterligare anläggningar som ska utföras.

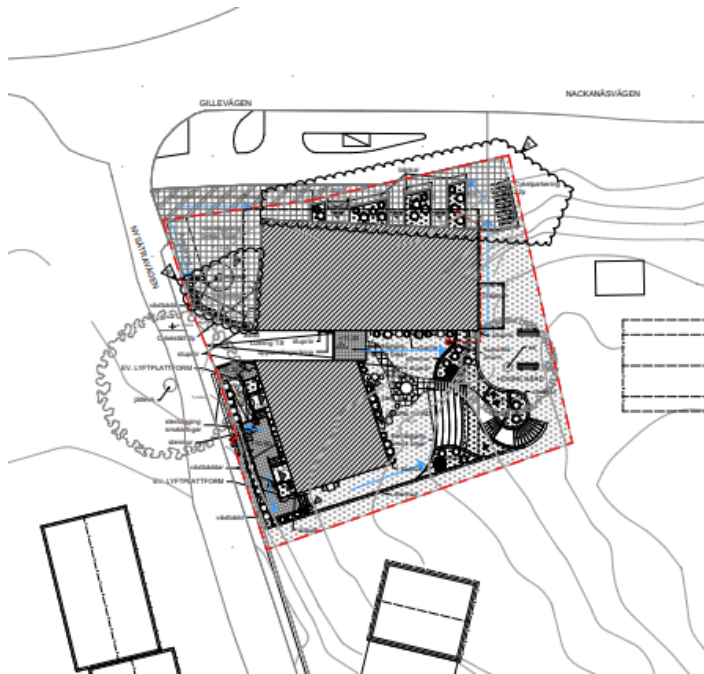
### 4.5.2 Byggnation på kvartersmark

Kolfast utför all projektering, rivning, utbyggnad och skötsel inom kvartersmarken.

Kolfast beviljades den 17 februari 2021 bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med tolv lägenheter i två sammanhängande huskroppar som binds samman med en gemensam källarvåning och balkonger placerade mellan huskropparna. Byggnaderna motsvarar totalt 1 899 kvadratmeter bruttoarea.



*Bygglöshandling som visar byggnadernas fasader mot väster.*



*Bygglöshandling som visar markplaneringen.*

#### 4.6 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Området omgärdas av villa- och radhusbebyggelse, skola och förskola i nära anslutning, länsväg, bussgata och ett starkt cykelstråk vilket medför att ombyggnationen kommer ha en tydlig påverkan på fastighetsägare och boende under byggtiden. Tillfällig trafikomläggning, flyttad busshållplats, damm och buller kommer vara konstanta inslag under projektets hela genomförandetid. Under projektets byggskede kommer en ökad mängd tung trafik att röra sig i området och detta kan skapa en otrygghet för barn som har detta som sin direkta närmiljö.

Till följd av byggnationerna inom både kvartersmark och allmän platsmark uppstår viss ökning av bullernivåerna för närboende. Exploatören och dennes entreprenör har det miljörättsliga ansvaret för att säkerställa att störningarna till omkringboende inte blir oacceptabelt stora. Exploatören och dennes entreprenör sköter direktkommunikation med



närboende, fastighetsägare och föreningar som direkt eller indirekt kan påverkas av olägenheter eller störningar i nyttjandet av den omkringliggande marken. Kommunens delprojektledare för genomförandet hålls löpande informerad. För störningar till följd av kommunens utbyggnad inom allmän platsmark har kommunen och dennes entreprenör motsvarade ansvar.

#### 4.7 Rättsligt genomförande

Det pågår lantmäteriförrättning för att genom fastighetsreglering föra över den allmänna platsmarken från vägfastigheten Sicklaön 120:4 till kommunens fastighet Sicklaön 40:12. Det har inte varit möjligt att träffa en överenskommelse om fastighetsreglering med den nuvarande ägaren till Sicklaön 120:4, Nysätra Villaägareförening U.P.A., varför fastighetsregleringen genomförs utan föregående överenskommelse. Lantmäteriet har gjort en värdering av marken och kommer att fastställa ersättningen i fastighetsbildningsbeslutet.

Det krävs inte marklov för kommunens ombyggnation inom Nysätravägen.

För rivning respektive nybyggnation inom kvartersmarken har exploatören sökt och erhållit rivnings- respektive bygglov.

#### 4.8 Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad. Exploatören har ställt sig bakom insatser enligt Konsten att skapa stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden. Det har dock inte planerats för genomförande av några specifika aktiviteter inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

## 5 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Markanvisning, utskick	Ej relevant
Antagen detaljplan	Q1 2019
Byggstart allmänna anläggningar*	Q4 2022
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Q3 2021
Färdigställt och klart för inflytt	Q4 2022
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar*	Q1 2023
Projektavslut	Q3 2023

\*Tidplanen förutsätter att fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft.

## 6 Ekonomi

### 6.1 Budget

Projektet söker ny budget i samband med detta genomförandebeslut.

### 6.2 Projektkalkyl

Fördelning av inkomster/utgifter <u>Plania-Gillevägen</u>	
<b>Inkomna inkomster tom 2021</b>	<b>Msek</b>
Planintäkter, projektledning, administration	2,2
Exploateringsersättning	2
<b>Summa inkomster</b>	<b>4,2</b>
<b>Upparbetade utgifter tom 2021</b>	
Detaljplan, projektledning, administration	-3,9
<b>Summa utgifter</b>	<b>-3,9</b>
<b>Netto tom 2021</b>	<b>0,3</b>
<b>Prognos inkomster 2022 och framåt</b>	
Planintäkter	0,6
Vidarefakturering initieringsfas PBL	0,3
<b>Summa</b>	<b>0,9</b>
<b>Prognos utgifter 2022 och framåt</b>	
Ledningsarbeten	-0,3
Provisorer	-0,1
Marksanering och rivning	-0,3
Markinlösen	-0,2
Projektledning, projektstöd och samordningskostnader	-0,5
Projekteringsledning	-0,5
Förfrågan och utvärdering entreprenad	-0,1
Byggledning	0,1
Utbyggnad allmänna anläggningar	-1,3
Slutbesiktning, driftöverlämning, riskkostnader	-0,1
<b>Summa <u>prognos kostnader</u></b>	<b>-3,3</b>
<b>Netto</b>	<b>-2,1</b>

Inkomster som ej ingår i projektkalkylen: Medfinansiering av tunnelbanan cirka 1 miljoner kronor.

## 6.3 Finansiering

Kostnaden för ombyggnad av Nysåtravägen är kalkylerad till 3,3 miljoner kronor och ska finansieras via den övergripande exploateringsersättningen. I enlighet med tidigare tecknat exploateringsavtal bidrar exploitören till den övergripande exploateringsersättningen med cirka 2 miljoner kronor.

I enlighet med tidigare tecknat exploateringsavtal har exploitören även bidragit till medfinansieringen av tunnelbanan med cirka 1 miljon kronor.

Totalt gör projektet ett netto på cirka -2,1 miljoner kronor. I detta har inte räknats in inkomsten från medfinansieringen. Den del av projektets nettokostnad som utgör genomförande kommer att finansieras via den övergripande exploateringsersättningen.

## 6.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Projektname	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Gillevägen-Planiavägen	58 000,0	58 000,0	0,0	13 000,0	202301

## 7 Risker

●	<b>Tid</b>	5	3	Tidsfördröjning pga att vägföreningen överklagar fastighetsbildningsbeslutet. För att försöka undvika detta kommer kommunen i förrättningsärendet yrka om förtida tillträde till marken.
●	<b>Ekonomi</b>	2	1	Liten allmän anläggning ska anläggas. Egen arbetstid vidarefaktureras
●	<b>Produkt</b>	2	2	Rätt intern organisation vid projektering och kontroll under utbyggnad.

Kommunen projekterar och bygger ut allmän anläggning (gata) enligt Nackas tekniska handbok varvid ekonomi och slutlig produkt har god standard och låg risk.

## 8 Kommunikation

Projektet har en egen sida på [nacka.se](http://nacka.se) där aktuell information, kontaktuppgifter och handlingar publiceras under projektets gång så att intresserade kan följa vad som händer.

## 9 Rapportering

### 9.1 Avslut och överlämnande

Projektavslut av projektet kommer att ske enligt gällande rutiner. Enligt tidplanen avslutas projektet när gatan är utbyggd, slutbesiktigad och godkänd under år 2023.

Nina Morling  Enhetschef Exploateringsenheten	Anna Jarl  Projektledare Exploateringsenheten
Peter Skogberg  Enhetschef Enheten Bygg och anläggning	David Bergh  Delprojektledare Enheten Bygg och anläggning
Anna Bäcklund  Projektchef Exploateringsenheten	