

2015-01-28

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2014/967-214  
Projekt 9237

Kommunstyrelsen  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Nya gatan, centrala Nacka, Projekt 9237**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 31 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Området omfattar etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som avgränsas av stadshuset i väster, Vikdalsvägen i öster och Värmdövägen i söder. 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.

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 grönytefaktor, avfallshantering och miljöförutsättningar. Underlaget för markanvisning måste beslutas i Kommunfullmäktige.



## Ärendet

Projektets främsta syfte är att möjliggöra 500-800 nya bostäder samt nya verksamheter i området som avgränsas av stadshuset, Vikdalsvägen och Värmdövägen.

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 kvartersmark byggs av respektive exploatör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan olika entreprenader en viktig del av arbetet.

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.

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.

## Ekonomiska konsekvenser

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.

## Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området som är föremål för förstudien förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. Innergårdar med lekmöjlighet kommer att tillskapas och mindre gröna områden sparas i befintlig form. En fritidsgård ligger inom området, denna ska omlokaliseras inom närområdet innan bostadsbebyggelse blir aktuell.

## Generell tidplan

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

---



## Bilagor

Startpromemoria

Christina Gerremo  
Tf Exploateringschef

Therese Rosberg  
Projektledare

Emma Färje Jones  
Planarkitekt

## Översikt Nya gatan, centrala Nacka, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2015-01-28	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, antagande	2015-02-10	KSSU	
✓	Godkännande av prospekt till markanvisning		KSSU	
	Markanvisningsavtal		KSSU	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal med överlåtelse, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

