

Utbyggnads-PM Södra Nacka strand detaljplan 4

Stadsbyggnadsprojekt Södra Nacka strand dp4, i kommundelen västra Sicklaön, Nacka kommun



Detaljplanekartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen området ligger.

Innehåll

1	Sammanfattning.....	3
2	Bakgrund	3
3	Syfte och mål.....	5
3.1	Syfte	5
3.2	Mål	5
3.2.1	Projektmål.....	5
3.2.2	Hållbart byggande.....	6
3.2.3	Uppföljning av mål.....	6
4	Förutsättningar	7
4.1	Område och avgränsningar	7
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala.....	8
5	Utförande	8
5.1	Detaljplan(-er)	8
5.2	Markägoförhållanden	8
5.3	Utbyggnad..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
5.3.1	Allmänna anläggningar	10
5.3.2	Byggnation på kvartersmark	11
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende.....	12
5.5	Rättsligt genomförande.....	13
5.6	Konsten att skapa stad.....	13
6	Tidplan.....	13
7	Ekonomi.....	13
7.1	Budget	14
7.2	Projektkalkyl.....	14
7.3	Finansiering	15
7.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar.....	17
8	Risker.....	17
9	Kommunikation	17
10	Rapportering.....	18
10.1	Avslut och överlämnande.....	18
11	Bilagor..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	

I Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där stadsbyggnadsprojektet Södra Nacka strand, detaljplan 4 ingår. Södra Nacka strand, detaljplan 4 är ett av flera stadsbyggnadsprojekt i Nacka strand och har som mål att möjliggöra cirka 285 bostäder och 2500 kvm verksamheter. Antalet planerade bostäder uppgår idag till cirka 350 bostäder och verksamhetsytan till cirka 6000 kvm.

Huvuddelen av området har historiskt ägts av en privat fastighetsägare och haft enskilt huvudmannaskap där konstruktioner för gator och huskroppar är nära sammankopplade. I samband med planläggningen såldes kvartersmarken till flera olika fastighetsbolag och den allmänna platsen beslutades få kommunalt huvudmannaskap.

I stadsbyggnadsprojektet ingår utbyggnad av både allmän plats, i form av gator, torg och parker, och kvartersmark, i form av bostadsbebyggelse, verksamhetslokaler samt förskola. Det befintliga gatunätet ska i huvudsak vara utformat som idag men Tändkulevägen förlängs ovan Nacka strandtunneln tills den möter Enspännarvägen. Generellt anpassas området bättre till gående och cyklister.

Befintliga vägar i området ska byggas om för att anpassas med nya höjder och tillkommande bebyggelse, förbättra ledningsförsörjningen och dagvattenhantering samt tillse att konstruktioner för enskilda och allmänna anläggningar separeras. I området tillkommer också trappor och torg samt lekplatser och parkytor. Utbyggnad av allmänna anläggningar utförs av kommunen, undantaget en trappa som byggs ut av exploitören av närliggande kvartersmark.

Byggnation på kvartersmark startade under 2020 och beräknas pågå till 2029 där första inflyttningen planeras ske under 2022. Utbyggnad av allmänna anläggningar planeras starta under första kvartalet 2022 och beräknas slutföras i samband med färdigställande av kvartersmark.

Projektkalkylen för utbyggnad av allmänna anläggningar uppgår till totalt 177 miljoner kronor. Kostnaden täcks genom exploateringsersättning från exploitörer, markförsäljning och genom vidarefakturerering till ledningsägare. För att kommunens samtliga kostnader för utbyggnad av allmän plats ska täckas förutsätts att detaljplan 7 i Nacka strand samt stadsbyggnadsprojektet Östra Vikdalen genomförs.

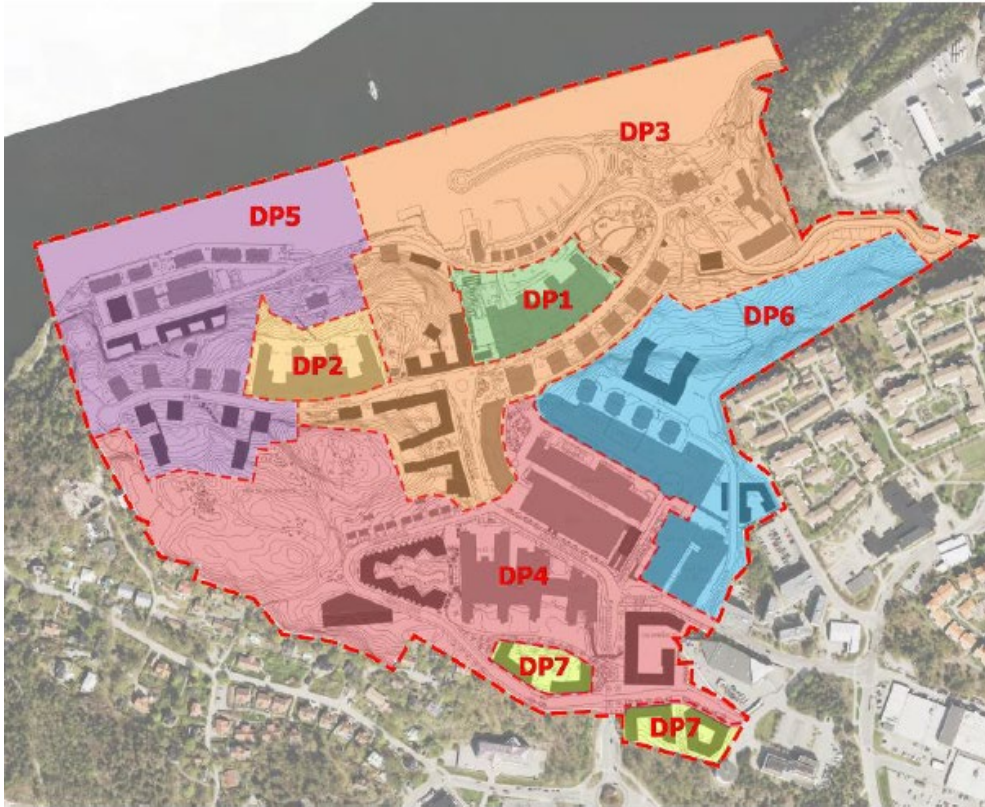
Kommunalt övertagande av allmänna anläggningar medför ökade driftkostnader om cirka 1,4 miljoner kronor per år samt ökade kapitaltjänstkostnader på cirka 2,5 miljoner kronor.

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. Av dessa bostäder planeras cirka 1500 inom programområdet för Nacka strand. Ett tilläggsavtal har tecknats mellan ovan parter vilket bland annat medger att tiden för utbyggnad av bostäder på västra Sicklaön förlängs till 2040.

Södra Nacka strand är en del av en större utveckling i Nacka strand och utgör en del av detaljplaneprogrammet för Nacka strand som antogs av kommunstyrelsen 2014. Södra Nacka strand är utpekat som ett område att bebygga i detaljplaneprogrammet. Området är även utpekat som lämpligt för bebyggelse i den fördjupade strukturplanen som sedan februari 2014 som ligger till grund för fortsatt arbete med Nacka stad.



Figur 1. Bilden visar genomförda samt planerade detaljplaner inom programområdet Nacka strand.

Antalet stadsbyggnadsprojekt i Nacka strand är sex stycken varav fyra har antagna detaljplaner. Detaljplanerna 1 och 2 har redan utbyggda och inflyttade bostäder och genomförande befinner sig i sitt slutskede. Detaljplan 3, Norra Nacka strand, tillsammans med detaljplan 4, Södra Nacka strand, som detta utbyggnads-PM avser, planerar att påbörja utbyggnad av allmänna anläggningar i början av 2022. Utbyggnad av bostäder pågår redan av flera exploitörer på kvartersmark inom detaljplan 3 och 4. För detaljplan 5 och 6 planeras arbete med respektive detaljplan att påbörjas under slutet 2021 medan arbete med detaljplan 7 startar under 2024 enligt kommunens genomförandetidplan.

Detaljplanen för Södra Nacka strand, som vann laga kraft i januari 2019, består mestadels av privat mark samt en mindre del av kommunalt ägd mark. Den 11 december 2017 antog kommunfullmäktige exploateringsavtal för Södra Nacka strand, detaljplan 4. Exploateringsavtalet tecknades mellan kommunen och 12 fastighetsbolag.

Området ska utvecklas med bostäder, verksamhetslokaler, förskola samt utveckling av allmän plats i form av gata, torg och parker.

Budget för detaljprojektering av allmänna anläggningar inom detaljplan 4 beviljades av Kommunfullmäktige 2019-06-17. Upphandling av projektör för detaljprojektering gjordes hösten

2019 och inkluderar anläggningar inom både detaljplan 3 och 4. Detaljplan 3 har beslutad budget för genomförandet sedan tidigare. Detaljprojektering pågår där förfrågningsunderlag tas fram för kommande upphandlingar. Upphandling och utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att ske i flera etapper.

Enligt exploateringsavtalet ska utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploatörerna i området. Exploatörerna för detaljplan 1 och 2 bidrar med finansiering till anläggandet av allmän plats inom Södra Nacka strand, detaljplan 4, eftersom dessa anläggningar även nyttjas av bostäderna inom detaljplan 1 och 2. Anläggningarna möjliggör även bostadsutveckling inom detaljplan 7 och Östra Vikdalen, vars exploatörer också ska bidra med exploateringsersättning.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Nacka strand. Projektet syftar därmed till att skapa förutsättningar för antagen detaljplan för Södra Nacka strand, dp 4, där stadsdelen, med ny bostadsbebyggelse, verksamheter och offentliga rum, ska bidra till en stark identitet och en egen attraktionskraft. Genomförandet i projektet ska bidra till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden som är av betydelse för allmänheten.

Projektet bedöms resultera i cirka 285 nya bostäder och cirka 2500 kvadratmeter verksamhetslokaler. Projektet innebär dessutom att en förlängning av Tändkulevägen görs, genom naturområdet i söder och över Nacka strandtunneln, för att knyta an till Enspännarvägen. Intill Tändkulevägen bildas ett torg och i västra naturområdet skapas en ny park, Västra hållmarksparken.

3.2 Mål

3.2.1 Projektmål

Från startpromemorian för Södra Nacka strand, dp 4, antaget av kommunstyrelsen 2015-05-26, hämtas följande projekt mål:

- Möjliggöra cirka 285 bostäder och 2500 kvm verksamheter
- Inrätta en förskola och en idrottshall för att möta behovet från de som flyttar in i Nacka strand
- Skapa en permanent lösning för Engelska skolans verksamhet
- Knyta samman Tändkulevägen och Enspännarvägen över tunneln för att möjliggöra angöring till den nya bostadsbebyggelsen på höjdryggen, den fristående förskolan samt lösa hämtning och lämning till befintlig skola
- Säkerställa skyddet för befintliga kulturmiljöer
- Genomföra ett kommunalt övertagande av anläggningar i Nacka strand som är av betydelse för det allmänna och hantera de genomförandefrågor som är gemensamma för detta och övriga stadsbyggnadsprojekt i stadsdelen.

Projektmålet om en idrottshall utgick från stadsbyggnadsprojektet innan detaljplanen gick ut på samråd.

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. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- **Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser**
För att möta målet om mångfald och mötesplatser ska Nacka strand göras mer tillgängligt för alla genom att anlägga fler torgytor. Inom stadsbyggnadsprojektet ska även Västra Hällmarksparken utvecklas. Utformningen av denna ska ske genom en medborgardialog tillsammans med de som ska använda platsen för att på sådant vis nå en medskapandeprocess.
- **Effektiv mark- och resursanvändning**
Området omvandlas till tät stadsmiljö i det som ska bli en del av Nacka stad. Området är beläget i närheten av kommersiell service och får goda kommunikationer i form av bussar men även närheten till kommande tunnelbana. Dessa faktorer motiverar att området tas i anspråk för bebyggelse med en hög exploateringsgrad. Vid eventuella förorenade massor inom projektområdet kommer dessa att saneras.
- **Dagvatten som renas och infiltreras**
Samtidig ny bebyggelse inom planområdet ska enligt exploateringsavtal ha gröna tak. Dessa är av fördel för dagvattnet såväl som förbättring av spridningssambanden i området. Exploatören redovisar tilltänkt taklösning för kommunens landskapsresurs innan bygglovet. I utvecklingen av detaljplan 3, Norra Nacka strand, ska en dagvattendamm anläggas vars infiltrationsbäddar är inom detaljplanen för Södra Nacka strand. Dagvattendammen är av betydelse för stora delar av Nacka strand.
- **Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet**
Inom Södra Nacka strand ska Västra Hällmarksparken tryggas och utvecklas. Närheten till grön- och vattenområden finns i hela området Nacka strand.

3.2.3 Uppföljning av mål

Stadsbyggnadsprojektets mål följs upp löpande i projektets olika faser genom bland annat framtagandet av detaljplan, upprättande och uppföljning av avtal och en proaktiv bygglovsprocess. Vid produktionsstart görs vidare uppföljning av mål. För utbyggnad av allmän plats, som både kommunen och annan part bygger ut, följs målen upp vid säkerställande av bygghandlingar.

Antalet planerade bostäder uppgår idag till cirka 350 stycken vilket är en ökning jämfört med målet i startpromemorian 2015. Även yta för verksamheter har mer än dubblerats och uppgår till cirka 6000 kvm. Målet om att inrätta en idrottshall utgick från stadsbyggnadsprojektet innan detaljplanen gick ut på samråd.

Kommunen har tagit fram en ny strategi för Miljö- och klimatambitioner som gäller för stadsbyggnadsprojekt med en startpromemoria beslutad efter 1 januari 2020. Syftet med de nya miljö- och klimatambitionererna är att samla kommunens ambition när det gäller miljö- och klimatarbete i stadsutvecklingen för hela kommunen. Inom ramen för uppföljningsarbetet ska samtliga pågående projekt i Nacka strand initiera ett arbete för att koppla samman målen för hållbart byggande med den nya strategin.

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Projektområdet är beläget i södra Nacka strand, omfattar cirka 10 hektar och präglas starkt av sin dramatiska topografi med stora höjdskillnader. Området gränsar i söder och i väster till befintlig småhusbebyggelse i Vikdalen samt naturmark, och i norr till befintlig kontorsbebyggelse inom Nacka strand samt naturområden söder om Fabrikörvägen. I öster gränsar området mot del av den äldre fabriksbebyggelsen inom Nacka strand samt mot del av en befintlig industrifastighet.

Inom projektområdet finns befintlig bebyggelse i form av det så kallade mässområdet med industribebyggelse från tidigt 1900-tal med säregna karaktäristiska drag samt ett antal uppförda arbetarbostäder från samma tidsepok. Dessa är märkta med skyddsbestämmelser i detaljplanen och utpekade i kommunens kulturmiljöprogram.

Stadsbyggnadsprojektets avgränsning sträcker sig utmed detaljplanekartans gränser. De allmänna anläggningarna kommer dock att byggas ut gränsöverskridande och i samband med genomförandet av Norra Nacka strand, detaljplan 3.

Markföroreningar förekommer inom området och finns redovisade i Kontrollplan, daterad 2021-06-10.



Figur 2 Ortofoto över delar av Nacka strand. Detaljplanegränsen för detaljplan 4 visas i gult.

4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

- Program för Nacka Strand antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014 (KFKS 2012/495-214-140)
- Ramavtal för Nacka Strand antogs av kommunfullmäktige den 16 juni 2014 (KFKS 2014/730-050-1)
- Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs på delegation av planchef och exploateringschef den 26 maj 2015 (KFKS 2014/1016-214)
- Detaljplaneavtal tecknades med exploatör den 4 september 2015 (KFKS 2014/1016-214-4)
- Detaljplan skickades via delegationsbeslut på samråd 16 oktober till 13 november 2015 (KFKS 2014/1015-214-10)
- MSN beslutade den 29 juni 2016 att ställa ut detaljplanen för granskning (KFKS 2014/1015-78). Granskningstiden var mellan 19 augusti 2016 och 14 september 2016.
- MSN beslutade den 8 juni 2017 att ställa ut planförslaget på ny granskning med orsak av justering av ursprungligt planförslaget (KFKS 2014/1016-214). Granskningstiden för granskning 2 var mellan 14 juni 2017 och 11 augusti 2017.
- Kommunfullmäktige beslutade att anta exploateringsavtal (KFKS 2017/900) och detaljplan 11 december 2017 (KFKS 2014/1016-214).
- Detaljplan vann laga kraft den 16 januari 2019.

Detaljplanen omfattas av riksintresse för kulturmiljövården genom att vara en del av farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm. Den befintliga äldre industribebyggelsen är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram samt omfattas av varsamhets- och skyddsbestämmelser i detaljplanen. Delar av hållmarksskogen utgör naturmark som har en viktig funktion från ett kulturhistoriskt och biologiskt perspektiv då det utgör länken mellan Nyckelvikens naturreservat och Ryssbergen. Tillkommande bebyggelse har planerats på ett lämpligt sätt till befintliga kulturmiljöer och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på kultur- och miljöintresset.

Stadsbyggnadsprojektet 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 bidrar till att göra det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

5 Utförande

5.1 Detaljplan

För området har detaljplan DP 626 Södra Nacka strand, detaljplan 4 tagits fram inom vilken åtgärder redogjorda för i detta utbyggnads-PM inryms.

5.2 Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet ägdes till en början av en privat fastighetsägare och huvudmannaskapet var innan planläggning till största del enskilt. I samband med att den nya detaljplanen togs fram bestämdes att huvudmannaskapet för de allmänna anläggningarna ska vara

kommunalt. Samtidigt under planprocessen såldes kvartersmarken till flera olika fastighetsbolag, vilka därmed är parter i gällande exploateringsavtal.



Figur 3. Bilden visar fastigheter inom stadsbyggnadsprojektets område. Fastigheter i orange text omfattas inte av exploateringen inom området.

De kommunägda fastigheterna som ingår i stadsbyggnadsprojektet är Sicklaön 14:1 och Sicklaön 14:4 där den förstnämnda fastigheten utgör allmän plats, både gata och park, och den sistnämnda fastigheten är planlagd för förskoleändamål.

Några av de privatägda fastigheterna inom planområdet är ägda av de så kallade AlecTABolagen. Dessa är fastigheterna Sicklaön 13:77, Sicklaön 369:34, Sicklaön 369:35, Sicklaön 369:36 och Sicklaön 369:37. Fastigheten Sicklaön 13:137 såldes under 2021 till Bostadsrättsföreningen Tändkulan. Dessa fastigheter omfattas inte av exploateringen inom området.

De privatägda fastigheterna som omfattas av exploateringen är Sicklaön 369:39, Sicklaön 369:40, Sicklaön 362:4, Sicklaön 362:5, Sicklaön 362:6 samt Sicklaön 362:7. De fyra sistnämnda fastigheterna ägs genom Nacka 10 II AB samt Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Nacka av Besqab AB. Fastigheten Sicklaön 369: 40 ägs genom Alfab Nacka 4 AB av AlecTA pensionsförsäkringar och fastigheten, Sicklaön 369:39, ägs genom Nacka 3 AB av Klöver AB.

5.3 Utbyggnad

I stadsbyggnadsprojektet ingår utbyggnad av både allmän plats, i form av gator, torg och parker, och kvartersmark, i form av bostadsbebyggelse, verksamhetslokaler samt förskola. Det befintliga gatunätet ska i huvudsak vara utformat som idag men Tändkulevägen förlängs ovan Nacka strandtunneln tills den möter Enspännarvägen. Generellt anpassas området bättre till gående och cyklister.

Befintliga vägar i området ska byggas om för att anpassas med nya höjder och tillkommande bebyggelse och förbättra ledningsförsörjningen och dagvattenhantering. I området tillkommer också trappor och torg samt lekplatser och parkytor.

5.3.1 Allmänna anläggningar

De allmänna anläggningarna byggs ut av kommunen med undantag av tillkommande trappa vid Tändkulevägen som byggs ut av den exploatör som bygger bostäder intill.

Stadsbyggnadsprojektet har påbörjat detaljprojektering av området. Projekterande konsult, Sweco, är upphandlad gemensamt med stadsbyggnadsprojektet för Norra Nacka strand, detaljplan 3.

Utbyggnad av allmänna anläggningar kommer ske i etapper för att anpassas till utbyggnaden av kvartersmark. För att minimera risken att nya vägar tar skada av byggtrafik i samband med bebyggelsen av bostäder och lokaler kommer finplanering i flera fall att ske då utbyggnad av bostäder och lokaler på kvartersmarken är klar.

Majoriteten av arbetet kommer att handlas upp som utförandentreprenader och gå ut på allmän förfrågan. För vissa mindre arbeten, framförallt kopplat till att anpassa befintlig allmän plats till ny bebyggelse, är det aktuellt att anlita kommunens ramavtalade entreprenörer.

Vid utbyggnad behöver hänsyn tas till förorenade massor inom området vilket redovisas i Kontrollplan, daterad 2021-06-10.

Belysningen i området ska bytas ut i sin helhet och nya belysningscentraler är planerade.



Figur 4. Detaljplanegränsen för aktuellt stadsbyggnadsprojekt ses i svart. Bilden illustrerar översiktligt hur området är tänkt att utformas med befintliga samt nya torg och gator. Utformningen fastställs i kommande detaljprojektering.

Augustendalsvägen

I Augustendalsvägen, som är huvudgatan i området, ska befintligt elstråk flyttas samt uppgraderas. Dagvattenledningen ska bytas till en större dimension. Gatan ska inrymma en dubbelriktad gång- och cykelbana på södra sidan medan det på norra sidan tillkommer en nedsänkt gångväg. Här tillkommer också en dagvattenanläggning med träd och vegetation längs

gatan. I öster ska den nedsänkta gångvägen ansluta till en ny trappa som leder upp mot Cylindervägen. Åtgärder på belysning ska göras i Nacka strandtunneln.

Lokomobilvägen

Lokomobilvägens anslutning till Augustendalsvägen flyttas söderut och anpassas till ny bostadsbebyggelse och det nya Entrétorget på norra sidan av vägen. På denna sida tillkommer en dubbelriktad cykelbana och en gångbana. Gångbanan kommer att läggas delvis där det idag finns en nätstation. En ny nätstation kommer att byggas av Nacka Energi AB i anslutande område vilket medför viss omläggning av elledningar. Spill -och dagvattenledningar ska uppgraderas. Utanför polishuset ska en stödmur anläggas för att säkerställa att vägens laster inte påverkar byggnaden negativt.

Cylindervägen

Cylindervägen görs om till ett gångfartsområde och blir en del av Entrétorget som kommer ligga där Augustendalsvägen, Lokomobilvägen och Cylindervägen idag möts. En stödmur tillkommer mot mässhuset för att bära upp vägen och en mindre mängd el- och telearbeten behöver genomföras.

Tändkulevägen

Tändkulevägen ska förlängas ovan Nacka strandtunneln och kopplas samman med Enspännarvägen. För att utreda bergets förmåga att bära vägen ovan tunneln har PM Bärighetsutredning Berg, daterat 2021-07-09, tagits fram av Sweco. Utredningen visar att den planerade lastökningen från vägen inte ska påverka stabiliteten i Nacka strandtunneln. Det innebär att Tändkulevägen inte behöver placeras på en brokonstruktion ovan tunneln.

Vid Tändkulevägens infart från Augustendalsvägen ska en ny infart till Torggaraget byggas samt en mindre torgplats framför hus 9, se figur 4. Från denna torgplats tillskapas en gångbana med trappa mellan hus 9 och det nya bostadshuset som mynnar upp på Tändkulevägen. Trappan byggs ut av exploatören av det tillkommande bostadskvarteret som angränsar till trappan. En mindre torgyta ska också byggas ovan Nacka strandtunnelns norra mynning. Nya ledningar ska förläggas i vägen för att kunna försörja tillkommande bostäder i angränsande detaljplaner.

Augustendalstorget

Augustendalstorget ska delvis få ny markbeläggning och en lekplats ska tillkomma mitt på torget. Även vissa ledningsarbeten behöver utföras och hanteringen av dagvatten och skyfall behöver ses över.

Västra hällmarksparken

I befintligt naturområde ska nya gångstigar förläggas och ytor för lek tillskapas. Till parken ska belysning tillkomma. Utformningen av Västra hällmarken ska arbetas fram tillsammans med medborgarna i en medborgardialog.

5.3.2 Byggnation på kvartersmark

Vid Nacka strandtunnelns norra tunnelmynning pågår byggnation av bostäder där Besqab är exploatör. Byggnationen medför att Lokomobilvägen och Tändkulevägen öster om Nacka strandtunneln behöver iordningställas innan inflyttning sker i bostäderna.

Mellan Cylindervägen och mässhallen finns en byggrätt för centrum- och kontorsändamål vilken står för majoriteten av tillkommande yta för verksamheter. Utbyggnad av Cylindervägen,

Entrétorget och trappan mellan Cylindervägen och den nedsänkta gångvägen behöver anpassas till utbyggnadstakten för byggrätten, vilken i dagsläget är okänd.

Vid Tändkulevägen finns en byggrätt där Klöver är exploatör. Byggnation planeras starta cirka 2028. Den förskola som ska byggas längst med Tändkulevägen behöver markanvisas närmaste året för att säkra antalet förskoleplatser inom området. För att mediaförsörja förskolan samt möjliggöra angöring behöver Tändkulevägen byggas ut innan förskolan tas i drift. Utbyggnad av hela Tändkulevägen i ett tidigt skede underlättar för logistiken inom området och möjliggör att byggransporter i mindre omfattning behöver samsas med övrig trafik.

Hus 9, som innehåller Engelska skolan och kontor, har möjlighet att utöka skolverksamheten, centrumfunktioner eller kontor mot korsningen Augustendalsvägen – Tändkulevägen. Fastighetsägaren Alecta har ännu inte fastställt tider för utbyggnad.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Tändkulevägen

Utbyggnadsskedet av Tändkulevägen påverkar boende i de så kallade arbetarbostäderna som ligger längst med vägen och de som arbetar och vistas i hus 9 med risk för buller, vibrationer, damm och svårigheter att komma fram. Även efter utbyggnadsskedet påverkas de boende då vägen ändras från att vara en återvändsgata till att bli en genomfartsgata med bland annat trafik till den planerade förskolan. Under byggnation av intilliggande bostadskvarter kommer vägen att användas för byggtrafik.

Vid utbyggnad av vägen ovan Nacka strandtunneln kan tunneln behöva stängas av periodvis alternativt att extra säkerhetsåtgärder vidtas. Då det inte finns en alternativ väg för gående och cyklisterna i området behöver framkomligheten för dessa säkras. Utredning pågår för att identifiera risker och kommande behov av trafikplanering.

Augustendalsvägen

Utanför skolbyggnaden, hus 9, finns det plats för lämning och hämtning av barn på en separat väg parallellt med Augustendalsvägen. Den nya utformningen av gatan medför att denna funktion behöver flyttas. Ny plats för lämning och hämtning behöver säkerställas i detaljprojekteringen innan ombyggnad av gatan kan ske.

På Augustendalsvägen går busstrafik. På grund av områdets kuperade karaktär finns inte möjligheten att leda om bussarna varav entreprenader behöver anpassas till detta och trafikplanering framställas. Vägen är också viktig för genomfart av bil- och cykeltrafik vars framkomlighet kan komma att påverkas. Mässhallen har en ramp som ansluter mässhallen till Augustendalsvägen. Tillträde till rampen kommer att påverkas under utbyggnadstiden.

Cylindervägen

Längst in på Cylindervägen finns ett parkeringsgarage. Under utbyggnad av Entrétorget och Cylindervägen påverkas biltrafiken till och från garaget. Trafik kan ledas om via Augustendalstorget för angöring samt tillträde till garaget. Intilliggande verksamheter riskerar att påverkas av buller och damm samt tillträde för lastning/lossning.

Lokomobilvägen

Bussar och övrig trafik påverkas då arbeten utförs på Lokomobilvägen. Befintliga verksamheter och boende längst med Lokomobilvägen riskerar att störas av buller och damm under

utbyggnaden av vägen. Påverkan i form av buller och ökad mängd trafik sker också under hela utbyggnadstiden för Nacka strand eftersom all byggtrafik ska ledas in i området via Lokomobilvägen.

Augustendalstorget

Befintliga närliggande bostäder och verksamheter kan komma att störas av buller, damm och framkomlighetsstörningar under utbyggnad av torget.

Störningar ska minimeras så långt det är möjligt och berörda ska informeras i god tid vid utbyggnaden inom Nacka strand. Kommunikation till boende och verksamma inom området sker i enlighet med framtagen kommunikationsplan.

5.5 Rättsligt genomförande

Avtal med ledningsägare ska tecknas som reglerar ansvar- och kostnadsfördelningen av utbyggnaden av respektive ledningsägares anläggning.

För att genomföra exploateringen krävs bland annat fastighetsbildningar, marklov och bygglov. Lov söks av kommunen för allmän plats, undantaget den trappa som exploatören utför, för att senare lämnas över till kommunen. Respektive byggaktör ansvarar för alla lov på kvartersmark.

5.6 Konsten att skapa stad

Utformningen av Västra hällmarksparken ska ske i samråd med de som ska använda platsen genom en medborgardialog och medskapandeprocess. Den utformning som i slutändan väljs för Västra hällmarksparken ska vara ekonomisk likvärdig den skiss som upprättats inför exploateringen, och är reglerat i exploateringsavtalet, genom systemhandlingen. Kommunen bekostar medborgardialog och medskapandeprocess för Västra hällmarksparken medan parterna i exploateringsavtalet bekostar projektering och utförande.

6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	11 dec 2017
Detaljplan laga kraft	16 jan 2019
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Q2 2020
Byggstart allmänna anläggningar	Q1 2022
Markanvisning förskoletomt, utskick	Q1 2022
Start inflyttning	Q2 2022
Färdigställt (hela stadsbyggnadsprojektet klart för inflytt)	Q3 2029
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	From Q4 2023 till Q2 2030
Projektavslut	Q4 2031

7 Ekonomi

För att minska kapitaltjänstkostnader och framtida driftkostnader för kommunen kommer ett kontinuerligt optimeringsarbete att bedrivas med syftet att minska, ta bort eller ändra allmänna

anläggningar där så är möjligt. Varje enskilt förslag på optimering ska beslutas på lägsta möjliga nivå.

7.1 Budget

Totalt beviljad utgiftsbudget är cirka 24,1 miljoner kronor och beviljad intäktsbudget är cirka 45,5 miljoner kronor. Hittills (augusti 2021) har cirka 16,4 miljoner kronor upparbetats. På intäktsidan motsvarar hittills inkomna intäkter summan på den beviljade intäktsbudgeten.

Den budget som beviljades juni 2015 avser kostnader hänförliga till planskedet samt framtagande av exploateringsavtal. I juni 2019 beviljades ytterligare medel som avser kostnader hänförliga till detaljprojektering av allmänna anläggningar och avtalsuppföljning samt kostnader för detaljprojektering och interntid för NVOA om sammanlagt 2 miljoner kronor. Utgiftsbudgeten minskade juni 2020 med 2 miljoner kronor då denna budget fördes över till NVOA.

Budgeterade intäkter som beviljades juni 2015 består av vidarefakturerade kostnader för detaljplaneskedet. Intäkter inom beviljad budget juni 2019 utgörs av exploateringsersättning för allmänna anläggningar från exploitörerna i detaljplan 1 och detaljplan 2 om cirka 23 miljoner kronor, intäkter från markförsäljning samt vidarefakturering av kostnader till NVOA. I juni 2020 minskade även intäktsbudget med 2 miljoner kronor då kostnaden tillfaller NVOA direkt.

Stadsbyggnadsprojektet söker nya medel hänförliga till utbyggnad av allmänna anläggningar och uppföljning av exploateringsavtal samt ytterligare medel för detaljprojektering av allmänna anläggningar inom ramen för det genomförandebeslut som även inrymmer beslut om detta utbyggnads-PM.

Tabell 1 Tabellen redovisar politiskt beviljad budget. Beslut taget 2020-06-02 avser avgående inkomster och utgifter för VA.

	Beslutstidpunkt samt beslut			SUMMA (tkr)
	2015-06-15	2019-06-17	2020-06-02	
	§ 85 D nr KFKS 2015/288-040	§ 79 D nr KFKS 2018/68 KFKS 2019-438	KFKS 2019/76	
Inkomster/intäkter	20 400 000	27 090 000	-2 000 000	45 490 000
Utgifter	-12 601 000	-13 534 000	2 000 000	-24 135 000
Netto exkl VA	7 799 000	13 556 000	0	21 355 000
Avgående inkomst VA	0	0	0	0
Avgående utgift VA	0	0	0	0
Netto VA	0	0	0	0
TOTALT BEVILJAD BUDGET	7 799 000	13 556 000	0	21 355 000

7.2 Projektkalkyl

Utgifterna i stadsbyggnadsprojektet bedöms sammanlagt bli 190 miljoner kronor medan intäkter uppskattas till cirka 140 miljoner kronor. I Tabell 2 visas också intäkter i form av exploateringsersättning från andra stadsbyggnadsprojekt eftersom utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplan 4 i Nacka strand möjliggör bostadsutveckling och är till nytta för även dessa detaljplaner. Stadsbyggnadsprojektet bedöms således gå med cirka 50 miljoner kronor i underskott, men bidra till att kommunen får markintäkter och exploateringsersättning i intilliggande stadsbyggnadsprojekt, vilket till sist resulterar i ett positivt netto för kommunen.

Tabell 2. Tabellen visar stadsbyggnadsprojektets totala kalkyl. Planerad exploateringsersättning från detaljplan 7 och Östra Vikdalen beskrivs närmare under rubriken 7.3 Finansiering.

Fördelning av kostnader allmänna anläggningar, detaljplan 4	Utgifter (miljoner kronor)
UPPARBETADE KOSTNADER TOM 2020	
Detaljplan	-6,5
Projektledning, administration	-2,5
Projektering	-1,5
Skuld från Oscar Properties	-6
SUMMA UPPARBETADE KOSTNADER	-16,5
PROGNOS KOSTNADER	
Projektledning, administration, byggledning, besiktning, driftöverlämning	-15
Projektering	-13,5
Utbyggnad allmänna anläggningar	-141,5
Sanering	-3,0
Markanvisning förskoletomt, tid	-0,5
SUMMA PROGNOS KOSTNADER	-174
INKOMNA INTÄKTER TOM 2020	
Planavgift	6,5
Markintäkter	16
Exploateringsbidrag dp1, dp2	23*
Övrigt	1
SUMMA INTÄKTER	46,5
PROGNOS INTÄKTER**	
Ledningsägares andel av kostnader	22
Exploateringsbidrag, dp 4	72
SUMMA PROGNOS INTÄKTER	94
TOTALT KOSTNADER	-190
TOTALT INTÄKTER	140
NETTO	-50
PROGNOS INTÄKTER ANDRA DETALJPLANER***	
Exploateringsersättning, detaljplan 7 och Östra Vikdalen	32
Markförsäljning kommunal mark, detaljplan 7 ***	144

* En skuld på drygt 6 miljoner kronor kvarstår för exploatören Oscar Properties AB att betala till kommunen. Arbete pågår med att kräva in skulden.

** Markintäkter för mark inom projektet planlagd som förskola är ännu ej uppskattad. Försäljning planeras att ske under 2022.

*** Markintäkt för kommunal mark inom detaljplan 7 är uppskattad summa.

7.3 Finansiering

Finansiering av utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplan 4 bekostas, förutom av exploatörerna inom planområdet, även av exploatörer inom detaljplan 1, 2, 7 och Östra Vikdalen. Detta eftersom anläggningarna även är till nytta för dessa områden. Exploateringsersättning från detaljplan 1 och 2 har redan erhållits till kommunen i enlighet med gällande exploateringsavtal

och tilläggsavtal. Kostnader för projektering och utbyggnaden av allmänna anläggningar, enligt framtagen systemhandling, som kvarstår efter att exploateringsersättningen från detaljplan 1 och 2 har förbrukats ska fördelas mellan kommunen och exploatörerna i detaljplan 4 och 7 i Nacka strand samt exploatörer inom kommande detaljplan i Östra Vikdalen. Av ovan nämnd kvarstående kostnad ska exploatörerna i detaljplan 4 bekosta 55,4%, exploatörer i detaljplan 7 och Östra Vikdalen bekosta 24,4 % och kommunen ska stå för resterande 20,2 %. Den kostnad som ska bäras av byggrätter på privat mark inom detaljplan 7 och Östra Vikdalen avses att faktureras exploatörerna efter att detaljplan har antagits och exploateringsavtal har upprättats. Till dess bärs kostnadsandelen av kommunen. Kommunens kostnadsandel om 20,2 % ska bäras av markintäkter från kommunal mark inom detaljplan 4 och detaljplan 7.

Arbete med detaljplan 7 planeras att påbörjas 2024 enligt kommunens genomförandeplan. Stadsbyggnadsprojektet Östra Vikdalen innehåller flera detaljplaner. Arbetet med dessa detaljplaner startar enligt genomförandeplanen 2029.

Exploatörerna inom detaljplan 4 kommer kontinuerligt att faktureras rättmätig andel av nedlagda kostnader för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar.

Tabell 3. Tabellen visar fördelning av kostnader för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar.

Fördelning av kostnader allmänna anläggningar	% av kostnader
Detaljplan 4, Exploateringsbidrag	
Nacka 3 AB, ägs av Klöver AB	24,2
Nacka 4 AB, ägs av Klöver AB	3,4
Nacka 10 I AB och Nacka 10 I AB, ägs av Besqab	27,1
Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB, ägs av Besqab	0,7
	55,4
Detaljplan 7 och Östra Vikdalen, Exploateringsbidrag*	
Genova/Samhällsbyggnadsbolaget	15
Exploatör Östra Vikdalen	9,4
	24,4
Detaljplan 4 och 7, Kommunal mark	
Nacka kommun, Förskola, detaljplan 4	0,9
Nacka kommun, Bostäder, detaljplan 7	19,3
	20,2

* Avtal om exploateringsersättning tecknas först i samband med antagen detaljplan.

Den medfinansiering till utbyggnad av allmänna anläggningar som har erhållits från exploatörerna inom detaljplan 1 och 2 uppgår till cirka 17 miljoner kronor. En skuld på cirka 6 miljoner kronor kvarstår från exploatören Oscar Properties i detaljplan 2. Totalt ska kommunen erhålla drygt 23 miljoner kronor i exploateringsbidrag från detaljplan 1 och 2.

Enligt exploateringsavtalet ska exploatörerna medfinansiera tunnelbanan i enlighet med kommunstyrelsens riktlinjer beslutade 19 maj 2014 och den 2 mars 2015. Exploatörerna har sammanlagt betalat in knappt 24 miljoner. Inbetalat ersättningsbelopp är preliminärt. Slutlig reglering ska ske senast tre år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

7.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Tabell 4. Tillkommande årlig kapital och driftkostnad.

Projektamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Gata	185 000	200 000	60 000	60 000	202312
Gata	160 000	170 000	50 000	50 000	202412
Park	1 200 000	1 300 000	400 000	400 000	202512
Park	350 000	400 000	100 000	100 000	202612
Gata	1 400 000	1 500 000	400 000	400 000	202712
Gata	1 100 000	1 200 000	400 000	400 000	202812

8 Risker

Ingått exploateringsavtal är komplext och många parter är involverade. Systemhandlingen utgör en bilaga till exploateringsavtalet och är därmed styrande vid fortsatt detaljprojektering. Alla ändringar och tillägg ska godkännas av samtliga berörda parter vilket riskerar att försämra framdriften av projekteringen och leda till ökade kostnader för projekteringskedet.

Berget ovan Nacka strandtunneln är av varierande kvalitet och det råder viss osäkerhet kring bergets förmåga att bära Tändkulevägens förlängning ovan tunneln. Den projekterande konsulten, Sweco, har tagit fram Bärighetsutredning Berg, daterat 2021-07-09, där det framgår att det bör vara möjligt att placera vägen direkt på berget vilket reducerar risken för fördrande åtgärder.

Delar av området är identifierat som riskområde för sulfider i berg vilket kan resultera i kostnadsdrivande hantering av bergmassor.

Då många entreprenader, både kommunala och privata, pågår samtidigt riskerar det att bli störningar i arbetet vilket påverkar både tid och ekonomi samt de boende i området. Projektet innefattar arbeten på Augustendalsvägen vilken är en bussgata och vägen in i Nacka strand. Arbeten på och längst med vägen kräver noggrann planering för att inte hindra busstrafiken och de boende. Kommunikation och mycket god samordning av kommunen, exploitörer och entreprenörer i området krävs för att minimera riskerna. Arbete med risker sker kontinuerligt i projektet.

9 Kommunikation

En kommunikationsplan har tagits fram och används löpande för att stötta projektets mål genom att närboende och intilliggande verksamheter får ökad kunskap och en mer positiv attityd till projektet, känner sig trygga och delaktiga samt förstår att projektet Södra Nacka strand, dp 4 är en del av att Nacka kommun utvecklas. Projektet har en projektwebbsida på www.nacka.se där aktuell information, kontaktuppgifter och handlingar publiceras under projektets gång så att intresserade kan följa vad som händer. Ett utbyte av information sker även mellan kommunen och fastighetsförvaltaren TAM där löpande information om aktuella händelser i Nacka strand uppdateras på deras hemsida www.nackastrand.se. Inför upphandling och utförande av

entreprenader i området ska berörda parter informeras väl och kommunikationsplanen ses över. Kommunikationsinsatser ska även samordnas med övriga pågående och kommande arbeten i Centrala Nacka.

I0 Rapportering

I0.1 Avslut och överlämnande

Projektavslut kommer att ske enligt gällande rutiner. Enligt tidplanen avslutas projektet under år 2031.

Chrisinta Gerremo
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Emelie Holmström
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Jenny Salomonsson
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning