

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 19 januari 2016
 Tid Kl. 09.00
 Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
 Ordförande Mats Gerdau
 Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Detaljplan för del av fastigheterna Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo <i>Övergång från enkelt till normalt planförfarande</i> KFKS 2015/705-214, MSN § 247	
5.	Ändring av överenskommelse om fastighetsreglering med Gammeluddshemmet AB avseende fastigheten Lännersta 11:162 KFKS 2009/268-251	
6.	Projektavslut Hedvigslunds trafikplats, stadsbyggnadsprojekt 9622 KFKS 2006/611-251 och KFKS 2006/622-214	
7.	Marknadsstudie för hotell i Nacka stad KFKS 2016/6-140	
	Infrastrukturärenden	
8.	Behov av förstudie om Värmdövägens anpassning till tät och blandad stad på västra Sicklaön KFKS 2016/10-251 och KFKS 2016/11-251	
9.	Övriga frågor	

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/705-214
(MSN 2014/119-214)

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för del av fastigheterna Hasseludden I:78 och I:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Övergång från enkelt till normalt planförfarande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar planarbetet övergår från enkelt till normalt planförfarande.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Planarbetet syftar till att möjliggöra byggnation av hotell/konferens/utställningsverksamhet samt parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt för ett befintligt sophus.

Enligt beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 292, fick planenheten i uppdrag att starta planarbetet och pröva enkelt planförfarande, men med utökad samrådsrets. Planförslaget var ute på samråd från 29 september till den 2 november 2015. Med hänsyn till länsstyrelsens yttrande under samrådet avseende främst kulturmiljön inom riksintresse bedömer planenheten att planarbetet bör övergå till normalt planförfarande till granskningsskedet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte övergången den 9 december 2015.

Ärendet

Området utgör en del av detaljplan (Stadsplan 233) som vann laga kraft den 21 juli 1972, och omfattar fastigheten där Hasseludden Yasuragi ligger. Det är betecknat med "C", område för samlings- och föreningslokaler. Större delen av området är i gällande plan punktprickat, det vill säga ej avsett att bebyggas.



Fastighetsägaren Hasseludden FAB har genom Home Properties AB ansökt om planändring för hotell/konferens/utställningsverksamhet med en bruttoarea om cirka 16000 kvadratmeter intill Hasseludden Yasuragi (spa-, hotell- och konferensanläggning). Hotelldelen beräknas till cirka 250 rum och blir fyra våningar ovan mark samt en suterrängvåning. Befintlig parkering kommer bli möjlig att bygga på med ett parkeringsdäck i en våning med en byggnadsarea om cirka 3800 kvm. Byggnaden kommer placeras delvis i slänten öster om Yasuragi.

Området består idag av i huvudsak hällmarkstallskog samt är bebyggd med tre bostäder som ursprungligen uppförts som personalbostäder. Detaljplanen inbegriper även en tillfartsväg. Ett sophus vid västra delen av Yasuragi har haft ett tidsbegränsat bygglov som inte kan förnyas eftersom byggnaden ligger på mark som inte får bebyggas enligt Stadsplan 233. Detta ändras till att tillåta sophusbyggnaden.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planenhetens bedömning

När planarbetet påbörjades 2014 hade man för avsikt att pröva ett enkelt planförfarande men med en utökad samrådsrets utifall att man skulle behöva gå över till normalt planförfarande. Med hänsyn till byggnadens placering inom område av riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön utmed Stockholms inlopp, bedömer planenheten att planarbetet bör övergå till normalt planförfarande.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av sökanden.

Preliminär tidsplan

Granskning	kvartal 1-2 2016
Antagande	kvartal 2-3 2016

Bilaga

Länsstyrelsens samrådsyttrande

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

2015-12-09

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 247

KFKS 2015/705-214
MSN 2014/119-214

Detaljplan för del av Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Övergång från enkelt till normalt planförfarande

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att planarbetet övergår från enkelt till normalt planförfarande och hemställer att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar om övergången i enlighet med punkt 55 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Ett positivt planbesked gavs den 12 juni 2014, § 179. Där bedömdes ärendet drivas med normalt planförfarande. Enligt beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 292, fick planenheten i uppdrag att starta planarbetet och pröva enkelt planförfarande, men med utökad samrådsrets.

Planförslaget var ute på samråd från 29 september till den 2 november 2015.




Med hänsyn till Länsstyrelsens yttrande under samrådet avseende främst kulturmiljön inom riksintresse bedömer planenheten att planarbetet bör övergå till normalt planförfarande till granskningsskedet.

Planen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet samt parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en bygg rätt för ett befintligt sophus.

Bakgrund

Området utgör en del av detaljplan (Stadsplan 233) som vann laga kraft den 21 juli 1972, och omfattar fastigheten där Hasseludden Yasuragi ligger. Det är betecknat med "C", område för samlings- och föreningslokaler. Större delen av området är i gällande plan punktprickat, det vill säga ej avsett att bebyggas.

Fastighetsägaren Hasseludden FAB har genom Home Properties AB ansökt om planändring för hotell/konferens/utställningsverksamhet med en bruttoarea om cirka 16000 kvadratmeter intill Hasseludden Yasuragi (spa-, hotell- och konferensanläggning). Hotelldelen beräknas till cirka 250 rum och blir fyra våningar ovan mark samt en suterrängvåning. Befintlig parkering kommer bli möjlig att bygga på med ett parkeringsdäck i en våning med en byggnadsarea om cirka 3800 kvm. Byggnaden kommer placeras delvis i slänten öster om Yasuragi.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-12-09

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Området består idag av i huvudsak hållmarkstallskog samt är bebyggd med tre bostäder som ursprungligen uppförts som personalbostäder. Detaljplanen inbegriper även en tillfartsväg.

Ett sophus vid västra delen av Yasuragi har haft ett tidsbegränsat bygglov som inte kan förnyas eftersom byggnaden ligger på mark som inte får bebyggas enligt Stadsplan 233. Detta ändras till att tillåta sophusbyggnaden.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planenhetens bedömning

När planarbetet påbörjades 2014 hade man för avsikt att pröva ett enkelt planförfarande men med en utökad samrådsrets utfall att man skulle behöva gå över till normalt planförfarande. Med hänsyn till byggnadens placering inom område av riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön utmed Stockholms inlopp, bedömer planenheten att planarbetet bör övergå till normalt planförfarande.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av sökanden.

Preliminär tidsplan




Granskning	kvartal 1-2 2016
Antagande	kvartal 2-3 2016

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2014-11-13
Bilaga 1 Länsstyrelsens samrådsyttrande

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2009/268-251
Projekt 9319

Kommunstyrelsen

Ändring av överenskommelse om fastighetsreglering med Gammeluddshemmet AB avseende fastigheten Lännersta 11:162

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ändra tidigare antagen överenskommelse om fastighetsreglering av fastigheterna Lännersta 11:162 och Lännersta 10:1, genom att byta ut den till överenskommelsen bifogade kartan mot bilaga 2 i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Den 13 maj 2013 beslutade kommunstyrelsen att ingå överenskommelse om fastighetsreglering av fastigheterna Lännersta 11:162 och Lännersta 10:1. Till överenskommelsen bifogades en karta av vilken framgår hur fastighetsgränserna skulle se ut. Överenskommelsen medgav bland annat ett intrång i område för kulturresevat. Länsstyrelsen i Stockholm har dock ansett att intrånget i kulturresevatet är olämpligt. Mot denna bakgrund föreslås att den till överenskommelsen bifogade kartan byts ut mot bilaga 2.

Ärendet

Den 13 maj 2013 beslutade kommunstyrelsen att ingå överenskommelse om fastighetsreglering av fastigheten Lännersta 11:162, som ägs av Gammeluddshemmet AB (org.nr. 556447-6991), och kommunens fastighet Lännersta 10:1 (§ 122, dnr 2009/268-251). Överenskommelsen syftar till att hantera de fastighetsregleringsfrågor som aktualiseras

genom planförslaget för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) och som påverkar bolagets och kommunens nämnda fastigheter.

Av överenskommelsen framgår att vissa marköverföringar ska ske mellan bolaget och kommunen i enlighet med detaljplaneförslag. Av den till överenskommelsen bifogade kartan framgår hur fastighetsgränserna skulle se ut efter fastighetsreglering. Bolaget medgavs en tillbyggnad på mark som omfattas av område för kulturresevat. Länsstyrelsen i Stockholm har i sitt utställningsyttrande den 4 juni 2013 uttalat att intrånget i kulturresevatet är olämpligt. Detaljplaneförslaget har därför ändrats på så sätt att möjligheten för bolaget till denna tillbyggnad, och därmed intrånget i kulturresevatet, är borttagen. Detta innebär i sin tur att fastighetsgränserna har behövt ändras. Mot denna bakgrund är den till överenskommelsen bifogade kartan inte längre aktuell för överenskommelsen. Till överenskommelsen behöver därför fogas en ny karta av vilken aktuella och korrekta fastighetsgränser framgår. Denna karta ska ersätta den tidigare bifogade kartan.

Kommunens drift- och underhållskostnader för kulturresevatet ökar marginellt till följd av förslaget till beslut. Utöver detta innebär förslaget till beslut inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Bilagor

1. Överenskommelse om fastighetsreglering
2. Inlösenkarta för nytt beslut 2016
3. Länsstyrelsen i Stockholms utställningsyttrande
4. Tidigare beslut

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Projektledare



ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

PARTER

Mellan Gammeluddshemmet AB, ägare till fastigheten Lännersta 11:162, nedan kallad fastighetsägaren och Nacka kommun, ägare till fastigheten Lännersta 10:1, nedan kallad kommunen, har träffats följande överenskommelse:

BAKGRUND

En ny detaljplan för sydöstra Lännersta 2 håller på att tas fram. Gammeluddshemmet AB:s fastighet Lännersta 11:162 ingår i det aktuella området för detaljplaneläggning. Enligt denna detaljplan kommer mark som idag ägs av fastighetsägaren att planläggas som allmän platsmark (naturmark, parkmark, parkeringsplats) som kommunen kommer att lösa in. Mark som idag ägs av kommunen kommer att överföras till fastighetsägaren. Som kompensation för detta kommer två byggrätter tillskapas på fastighetsägarens mark.

PARTERNA ÄR ÖVERENS OM FÖLJANDE

Överenskommelsen förfaller om ovanstående detaljplan där byggrätter på fastigheten Lännersta 11:162 regleras inte vinner laga kraft.

Genom fastighetsreglering skall följande områden av fastigheten Lännersta 11:162 överföras till fastigheten Lännersta 10:1. Natur och Parkmark (orange färg), Strandpromenaden (grön färg), Parkeringsplatsen och Gångvägen från parkeringsplatsen till strandpromenaden (grön färg) enligt bifogad kartskiss. Gångvägen inom område X2 och område X3 fram till strandpromenaden skall utföras (anlägga så att gångvägen ansluter i plan- och profil) av ägaren till Lännersta 11:162. Genom fastighetsreglering skall område markerat med gul färg på bifogad kartskiss överföras från Lännersta 10:1 till Lännersta 11:162.

Ingen ersättning utgår för marköverföringen.

Gammeluddshemmet AB erhåller en summa av 70 tkr ex. moms av kommunen som ersättning för den kostnad som Gammeluddshemmet AB har för byggnation av nya parkeringsplatser på sin fastighet. Betalningen sker då detaljplanen vunnit laga kraft.

SERVITUT

Ändamål: Gångväg

Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya vägen X1, X2 och X3 på bifogad karta. Område X2 avgränsas till att omfatta bredd om 3 meter och höjd om 3 meter. Gångvägen inom område X2 och område X3 skall utföras (anläggas) av ägaren till Lännersta 11:162 fram



till och med strandpromenaden. Anslutningen till strandpromenaden skall utföras i plan och profil.

Till förmån för: Lännersta 10:1
Belastar: Lännersta 11:162

SKICK

Områdena överförs i befintligt skick.

TILLTRÄDE

Tillträde till de genom fastighetsreglering överförda områdena skall ske när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

ERSÄTTNING

Någon ersättning skall inte betalas för de överförda områdena eller bildande av servitut.

FASTIGHETSBLDNING

Nacka kommun skall ansöka om lantmäteriförrättning i enlighet med denna överenskommelse. Fastighetsägaren till Lännersta 11:162 biträder härmed denna ansökan.

Förrättningskostnaden betalas av kommunen.

Mindre avvikelser från det på kartan bifogade områdena i samband med fastighetsbildningen godtas utan ändring av ersättningen eller av övriga villkor i denna överenskommelse.

Denna överenskommelse har upprättats i tre (2) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt och ett har översänts till Lantmäteriet.



Nacka den
För Nacka kommun

.....
Mats Gerdau

.....
Ulf Crichton

Nacka den

.....
Gammeluddshemmet AB



2 st byggrätter

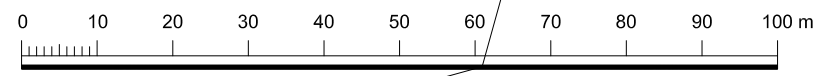
Servitut X1

Servitut X2

Servitut X3

Teckenförklaring

- Mark som inlöses (blivande reservata)
- Mark som inlöses (blivande bilväg)
- Kommunens fastighet
- Servitut (X1 och X3)
- Servitut (X2)





Länsstyrelsen
Stockholm

Enheten för planfrågor
Inger Norsell
08-785 51 77

Nacka kommun

Ink. **2013-06-07**

Dnr

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Datum
2013-06-04

Beteckning
4022-12375-2013

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten
131 81 Nacka

Detaljplan för sydöstra Lännersta 2 (område W) i Boo, Nacka kommun

Planförslaget (kommunens beteckning KFKS 2002/301-214, projekt 9319), upprättat i januari 2013, har översänts till Länsstyrelsen för granskning under formell utställning enligt 5 kap. 23 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Planområdet är beläget i södra Boo och omfattar ca 120 fastigheter. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av husen redan idag utnyttjas för åretruntboende. Avsikten är att planlägga området med byggrätter för permanentboende, vilket möjliggörs genom att det kommunala vatten- och avlopps nätet byggs ut samt att en upprustning och ombyggnad sker av vägnätet, så att det uppfyller de krav som ställs i ett permanentbebott område. Planen möjliggör att det skapas ca 25 nya fastigheter. I området finns förutom bostäder även det privata sjukhemmet Gammeludden.

Området är mycket värdefullt ur natur- och kulturmiljöhänseende med välbevarade kulturhistoriskt intressanta närmiljöer, fornlämningar och stora naturområden med delvis höga naturvärden. Arbeta pågår med bildandet av kulturreservatet Baggensstaket, som i sin helhet kommer att ligga inom planområdet. Planområdet angränsar i norr till det blivande naturreservatet Trollsjön.

Efter detaljplanens samrådsskede har planförslaget omarbetats bl.a. vad gäller Gammeluddshemmets möjligheter till utbyggnad och avstyckning. Den i samrådsföreslaget angivna småbåtshamnen är inte längre aktuell och har därför utgått. Även justeringar av mer begränsad betydelse har gjorts, vilket framgår av utskickade handlingar.

Länsstyrelsen har i yttrande 2011-09-28 lämnat synpunkter under detaljplanens samrådsskede. Synpunkterna berörde främst strandskyddsfrågan och buller.

De statliga ingripandegrunderna enligt 12 kap. ÄPBL

Länsstyrelsen ska enligt 12 kap. 1 § ÄPBL pröva kommunens beslut att anta en detaljplan, om det kan befaras att beslutet t.ex. innebär att ett riksintresse inte tillgodoses, en miljökvalitetsnorm inte följs eller att en bebyggelse blir olämplig

UTSTÄLLNINGSYTTRANDEDatum
2013-06-04Beteckning
4022-12375-2013

med hänsyn till de boendes hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter***Sammanfattande synpunkter***

Länsstyrelsen anser att planförslaget kan accepteras i förhållande till de statliga ingripandegrunderna enligt 12 kap. 1 § ÄPBL.

Eftersom planförslaget, framförallt i anslutning till Gammeluddshemmet, har omarbetats på ett sätt som innebär att större påverkan sker på natur-, kultur- och rekreationsvärden än i samrådsförslaget, lämnar Länsstyrelsen synpunkter som berör även lokala intressen.

Länsstyrelsen har i skrivande stund inte tagit del av kommunens begäran om upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen gör dock preliminärt bedömningen att det för vissa delar sannolikt saknas sådana särskilda skäl som krävs för att strandskyddet ska kunna upphävas.

Om kommunen ändå väljer att gå vidare med planförslaget i sin nuvarande utformning är det viktigt att planen inte antas innan Länsstyrelsen tagit ställning till kommunens ansökan om strandskyddsupphävande. Ett eventuellt beslut om upphävande bör även ha vunnit laga kraft. Detta för att detaljplanen inte ska tillåta en markanvändning som inte kommer att kunna realiseras på grund av strandskyddsbestämmelserna.

Strandskydd, natur-, kultur- och rekreationsvärden

För området gäller idag 100 meter strandskydd i vatten och på land. Strandskydd finns både längs Lännerstasunden och Baggenstaket samt runt Trollsjön. Kommunen avser att översända en begäran om strandskyddsupphävande, så snart en sammanställning gjorts av de yttranden som inkommit under detaljplanens utställning.

Planbeskrivningen innehåller i nuläget inte någon heltäckande redogörelse för var kommunen avser begära strandskyddsupphävande, bl.a. saknas sådana uppgifter beträffande WD- och WB-områdena. Om kommunen vill ha frågan om upphävande av strandskydd inom dessa områden prövad av Länsstyrelsen, behöver de särskilda skälen anges och förhållandena i vattenområdena samt planens konsekvenser för naturmiljön beskrivas närmare. Detta gäller framförallt de något större WB-områden, som i dagsläget är ianspråktagna endast i liten omfattning eller inte alls.

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Datum
2013-06-04Beteckning
4022-12375-2013

Länsstyrelsen kan konstatera, utifrån föreliggande planförslag och underlagsmaterial till planen, att det är tveksamt om förutsättningar (särskilda skäl) finns för upphävande av strandskydd inom vissa delar av planförslaget. Det gäller framförallt följande områden:

- Gammeluddshemmets byggrätt har utökats västerut på mark som i samrådet föreslogs ingå i kulturreseptatet. Utvidgningen sker här på tidigare ej ianspråktagen mark med höga naturvärden. Utrymme för en allmänt tillgänglig strandpromenad finns dock kvar, även om planerad tillbyggnad på grund av sin storlek kan upplevas ligga "påträngande" nära strandpromenaden.
- Även byggrätten för tillkommande byggnad norr om befintlig bebyggelse inom Gammeluddshemmet har ändrats och föreslås inte längre byggas samman med det befintliga. Byggrätten är också större, varför intrånget på strandskyddad mark blir betydligt större.
- I planen har lagts in två tomter med byggrätt för ett parhus inom det område (Lännersta 11:162) som tidigare ingick i föreslaget område för kulturreseptatet. Marken är obebyggd, området har naturvärden och strandskydd råder i södra delen av kvartersmarken (på prickmark).
- I planområdet norra del, i anslutning till Trollsjön, finns en obebyggd fastighet (Lännersta 1:347), som till stor del omfattas av strandskydd. Byggrätten är tänkt för en friliggande villa och prickmark har lagts ut på den del som omfattas av strandskydd.
- WB-områden, till synes ej ianspråktaga idag, eller ianspråktaga endast i liten omfattning.

I planbeskrivningen anges att kommunen avser behålla strandskyddet inom en zon på 20 meter från strandlinjen, således till viss del även på kvartersmark för bostadsändamål (på prickmark). Avsikten är att strandområdet fortfarande ska vara allemansrättsligt tillgängligt, bl.a. sägs att stängsel inte får sättas upp. Eftersom byggnader inte får uppföras inom den kvartersmark där strandskyddet kommer att ligga kvar och dessa områden även fortsättningsvis ska vara tillgängliga för allmänheten, får de en tydlig karaktär av allmän plats.

Kvartersmark för bostadsändamål ska enligt Länsstyrelsens uppfattning normalt endast tillgodose den enskildes behov. När den enskilde åläggs att sköta mark som ska vara allmänt tillgänglig kan fastighetsägaren t.ex. bli fastighetsrättsligt ansvarig för olyckor som drabbar andra på dennes mark. Länsstyrelsen anser att den valda utformningen medför att det blir otydligt vad fastighetsägaren egentligen får göra på den del av fastigheten som inte får bebyggas. Länsstyrelsen anser därför att de områden där strandskyddet ska finnas kvar ska utpekas som allmän platsmark, även om det kan medföra att kommunen kan bli tvungen att lösa in mer mark än vad som är fallet med nuvarande utformning, med ökade kostnader som följd. Länsstyrelsen kommer inte att medverka till att strandskyddet upphävs så som planförslaget nu är utformat, eftersom gränsen för vad den enskilde får göra på den egna marken då blir otydlig.

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Datum
2013-06-04Beteckning
4022-12375-2013

Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att Länsstyrelsen ska kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl. De särskilda skäl som kan ligga till grund för ett upphävande enligt den äldre lagstiftningen, finns bl.a. angivna i förarbetena till miljöbalken och i Naturvårdsverkets allmänna råd 1997:1. Kommunen ska i den fortsatta planprocessen, i en särskild ansökan om upphävande av strandskydd, utveckla och motivera de särskilda skäl som åberopas. En sådan ansökan ska även innehålla en beskrivning av befintliga förhållanden och planförslagets konsekvenser, sett i relation till strandskyddets syften. Till ansökan ska fogas ett utdrag av plankartan, med tydlig markering av de områden, där kommunen önskar få strandskyddet upphävt. Länsstyrelsen ser också gärna att planbeskrivningens text om upphävande av strandskydd kompletteras, så att den tydligare redovisar förutsättningarna för upphävande av strandskydd. Av både ansökan och planbeskrivning ska även framgå var strandskydd ska finnas kvar.

Kulturreseptat

Omarbetningen av planförslaget efter samrådet innebär att Gammeluddshemmet får en ökad utbyggnadsmöjlighet både väster och norr om befintlig anläggning samt en möjlighet till avstyckning av två fastigheter längs östra sidan av Sieverts väg. Mark inom det tidigare föreslagna området för kulturreseptat tas därigenom i anspråk för bebyggelse, vilket innebär en negativ påverkan på natur-, kultur- och rekreationsvärden.

Det planerade kulturreseptatet ligger inte inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Området mellan Djurgårdsvägen och farleden omnämns i Nacka kommuns kulturmiljöprogram som kulturhistoriskt värdefullt på lokal nivå. I området finns flera fornlämningar, bland annat en fornborg på Ryssbergets krön. I programmet anges bland annat att ny bebyggelse ska underordnas befintlig bebyggelse och befintliga terräng- och vegetationsförhållanden ska respekteras.

Utbyggnaden av Gammeluddshemmet västerut förutsätter en kraftig bergskärning, vilket innebär en stor negativ påverkan på bl.a. landskapsbild, terräng och värdefull vegetation inom strandskyddat område. Den föreslagna utbyggnaden, som är tämligen storskalig, kommer att dölja delar av berget på ett för landskapsbild och den kulturhistoriska förståelsen av landskapet olyckligt sätt. Även om den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till befintlig arkitektur och färgsättning, så anser Länsstyrelsen att en bebyggelse i den skalan och med den placering som föreslås, är olämplig ur kulturhistorisk synvinkel.

Vad gäller planerade parhus öster om Sieverts väg på Lännersta 11:162, så kommer de att vara väl synliga från den västra delen av kulturreseptatet. De kommer även att påverka tillgängligheten till fornborgen och när den idag orörda

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Datum
2013-06-04Beteckning
4022-12375-2013

naturmarken bebyggs och trädgårdar anläggs, kan detta i någon mån även förändra upplevelsen av reservatsområdet.

Av planhandlingarna bör framgå om det är ett kulturresevat enligt 7 kap. miljöbalken som åsyftas.

Buller

Länsstyrelsen framförde i samrådsyttrandet synpunkter på redovisningen av bullerfrågan i planen, och ansåg att frågan behövde ses över. Så har också skett, och Länsstyrelsen anser nu att bullerfrågan är tillfredsställande belyst.

Övrigt

Plankartorna saknar förklaringar till grundkartebeteckningarna.

R-markeringar som visar fornlämningarnas läge bör finnas på planens grundkarta.



Johan Hjalmarsson
Bitr. länsarkitekt



Inger Norsell
Planarkitekt

Kopia till:
SBk (ERD)
SBp (IN), pärmen



23 april 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 87

Dnr KFKS 2009/268-251

Överenskommelse om ansökan om fastighetsreglering med Gammeluddshemmet AB

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska ingå föreslagen överenskommelse om ansökan om fastighetsreglering avseende fastigheten Lännersta 11:162, som ägs av Gammeluddshemmet AB, och kommunens fastighet Lännersta 10:1.

Ärendet

En ny detaljplan för sydöstra Lännersta 2 (område W) håller på att tas fram. Gammeluddshemmet AB:s (Gammeludden) fastighet Lännersta 11:162 ingår i det aktuella området för detaljplaneläggning. Mark som idag ägs av Gammeludden och som planläggs som allmän platsmark (naturmark, parkmark, parkeringsplats och del av strandpromenad), är tänkt att överföras till kommunen och mark som idag ägs av kommunen ska överföras till Gammeludden. Två byggrätter tillskapas på Gammeluddens mark och ett servitut bildas för att allmänheten ska kunna passera igenom Gammeluddens fastighet.

Allmän platsmark är värderad till 3,7 mkr och de två byggrätterna som är tillskapade på Gammeluddens mark är värderade till 4,5 mkr var.

Någon ersättning skall inte betalas för de överförda områdena eller bildande av servitut. Det innebär minskade kostnader för kommunen med 3,7 mkr.




Gammeludden erhåller en summa av 70 tkr av kommunen som ersättning för den kostnad som företaget har för byggnation av nya parkeringsplatser.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 8 april 2013
Ansökan om överenskommelse om fastighetsreglering
Inlösenkarta

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Överenskommelse om ansökan om fastighetsreglering med Gammeluddshemmet AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska ingå föreslagen överenskommelse om ansökan om fastighetsreglering avseende fastigheten Lännersta 11:162, som ägs av Gammeluddshemmet AB, och kommunens fastighet Lännersta 10:1.

Ärendet

En ny detaljplan för sydöstra Lännersta 2 (område W) håller på att tas fram. Gammeluddshemmet AB:s (Gammeludden) fastighet Lännersta 11:162 ingår i det aktuella området för detaljplaneläggning. Mark som idag ägs av Gammeludden och som planläggs som allmän platsmark (naturmark, parkmark, parkeringsplats och del av strandpromenad), är tänkt att överföras till kommunen och mark som idag ägs av kommunen ska överföras till Gammeludden. Två byggrätter tillskapas på Gammeluddens mark och ett servitut bildas för att allmänheten ska kunna passera igenom Gammeluddens fastighet.

Allmän platsmark är värderad till 3,7 mkr och de två byggrätterna som är tillskapade på Gammeluddens mark är värderade till 4,5 mkr var.

Någon ersättning skall inte betalas för de överförda områdena eller bildande av servitut. Det innebär minskade kostnader för kommunen med 3,7 mkr.

Gammeludden erhåller en summa av 70 tkr av kommunen som ersättning för den kostnad som företaget har för byggnation av nya parkeringsplatser.



Bilagor

1. Ansökan om överenskommelse om fastighetsreglering
2. Inlösenkarta

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Projektledare



ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

PARTER

Mellan Gammeluddshemmet AB, ägare till fastigheten Lännersta 11:162, nedan kallad fastighetsägaren och Nacka kommun, ägare till fastigheten Lännersta 10:1, nedan kallad kommunen, har träffats följande överenskommelse:

BAKGRUND

En ny detaljplan för sydöstra Lännersta 2 håller på att tas fram. Gammeluddshemmet AB:s fastighet Lännersta 11:162 ingår i det aktuella området för detaljplaneläggning. Enligt denna detaljplan kommer mark som idag ägs av fastighetsägaren att planläggas som allmän platsmark (naturmark, parkmark, parkeringsplats) som kommunen kommer att lösa in. Mark som idag ägs av kommunen kommer att överföras till fastighetsägaren. Som kompensation för detta kommer två byggrätter tillskapas på fastighetsägarens mark.

PARTERNA ÄR ÖVERENS OM FÖLJANDE

Överenskommelsen förfaller om ovanstående detaljplan där byggrätter på fastigheten Lännersta 11:162 regleras inte vinner laga kraft.

Genom fastighetsreglering skall följande områden av fastigheten Lännersta 11:162 överföras till fastigheten Lännersta 10:1. Natur och Parkmark (orange färg), Strandpromenaden (grön färg), Parkeringsplatsen och Gångvägen från parkeringsplatsen till strandpromenaden (grön färg) enligt bifogad kartskiss. Gångvägen inom område X2 och område X3 fram till strandpromenaden skall utföras (anlägga så att gångvägen ansluter i plan- och profil) av ägaren till Lännersta 11:162. Genom fastighetsreglering skall område markerat med gul färg på bifogad kartskiss överföras från Lännersta 10:1 till Lännersta 11:162.

Ingen ersättning utgår för marköverföringen.

Gammeluddshemmet AB erhåller en summa av 70 tkr ex. moms av kommunen som ersättning för den kostnad som Gammeluddshemmet AB har för byggnation av nya parkeringsplatser på sin fastighet. Betalningen sker då detaljplanen vunnit laga kraft.

SERVITUT

Ändamål: Gångväg

Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya vägen X1, X2 och X3 på bifogad karta.

Område X2 avgränsas till att omfatta bredd om 3 meter och höjd om 3 meter. Gångvägen inom område X2 och område X3 skall utföras (anläggas) av ägaren till Lännersta 11:162 fram



till och med strandpromenaden. Anslutningen till strandpromenaden skall utföras i plan och profil.

Till förmån för: Lännersta 10:1
Belastar: Lännersta 11:162

SKICK

Områdena överförs i befintligt skick.

TILLTRÄDE

Tillträde till de genom fastighetsreglering överförda områdena skall ske när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

ERSÄTTNING

Någon ersättning skall inte betalas för de överförda områdena eller bildande av servitut.

FASTIGHETSBLDNING

Nacka kommun skall ansöka om lantmäteriförrättning i enlighet med denna överenskommelse. Fastighetsägaren till Lännersta 11:162 biträder härmed denna ansökan.

Förrättningskostnaden betalas av kommunen.

Mindre avvikelser från det på kartan bifogade områdena i samband med fastighetsbildningen godtas utan ändring av ersättningen eller av övriga villkor i denna överenskommelse.

Denna överenskommelse har upprättats i tre (2) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt och ett har översänts till Lantmäteriet.



Nacka den
För Nacka kommun

.....
Mats Gerdau

.....
Ulf Crichton

Nacka den

.....
Gammeluddshemmet AB

2015-11-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2006/611-251 och
2006/622-214

Kommunstyrelsen

Projektavslut Hedvigslunds trafikplats, stadsbyggnadsprojekt 9622

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9622, Hedvigslunds trafikplats. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Nettoinvesteringar för gata, park och VA ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning

Projektet ligger i södra delen av Älta och angränsar till Tyresö kommun och Stockholms stad. Projektet har sin bakgrund i att Nacka, Tyresö och Stockholms kommuner sedan år 2003 drivit ett samarbetsprojekt för att arbeta fram en gemensam strategi för LÄSK-området (Lindalen-Älta-SKrubba). Frågorna inom LÄSK-samarbetet var att förbättra vägnätet inklusive gång- och cykelvägar i området, den aktuella trafikplatsen var huvudfrågan. Trafikplatsen är utbyggd och projektets mål är uppfyllda.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9622 Hedvigslunds trafikplats är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Projektets syfte var att möjliggöra utbyggnaden av en ny trafikplats i anslutning till vägporten under Tyresövägen mellan Töresjövägen och Ältabergsvägen, och på så sätt skapa förutsättning för utveckling av områden i Nacka, Stockholm och Tyresö kommun. Trafikplatsen var en förutsättning för, och har möjliggjort cirka 430 bostäder i södra



Hedvigslund, Ältadalens verksamhetsområdet samt Ältadalen med drygt 200 lägenheter. Projektet drevs gemensamt av Nacka, Stockholm, Tyresö och Trafikverket. Trafikplatsen byggdes ut av trafikverket och slutbesiktigades i december 2012. Nacka ansåg dock inte att trafikplatsen var färdigställd eftersom dagvattenanläggning ej byggts ut, detta gjordes under 2014 och 2015 och därefter övertog Nacka ansvaret för delarna inom Nacka kommun.

De tillgångar som skapats är 300 meter gång och cykelväg och 2 cirkulationsplatser (den södra cirkulationen är delvis Nackas då den även ligger i Stockholms kommun) vars bruttovärde är 4,9 miljoner kronor och park 0,5 miljoner kronor. Dagvattenledningar inom området har byggts till ett värde om 200 000 kronor.

Kommunens kostnader för Trafikverkets anläggning ingår inte i detta projekt. De har bokförts i ett separat projekt som infrastrukturbidrag till Trafikverket. Nacka kommun har bidragit med 24,4 miljoner till Trafikverket för Hedvigslunds trafikplats vilket reglerats i intentionsavtal från 2007 och i finansieringsavtalet från 2010.

Bilagor

- 1: Ärendeöversikt, karta
- 2: Slutrapport

Christina Gerremo
Biträdande chef
Exploateringsenheten

David Arvidsson
Projektledare
Exploateringsenheten

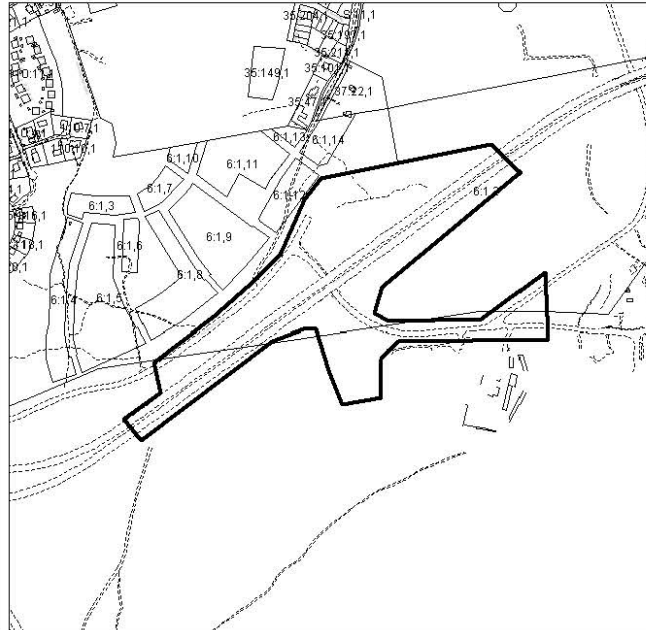
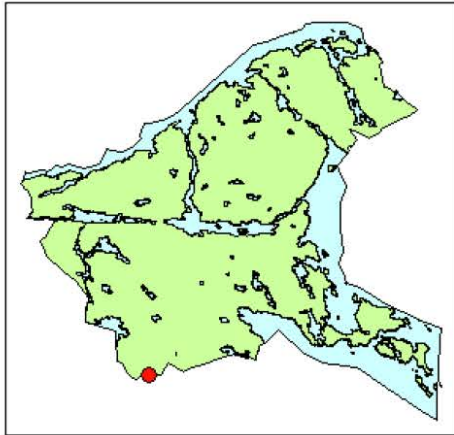
BILAGA I

KFKS 2006/611-251 och
2006/622-214

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9622, Trafikplats Hedvigslund

Projektledare:

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	20080602 §110	KS	
✓	Detaljplan, info inför samråd	20090422 §124	MSN	
✓	Yttrande samråd detaljplan	20090901 §182	KSAU	
✓	Detaljplan, utställning	20091111 §323	MSN	
✓	Yttrande, utställning detaljplan	20091221 §311	KSAU	
✓	Reviderat Start-PM godkännande	20100208 §26	KS	
✓	Finansieringsavtal väg 229 trafikplats lindalen	20100308 §34	KF	
✓	Utbyggnads-PM	20110329 §67	KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	20100331 §101	MSN	
✓	Detaljplan, antagande	20100524 §101	KF	
✓	Detaljplan, laga kraft	20100623		
✓	Slutbesiktning trafikplats	20121122		Nacka medverkar ej pga att entreprenad är mellan Trafikverket och Veidekke
✓	Besiktning dagvattenmagasin	20141218		
✓	Övertagandesyn	20150707		Övertagande av anl. mellan Nacka och Trafikverket
✓	Driftöverlämning	20150707		
✓	Slutredovisning	20160119	KS	



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9622 Hedvigslunds Trafikplats

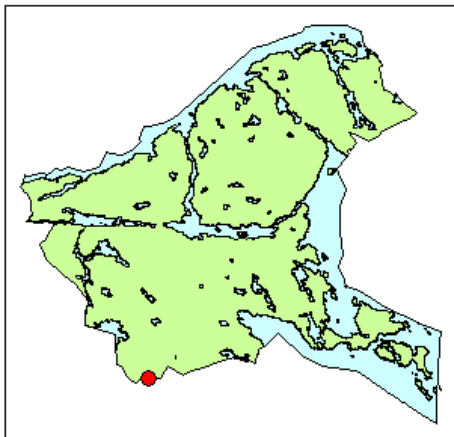
2015-11-23

David Arvidsson

KFKS 2006/611-251 och 2006/622-214

Sammanfattning

Projektets syfte var att möjliggöra utbyggnaden av en ny trafikplats i anslutning till vägporten under Tyresövägen mellan Töresjövägen och Ältabergsvägen, och på så sätt skapa förutsättning för utveckling av områden i Nacka, Stockholm och Tyresö kommun. Trafikplatsen var en förutsättning för, och har möjliggjort cirka 430 bostäder i södra Hedvigslund, Ältadalens verksamhetsområdet samt Ältadalen med drygt 200 lägenheter. Projektet drevs gemensamt av Nacka, Stockholm, Tyresö och Trafikverket, vilket har lett till flera flerpartersavtal där ansvar, skyldigheter och gränsdragningar ibland har varit svåra att avgöra, vilket har resulterat i att projektet dragit ut på tiden och kostat mer pengar.



Nacka kommun
David Arvidsson

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	5
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	7

I Projektets syfte och mål

Målet med projektet var att skapa en ny komplett trafikplats med på- och avfart i båda riktningarna, förbättra vägnätet söderut mot skrubba och att förbättra gång- och cykelvägnätet. Samtliga mål är uppfyllda

Projektet har sin bakgrund i att Nacka, Tyresö och Stockholms kommuner sedan år 2003 drivit ett samarbetsprojekt för att arbeta fram en gemensam strategi för LÄSK-området (Lindalen-Älta-SKrubba). En av de viktigaste frågorna inom LÄSK-samarbetet var att förbättra huvudvägnätet inom området, där den aktuella trafikplatsen var huvudfrågan.

Trafikplatsen var en förutsättning i detaljplanläggningen av bostadsområdet Södra Hedvigslund (färdigutbyggt 2017) vilket nämndes i start-pm för projektet från 2003. Trafikplatsen är också en förutsättning för Ältabergs verksamhetsområde som är utbyggt och även för kommande bostäder i Ältadalen där detaljplanen vann laga kraft 2015.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Huvudsyftet med projektet var att möjliggöra utbyggnad av en ny trafikplats i anslutning till vägporten under Tyresövägen mellan Töresjövägen och Ältabergsvägen. Trafikplatsens syfte var att avlasta befintliga och framtida bostadsområden både i Nacka och Tyresö kommun från störande genomfartstrafik och skapa förutsättningar för utveckling av områden i Nacka, Tyresö och Stockholms kommun. Trafikplatsen är för Nackas del bl.a. en förutsättning för bostadsområdet Södra Hedvigslund, Ältabergs verksamhetsområde och Ältadalen.

Projektets syfte var även att förbättra möjligheterna för gång- och cykeltrafiken i området. Numera finns det genomgående gång- och cykelväg från Lindalen och Skrubba via Ältabergsvägen till Älta centrum och vidare in mot Nacka och Stockholm.

Projektet är en följd av LÄSK-överenskommelsen från 2003 och syftade till att utveckla området Lindalen Älta SKrubba. Samarbetet mellan kommunerna resulterade i att ett avtal tecknades 2006 mellan Nacka, Stockholm, Tyresö och Vägverket om att ta fram en förstudie för en ny trafikplats, förstudien bekostades av kommunerna. I samband med avtalet om förstudie tecknades också ett Avtal mellan Stockholm och Nacka om att ta fram en detaljplan för området, Start-pm togs 2008. Under arbetet med projektet tecknades avtal mellan kommunerna och

Vägverket om framtagande av arbetsplan, förfrågningsunderlag och bygghandling. Genomgående för dessa avtal är att kommunerna tog kostnaderna varav Nacka och Stockholm tog största delen eftersom Nacka och Stockholm har störst nytta. När samtliga förutsättningar fanns och detaljplan vunnit laga kraft slöts ett finansierings/genomförandeavtal för utbyggnaden av trafikplatsen mellan kommunerna och Trafikverket.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget (2007) redovisat i tkr:

Verksamhet	tkr	ink/Int	Utgifter	Netto
Mark				0
Gata & park		22800	-23431	-631
VA				0
Planarbete			-782	-782
Netto		22800	-24213	-1413

Projektets slutgiltiga ekonomi redovisat i tkr

Verksamhet	tkr	ink/Int	Utgifter	Netto
Mark				0
Gata & park		5326	-5326	0
Planarbete		1363	-1363	0
Delnetto		6689	-6689	0
VA		211	-211	0
Delnetto		211	-211	0

I ursprungsbudgeten från 2007 ingår hela utbyggnaden av trafikplatsen. Budgeten utgår från intentionsavtalet som tecknades mellan kommunerna och Trafikverket och kostnaderna var en grov uppskattning. Tanken var att Nackas del skulle finansieras med bidrag från de projekt som hade nytta av trafikplatsen. Efter synpunkter från kommunens revisorer lyftes kostnaderna för Trafikverkets anläggningar ur projektet. Markförsäljningsintäkter från intilliggande projekt får ej finansiera trafikverkets anläggningar utan markförsäljningen ska reavinstbeskattas. Nackas kostnader för Trafikverkets anläggning har lyfts ur projekt 9622 och bokförts som infrastrukturbidrag till trafikverket. Nacka kommun har bidragit med 24,4 miljoner till Trafikverket för Hedvigslunds trafikplats vilket reglerats i intentionsavtal från 2007 och i finansieringsavtalet från 2010.

Eftersom kostnaderna för Trafikverkets anläggning har lyfts ur projektet har både kostnaderna och intäkterna blivit betydligt lägre än i tidigare budget. Kostnaderna för planarbete etc hamnade på drygt 1,3 miljoner kronor vilket får anses vara skäligt med tanke på projektets omfattning och antalet avtal och utredningar som tagits fram. Kostnaderna för gata, park och VA är de kommunala anläggningar som skapats i projektet, cirkulationsplatser, gång- och cykelväg, park samt dagvattenledningar. Intäkterna för projektet är bidrag från intilliggande projekt som bokförts som intäkt i projektet sedan tidigare.

De tillgångar som skapats är 300 meter gång- och cykelväg och två cirkulationsplatser och ett dagvattenmagasin (den södra cirkulationen är delvis nackas då den även ligger i Stockholms kommun) vars bruttovärde är 4908 tkr och park 500 tkr. Dagvattenledningar inom området har byggts till ett värde om 211 tkr.

Årliga drift och underhållskostnader öka främst på grund av ny gång- och cykelväg med stödmur samt nya parkanläggningar i cirkulationsplatserna totalt beräknas driftkostnaderna öka med 100 tkr fördelat på 55 tkr för park och 45tkr för väg inklusive belysning.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- | | |
|---|------------|
| • Start-PM antagande | 2008-06-02 |
| • Detaljplan antagande | 2010-05-24 |
| • Laga kraft detaljplan | 2010-06-23 |
| • Genomförandeavtal/finansieringsavtal | 2010-03-08 |
| • Övertagandesyn allmänna anläggningar | 2015-07-07 |
| • Projektavslut (beräknat) | 2016-02-22 |
| | |
| • 24 månader mellan start-pm och antagen detaljplan | |
| • 1 månad mellan antagande och laga kraftvunnen detaljplan | |
| • 60 månader mellan laga kraftvunnen detaljplan och övertagande av allmänna anläggningar. | |

Tiden mellan antagen detaljplan och övertagande av allmänna anläggningar är lång eftersom kommunen och Trafikverket inte var överens om när trafikplatsen var färdigställd. Trafikverket ansåg att trafikplatsen var färdigställd när den slutbesiktigades 2012-11-22, men Nacka ansåg att trafikplatsen inte var färdigställd eftersom relationshandlingar och dagvattenlösning saknades. Därför medverkade inte kommunen på slutbesiktningen och tog heller inte över ansvaret för de delar av trafikplatsen som ligger inom Nacka kommun. Trafikverket har därefter åtgärdat dagvattenlösningen samt tagit fram relationshandlingar. Trafikverket åtgärdade detta under 2014/2015 och därför avslutas projektet först nu.

2.3.2 Levererat projektresultat

- 200 m nya dagvattenledningar samt ett dagvattenmagasin på 250 kubikmeter
- Två nya cirkulationsplatser om cirka 1000 kvadratmeter hårdgjord yta
- 300 meter gång- och cykelväg om cirka 1000 kvadratmeter hårdgjord yta
- Cirka 1000 kvadratmeter parkyta i cirkulationsplatser samt ett 10 tal träd i anslutning till trafikplatsen.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Det positiva med projektet är att en ny trafikplats har byggts vilket är en förutsättning för södra Hedvigslund, Ältabergs verksamhetsområde och Ältadalen. Projektet har också bidragit till att det regionala cykelstråket från Tyresö och Älta in mot Stockholm har blivit utbyggt

Projektet har tagit längre tid och kostat mer än kommunen räknade med från början. Projektets omfattning och olika lösningar har utretts och förändrats under projektets gång vilket till viss del förklarar både tidsåtgången och kostnaderna. Det är också alltid svårt att uppskatta kostnaden för en stor åtgärd i tidigt skede då förutsättningarna är oklara så det är naturligt att kalkylen ändras. I projektet har avtal tecknats mellan fyra parter vilket har varit resurskrävande. Avtalen har inte alltid reglerat vilken part som ansvarar för vad samt hur fakturering ska ske vilket har varit ett problem. Avtalen har heller inte reglerat hur anläggningar ska utföras vilket har fått till följd att det varit otydligt vilka anläggningar som ska överlämnas till kommunen och i vilket skick. Trafikplatsen ligger dessutom i tre kommuner vilket har komplicerat saker ytterligare. Kommunens avtalsmallar har utvecklats sen avtalen i detta projekt tecknades så att samma misstag inte ska ske igen. Det är extra viktigt med tydliga avtal och ansvar när det är ett projekt med flera parter i flera kommuner.

Nacka och Trafikverket var under längre tid av olika uppfattning om trafikplatsen var färdigställd eller inte. Nacka hävdade att den inte var det eftersom dagvattenlösningen var bristfällig. Under projekteringen frångick Trafikverket de förutsättningar som detaljplan och avtal reglerat och ansåg att dagvattenanläggningen inte behövdes. Till slut byggde dock Trafikverket, efter påtryckningar från Nacka ut en dagvattenanläggning. Slutresultatet hade dock blivit bättre om Trafikverket byggt enligt de överenskommelser som finns. För att förhindra att något liknande sker i framtiden ska tydligare avtal skrivas.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Marknadsstudie för hotell i Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar information till protokollet.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

I och med den starka bebyggelseexpansion som väntas ske på västra Sicklaön kommer ett ökat servicebehov att uppstå vad gäller handel, restaurang och hotell. Stadsledningskontoret har tagit fram en marknadsstudie som beskriver de marknadsmässiga förutsättningar för en eller flera nyetableringar av hotell. I studien beskrivs att det redan idag finns ett uttalat behov av ytterligare ett hotell i Sickla. På längre sikt även i området runt centrala Nacka. Etableringar i dessa lägen förväntas skapa goda utvecklingseffekter och ett icke försumbart antal nya arbetstillfällen.

Ärendet

Bakgrund

Den starka bebyggelseexpansion som pågår på västra Sicklaön kommer att öka efterfrågan på olika typer av privat service. Vad gäller exempelvis handel finns det en grov uppskattning om att konsumtionen på västra Sicklaön kommer att öka med cirka 2,6 miljarder kronor.

Som en logisk effekt av den kommande ökande dag- och nattbefolkningen kommer även annan typ av service att efterfrågas i högre grad än nu. Det är därför sannolikt att även restaurang- och hotellutbudet kommer att få så pass goda marknadsförutsättningar att nyetableringar är att vänta.

Stadsledningskontoret har därför tagit fram en marknadsstudie vad gäller de marknadsmässiga förutsättningarna för nya hotelletableringar på västra Sicklaön. I studien har särskilt närområdet runt de planerade tunnelbanestationerna studerats. Det framgår att det finns goda förutsättningar för minst en tillkommande hotelletablering. Inte oväntat är



det främst i Sickla som den största logiefterfrågan finns. Det behovet finns i praktiken redan nu. På längre sikt, primärt i samband med att tunnelbanan har kommit i gång, finns det stor potential för ytterligare en hotelletablering. Primärt runt centrala Nacka. Området runt tunnelbanestationen vid Järla Sjö bedöms ha något sämre förutsättningar eftersom området kommer att gynnas av en eventuell hotelletablering runt tunnelbanestationen vid Nacka Forum.

Stadsledningskontoret uppfattning är att studien stärker och bekräftar de ambitioner som kommunen har att skapa långsiktigt hållbar stad på västra Sicklaön. I Sickla förväntas en hotelletablering kunna skapa goda utvecklingseffekter för såväl boende som företag. Även så ett icke försumbart antal nya årsarbetsplatser. Uppfattningen är också att en kommande hotelletablering i området runt centrala Nacka också kan skapa goda utvecklingssynergier för Nacka Strandmässan och även ett av Europas största modekluster (Stockholm Fashion District) som håller på att utvecklas i Nacka Strand. Detta kräver dock att kommunen skapar planmässiga förutsättningar för hotell i omedelbar närhet till dessa verksamheter. Kommunstyrelsens arbetsutskott har, den 24 november 2015, också uttryckt stöd i samma riktning.

Bilaga

Markandsstudie

Anders Börjesson
Näringslivsdirektör

MARKNADSSTUDIE

Västra Nacka

Nack kommun

September | 2015

Annordia har på uppdrag av Nacka kommun utfört en marknadsstudie för att undersöka förutsättningarna för en hotelletablering i västra Nacka.



STOCKHOLM 2015-09-11

Uppdragsgivare

Nacka kommun
Granitvägen 15
131 81 Nacka
+46 8 718 80 00

Anders Börjesson
anders.borjesson@nacka.se
+46 718 92 28

Uppdragstagare

Annordia AB
Birger Jarlsgatan 41A
111 45 Stockholm
+46 8 400 272 75

Hans Åke Petersson
hansake.petersson@annordia.com
+46 706 99 37 51

Bedömningstidpunkt

September 2015

Bäste Anders Börjesson,

Med hänvisning till den tidigare beställda marknadsanalysen överlämnar vi härmed rapporten i sin helhet. Den huvudfråga som behandlas i rapporten är huruvida det finns underlag för en eller flera hotelletableringar vid tre olika etableringslägen i västra Nacka.

Vi har i denna rapport sammanfattat resultaten från den genomförda studien. Hotellmarknaden i Nacka har beskrivits och analyserats. Därtill har de aktuella etableringslägenas styrkor och svagheter studerats. Den slutliga bedömningen är att det finns underlag för minst ett hotell i västra Nacka under den tioåriga prognosperioden. I dagsläget uppstår störst logiefterfrågan i såväl affärs- som fritidssegmenten i Sicklaområdet. Den närmsta femårsperioden finns därför goda förutsättningar för ett nytt hotell med närhet till Sickla station. Under prognosperiodens senare hälft bedöms en hotelletablering vid Nacka C ha stor tillväxtpotential i samband med tunnelbanans utbyggnad 2025. Ett hotell vid Nacka C utgör dessutom ett starkt komplement till befintlig verksamhet i Nacka strand och framtida stadsutveckling i centrala Nacka.

Vi som har arbetat med studien vill tacka för det givna förtroendet och besvarar eventuella frågor via kontaktuppgifterna nedan.

Tack.

Vänligen,



Hans Åke Petersson
CEO & Partner
hansake.petersson@annordia.com
+46 706 99 37 51

Carolinne Bjerking
Senior Analyst & Partner
carolinne.bjerking@annordia.com
+46 760 15 56 61

Tobias Ärfelt
Analyst
tobias.arfelt@annordia.com
+46 763 41 36 82

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SEKTION

SAMMANFATTNING	4
DEFINITIONER	5
INLEDNING	7
HOTELLMARKNAD	17
PROGNOS	25
SLUTSATS	27

SAMMANFATTNING

SYFTE	På uppdrag av Nacka kommun har Annordia genomfört en marknadsanalys för att utvärdera möjligheten att planlägga för fler hotell i västra Nacka. Tre etableringslägen utmed tunnelbanans utbyggnad har analyserats utifrån faktorer som bedöms driva logiefterfrågan idag och i framtiden.
FRAMTIDA UTVECKLING	Som ett led i Stockholmsförhandlingen har Nacka kommun avtalat om att bygga minst 13 500 bostäder fram till 2030. Stadsutvecklingen är koncentrerad utmed tunnelbanans förlängning från Kungsträdgården till västra Sicklaön, vilken får tre tunnelbanestationer vid Sickla, Järla och Nacka C. Saltsjöbanans turtäthet förbättras avsevärt i samband med Slusens utbyggnad, samtidigt som tvärbanan förlängs till Sickla station. Nya broförbindelser förbättrar trafikflödena inom kommunen. Sicklaöns förbättrade infrastruktur knyter Nacka närmre Stockholms innerstad och skapar goda förutsättningar för företagsetableringar i anslutning till de nya tunnelbanestationerna.
HOTELLMARKNAD	Upptagningsområdet för västra Nacka omfattar tre hotell i kommunen och två i Stockholms kommun, varav fyra har etablerats eller byggt ut sin verksamhet under den senaste femårsperioden. Trots en omfattande kapacitetsexpansion uppnådde urvalsgruppen (som omfattar fyra av fem nämnda hotell) en stabiliserad beläggningsgrad om 64 procent 2014. Snittpriset har dock utvecklats svagt i förhållande till såväl riket som Stockholm förra året, och RevPAR noterades till 636 kronor för urvalsgruppen 2014. Sedan rumsutbudet har stabiliserats har helgbeläggningen ökat mest under perioden 2011-2014, delvis beroende på en ökning av internationella gäster och en stark efterfrågan från privatmarknaden. Samtidigt har belagda rum för veckodagar minskat något, vilket kan bero på att viktiga näringslivsaktörer har lämnat kommunen.
PROGNOS	En positiv utveckling av veckobeläggningen under det första halvåret 2015 bedöms balansera en försvagad helgbeläggning. Stora infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekt bedöms därefter generera en ökad logiefterfråga som upprätthålls under hela prognosperioden.
REKOMMENDATION	Enligt Annordias bedömning skapar en ökad logiefterfråga marknadsunderlag för minst en hotelletablering under prognosperiodens första hälft, och sannolikt ytterligare en hotelletablering i slutet av den tioåriga prognosperioden. Näringsliv och besöksnäring kommer även fortsättningsvis att generera störst logibehov i Sicklaområdet. Förutsättningarna för ett hotell inom rimligt gångavstånd från Sickla station bedöms därför vara goda redan inom den närmsta femårsperioden. Nacka C präglas av en stor tillväxtpotential och jämförelsevis låg konkurrens. I samband med tunnelbanans utbyggnad 2025 finns således goda förutsättningar för ytterligare ett hotell i anslutning till den nya tunnelbanestationen. Ingresset från oberoende aktörer för att etablera hotell i Nacka upplevs som stort, och detta bör beaktas i kommunens beslut om framtida planläggning.

DEFINITIONER

HOTELLKLASSIFICERINGAR HOTELLTYPER

FULL SERVICE

Hotell med ett brett utbud av faciliteter och bekvämligheter som omfattar en restaurang som är öppen för allmänheten, samt antingen rekreationsutrymmen eller mötesfaciliteter. Gäster bor vanligtvis på hotellet i samband med aktiviteter i närområdet som saknar koppling till hotellets egna verksamhet.

Exempel: Scandic Grand Central, Stockholm.

LIMITED SERVICE

Hotell som erbjuder ett begränsat serviceutbud jämfört med ett fullservicehotell. Hotellet kan ha konferens- och rekreationsrum eller restaurang, men inte samtliga tre. Gäster bor vanligtvis på hotellet i samband med aktiviteter i närområdet som saknar koppling till hotellets egna verksamhet.

Exempel: Clarion Collection Hotel Etage, Västerås.

RESORT

Hotell beläget på en avskild plats och ofta på landsbygden. Hotellet har ofta en omfattande rekreationsanläggning och välutvecklad konferensverksamhet. Serviceutbudet liknar det på ett fullservicehotell, med skillnaden att gäster ofta besöker hotellet i samband med en aktivitet direkt kopplad till hotellets egna verksamhet.

Exempel: Yasuragi Hasseludden, Saltsjö-Boo; Diverse golfanläggningar.

CONVENTION

Hotell som erbjuder ett produkt- och serviceutbud anpassat efter stora mässor, kongresser och evenemang. Hotellet kan ha egna bankettsalar och mässytor, alternativt samarbeta med en närliggande mässanläggning. Serviceutbudet liknar det på ett fullservicehotell, med skillnaden att gäster ofta besöker hotellet i samband med en aktivitet med direkt koppling till hotellets egna verksamhet.

Exempel: Radisson Blu Waterfront Hotel, Stockholm.

CONFERENCE CENTER

Hotell där huvuddelen av omsättningen genereras av konferensgäster eller privata grupper. Hotellen applicerar ofta paketprissättning där logi, mötesrum, mat och dryck, samt konferenstjänster ingår i priset. Serviceutbudet liknar det på ett fullservicehotell, med skillnaden att gäster ofta besöker hotellet i samband med en aktivitet med direkt koppling till hotellets egna verksamhet.

Exempel: Högberga Gård, Lidingö.

EXTENDED STAY

Hotell inriktade mot gästvistelser om fem nätter eller fler. Rummens interiör och planlösning tenderar att likna mindre lägenheter och innehåller utrustning för matlagning. Prissättningen utgår ofta ifrån månatliga eller årsvisa avtal.

Exempel: StayAt, Lund.

LIFESTYLE

Små eller medelstora hotell med nischad design och exklusiv interiör. Hotellets serviceutbud, restaurang och bar följer ofta hotellets övergripande inriktning avseende såväl design som servicenivå och pris. Vanligtvis söker övernattande gäster en unik upplevelse med direkt koppling till hotellets egna verksamhet.

Exempel: Dorsia Hotel & Restaurant, Göteborg.

HOTELLKLASSIFICERINGAR KVALITETSNIVÅ

LUXURY

Hotell med högsta kvalitet på inredning, service och gästbekvämligheter. Hotellet inrymmer ofta flera restauranger och barer med varierande koncept samt rumsbetjäning dygnet runt och concierge. Hotellet riktar sig till välbeställda privat- och affärsresenärer. Exempel: Grand Hôtel, Stockholm.

UPPER UPSCALE

Hotell med en mycket hög kvalitet på inredning, service och gästbekvämligheter. Hotellet inrymmer ofta flera restauranger och barer och kan omfatta rumsbetjäning dygnet runt, samt concierge. Hotellet riktar sig till välbeställda privat- och affärsresenärer. Exempel: Nobis Hotel, Stockholm.

UPSCALE

Hotell med hög kvalitet på inredning, service och gästbekvämligheter. Utöver en eller flera restauranger och barer kan serviceutbudet omfatta concierge. Det som skiljer hotellet från i övrigt jämförbara anläggningar i midscalesegmentet är inte serviceutbudet utan kvaliteten på inredning. Hotellet riktar sig generellt till affärs-, fritids- och kongressgäster. Exempel: Radisson Blu Riverside Hotel, Göteborg.

UPPER MIDSCALE

Genomsnittlig kvalitet på inredning, service och gästbekvämligheter. Hotellet kan erbjuda såväl ett brett utbud av restauranger och barer som rumsservice. Primärt inriktat mot affärs- och fritidsgäster. Exempel: Gothia Towers, Göteborg.

MIDSCALE

Genomsnittlig kvalitet på inredning, service och gästbekvämligheter. Hotellet kan erbjuda en eller flera restauranger och barer samt rumsservice. Primärt inriktat mot något mer priskänsliga affärs- och fritidsresenärer. Exempel: Mercure Hotel Malmö, Malmö.

ECONOMY

Låg kvalitet på inredning, service och gästbekvämligheter. Kan ha restaurang för allmänheten, men hotellets låga standard gör att det inte uppfyller kraven för midscalesegmentet. Inriktade mot priskänsliga privatresenärer eller mycket priskänsliga affärsresenärer. Exempel: Hotel Lorensberg, Göteborg.

HOTELLKLASSIFICERINGAR KEDJETILLHÖRIGHET

BRANDED

Hotellet är knutet till en övergripande varumärkeskedja genom antingen ett direkt ägarförhållande eller ett franchiseavtal. Exempel: Scandic Hotels; Elite Hotels; Best Western; Mercure.

UNBRANDED

Hotellet är inte knutet till ett varumärke vare sig genom ett direkt ägarförhållande eller franchiseavtal. Exempel: Hotel Flora, Göteborg.

ÖVRIGA DEFINITIONER

BELÄGGNINGSGRAD

Benämns även som kapacitetsutnyttjande och visar antal sålda rum i förhållande till antal disponibla rum.

REVPAR – REVENUE PER AVAILABLE ROOM

Logiintäkt per tillgängligt rum är ett vedertaget nyckeltal i hotellbranschen och beräknas som kvoten mellan logiintäkt och antal tillgängliga rum. Nyckeltalet kan dessutom beräknas genom att multiplicera snittpriset med beläggningsgraden.

SNITTPRIS

Benämns även logiintäkt per belagt rum och är det genomsnittliga priset för samtliga sålda rum exklusive moms och frukost.

SEKTION 1

INLEDNING

FÖLJANDE SEKTION BESKRIVER UPPDRAGETS OMFATTNING OCH MARKNADSSTUDIENS UPPLÄGG.

BAKGRUND

Till följd av Stockholmsförhandlingens avtal om utbyggd tunnelbana och bostäder står Nacka inför en betydande utveckling av kommunens infrastruktur och stadsbebyggelse. Det väntas leda till en ökad efterfråga på såväl bostäder som verksamhetslokaler. Med anledning av detta har Annordia fått i uppdrag att utvärdera förutsättningarna för en eller flera hotelletableringar inom kommunen. Därtill omfattar uppdraget en bedömning av tre specifika etableringslägen vid kommunens nya tunnelbanestationer, vilka planeras färdigställas 2025. Skulle det finnas goda förutsättningar för en hotelletablering avser kommunen att markera ett hotell i aktuellt planförslag.

STUDIENS UPPLÄGG

Studiens underlag utgörs delvis av nyckeltal- och lönsamhetsutveckling för befintliga hotell i kommunen. Därefter utvärderas effekten av framtida infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekt på efterfrågan. De tre föreslagna etableringslägena jämförs

löpande utifrån faktorer som bedöms driva logiefterfrågan i kommunen. För att ge ytterligare information om hotellmarknadens tillväxtpotential har ett antal näringslivsaktörer intervjuats. Vidare har konkurrenssituationen i respektive etableringsläge bedömts utifrån såväl befintliga hotell som kommande nyetableringar. Resultaten från marknadsstudien vägs slutligen samman till en rekommendation, vilken baseras på förutsättningarna till en hotelletablering i respektive läge.

ETABLERINGSLÄGEN

De tre föreslagna etableringslägena kommenteras kortfattat nedan:

ETABLERINGSLÄGE 1 - SICKLA

Det första etableringsläget är beläget vid tunnelbanans nya station vid Sickla. Sickla ligger vid knutpunkten mellan Värmdöleden från nordväst och Järlaleden från sydväst. Området rymmer kommunens största handelsplats, Sickla Köp kvarter, samt både stora och små företag.

ETABLERINGSLÄGE 2 - JÄRLA

Det andra etableringsläget är beläget vid den nya tunnelbanestationen Järsla. Nackas kommunhus är beläget strax öster om eta-

bleringsläget som för närvarande kan nås med såväl Saltsjöbanan som Värmdöleden och Järlaleden. Området vetter även mot Järlasjön i söder.

ETABLERINGSLÄGE 3 - NACKA C

Det tredje etableringsläget är beläget vid den nya tunnelbanelinjens slutstation Nacka C. Etableringsläget ligger vid Värmdöleden och Nacka Forums köpcentrum. Strax norr om Nacka C ligger Nacka strand med omfattande verksamhetsområden för kontor och restauranger. Här finns även anknypningar med båttrafik till såväl centrala Stockholm som skärgården.

UPPTAGNINGSSOMRÅDE

Upptagningsområdet är det geografiska område som ett hotell huvudsakligen attraherar gäster ifrån. Storleken på området beror bland annat på anläggningens koncept, läge och kommunikationsmöjligheter. I dagsläget bedöms samtliga etableringslägen huvudsakligen ha ett lokalt upptagningsområde som utgörs av Nacka kommun. Det beror på att både privat- och företagsgäster som övernattar på ett hotell i Nacka med stor sannolikhet har ett ärende inom kommunen. Det är dock viktigt att beakta att Nacka växer allt närmre Stockholms innerstad. Tunnelbanans utbyggnad kommer leda till att anläggningar i Nacka kan konkurrera med hotell i såväl söderort som i centrala Stockholm i framtiden.

Områdesbeskrivningen av Nacka kommun belyser faktorer som till exempel näringsliv och besöksnäring, vilka generellt har en betydande inverkan på den lokala hotellmarknadens utveckling. För att bedöma hur marknadsvariabler för Nacka kommun har utvecklats, jämförs dessa med motsvarande utveckling i Stockholms kommun och riket.



Skulpturen Gud fader på himmelsbågen vid inloppet till Nacka strand Foto: Creative Commons/Inductiveload

OMRÅDESBESKRIVNING

Nacka är den tredje största kommunen i Stockholms län avseende befolkning. Kommunen angränsar till Stockholms kommuns sydöstra del med broanknytningar vid Danvikstull och Sickla. Kommunen gränsar även till Värmdö och Tyresö i sydost samt Lidingö, Vaxholm genom Saltsjön i norr.

KOMMUNIKATIONER

BIL

Värmdöleden sträcker sig från trafiknavet Slussen i centrala Stockholm genom Nacka, till Värmdö och Stockholms skärgård. Restid med bil till Stockholms centralstation uppgår till cirka tio respektive 15 minuter från etableringsläge ett och tre. Eftersom Värmdöleden utgör den huvudsakliga anknypningen till östra Stockholms län finns förutsättningar för omfattande genomfartstrafik i Nacka kommun.

Södra länken är en av de huvudsakliga transportlederna i öst-västlig riktning söder om Stockholms innerstad. Södra länken an knyter till Sickla via Hammarby Sjöstad och ansluter till Värmdöleden norr

om Sickla station. Via Södra länken uppgår restid till exempelvis Ericsson Globe och Stockholmsmässan till cirka sju respektive 12 minuter.

TÅG

Saltsjöbanan omfattar 18,6 kilometer spårväg och knyter Saltsjöbaden i östra Nacka till centrala Stockholm via Slussen. Enligt Stockholms läns landsting (SLL) trafikeras Saltsjöbanan av i genomsnitt cirka 19 200 resenärer per dygn. Restiden från slutstationen Igelboda till Slussen uppgår till cirka 25 minuter. Sträckan har en turtäthet om tio minuter under rusningstid. Under Slussens ombyggnad 2015-2021 går Saltsjöbanan endast fram till Henriksdal.

Tvärbanan trafikerar sträckan Solna station norr om Stockholm och Sickla Udde i Hammarby Sjöstad. Slutstationen är således belägen i Stockholms kommun, men inom gångavstånd från Sickla station på Saltsjöbanan. Enligt SLL görs cirka 60 000 resor med tvärbanan dagligen. Restid med tvärbanan till Gullmarsplan uppgår till åtta minuter. Därifrån kan Stockholms centralstation nås med tunnelbana med en sammanlagd restid om cirka 23 minuter.

BUSS

Bussförbindelserna mellan Nacka kommuns västra tätorter och centrala Stockholm utgörs av 12 till 15 busslinjer till främst Slussen. Restiden till Slussen upp-

går till mellan fem och tio minuter för samtliga tre etableringslägen.

BÅT

I västra Nacka finns även fyra hamnlägen vid Saltsjöqvarn, Finnboda, Kvarnholmen och Nacka strand. SLLs båtbusar trafikerar Nybroplan och Frihamnen och möjliggör pendlingstrafik med en restid från Nacka strand till Nybroplan om cirka 30 minuter. Båtbuslinjen trafikeras året runt och 2012 beräknades det ha gjorts cirka 240 000 resor med båtbusarna.

Hamnlaget vid Nacka strand trafikeras även av Waxholmsbolaget som genom 15 båtlinjer erbjuder anknypningar till bland annat Grinda och Sandhamn.

FLYG

Närmsta flygplats är Bromma Airport som nås med bil inom cirka 30 minuter från Nacka station. Motsvarande restid till Arlanda Airport uppgår till cirka en timme. För närvarande är flygplatserna relativt svårtillgängliga med kollektivtrafik och förutsätter minst två byten av transportslag, exempelvis vid Gullmarsplan och Stockholms centralstation. Dagens kommunikationer till och från flygplatserna utgör därför en svaghet för en hotelletablering i Nacka.



Waxholmsbolagets Norrskär

Foto: Creative Commons/Fri licens

Kommunikationer	Grundförutsättningar			Kommentar
	Läge 1	Läge 2	Läge 3	
Bil	●	●	●	Kommunikationerna med bil till samtliga tre lägen bedöms som goda.
Tåg	●	●	●	Enbart etableringsläge ett bedöms i dagsläget vara lättillgängligt med tågtrafik.
Buss	●	●	●	Busstrafiken i Nacka är välutvecklad och samtliga tre lägen trafikeras av minst 12 linjer.
Båt	●	●	●	Både pendeltrafik och Waxholmsbolagets skärgårdslinjer angör kommunens norra kust.
Flyg	●	●	●	Stockholms två flygplatser är något svårtillgängliga utan bil från samtliga tre lägen.

● Goda förutsättningar

● Neutrala förutsättningar

● Svaga förutsättningar

BEFOLKNING

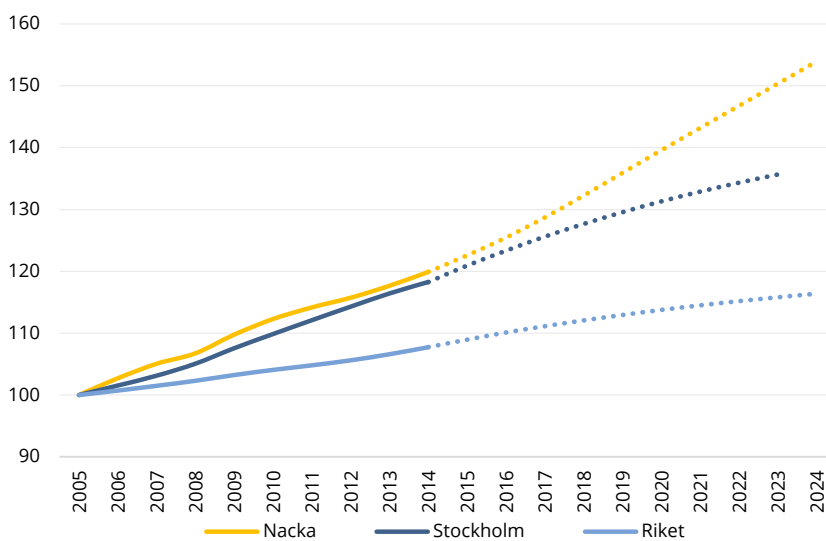
Befolkningsutvecklingen i en kommun, eller annat avgränsat område, speglar till stor del områdets attraktionskraft och bidrar i sin tur ofta till fortsatt turism- och näringslivstillväxt. En ökad befolkningsmängd kan bidra till ett växande näringsliv, vilket gynnar hotellmarknadens utveckling.

Antalet invånare i Nacka kommun har ökat med i genomsnitt 2,0 procent per år mellan 2005 och 2014. Det innebär att befolkningsmängden uppgick till strax över 96 000 invånare 2014. Invånarantalet i Nacka har därmed ökat i linje med Stockholms kommun och betydligt snabbare än riket. Den årliga tillväxten för Stockholm och riket noterades till i genomsnitt 1,9 respektive 0,8 procent under samma period.

Under den kommande tioårsperioden väntas Nacka kommuns befolkningsmängd öka med i genomsnitt 2,5 procent per år. Kommunens tillväxttakt bedöms därmed ligga en procentenhet högre än motsvarande för Stockholms kommun och 1,7 procentenhet högre än för riket.

Nacka kommuns åldersdemografi skiljer sig från Stockholms kommun och landet som helhet avseende vissa åldersgrupper. Nacka kommun noterar exempelvis en högre andel invånare i åldersgruppen 0-19 år och en något lägre andel i åldersgruppen 20-24 år. En betydande avvikelse avser andelen personer i åldersgruppen 25-34 år som noteras till 11,3 procent i Nacka mot 19,0 procent av befolkningen i Stockholms kommun. Det kan innebära att unga personer söker sig bort från kommunen för att studera och etablera sig på arbetsmarknaden.

Befolkningsutveckling, Index= 100 år 2005



Prickade linjer avser prognostiserade värden

Källa: Nacka kommun, SLL, SCB

Åldersdemografi (%)

Åldersgrupp	Nacka		Stockholm		Riket	
	2005	2014	2005	2014	2005	2014
0-9	14,0	14,8	10,7	12,5	10,7	11,9
10-19	13,7	12,5	10,2	9,0	13,2	10,8
20-24	4,5	5,7	6,0	6,5	5,8	6,9
25-44	28,7	26,5	34,5	34,3	26,8	25,8
45-64	26,0	24,7	24,1	23,4	26,2	25,0
65-79	9,1	12,1	9,0	10,4	11,9	14,5
80-	3,9	3,6	5,6	4,0	5,4	5,1
Totalt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Källa: SCB



Vy över Danvikshem från Djurgården

Foto: Creative Commons/Jssfrk

EKONOMI

Den relativa köpkraften hos befolkningen i kommunen kompletterar analysen av befolkningens åldersstruktur. En lokalbefolkning med höga inkomster kan, tillsammans med ett välutvecklat näringsliv, bidra till ett ökat behov av kvalitetsrestauranger och miljöer för informella möten på hotell. På samma sätt kan en befolkning med låga inkomster signalera att andra hotellkoncept lämpar sig bättre. Inkomststrukturen bör därför beaktas i utformningen av hotellens koncept och faciliteter.

Inkomststrukturens utveckling i Nacka kommun skiljer sig inte avsevärt från den i Stockholms kommun och riket. De tydligaste förändringarna är att andelen personer med höga inkomster har ökat, samtidigt som andelen personer med låga inkomster har minskat. Nacka kommun utmärker sig dock mot jämförelsegrupperna i form av en hög andel höginkomsttagare i gruppen 360 000 kronor och uppåt. Det indikerar ett behov av ett logi- och restaurangutbud av hög standard. Det är dock värt att påpeka att det kan finnas avvikelser i köpkraft inom kommunen.

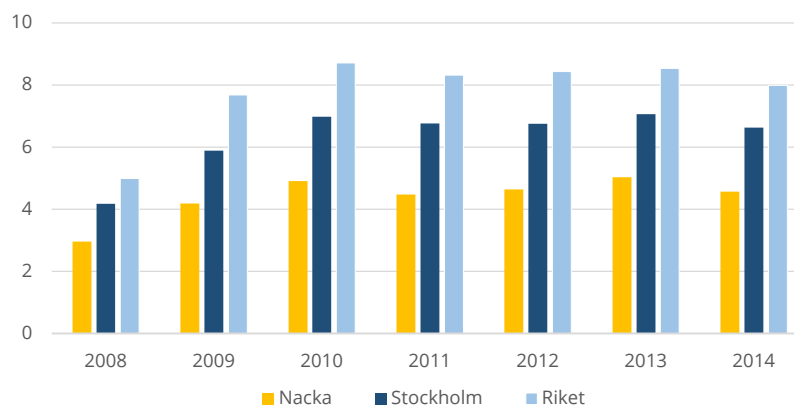
Sedan 2008 har arbetslösheten i Nacka kommun noterats betydligt lägre än motsvarande för såväl Stockholms kommun som riket. Arbetslösheten steg i samband med finanskrisen 2008/2009, men har sedan dess sjunkit i förhållande till jämförelsemärknaderna. I föl noterades arbetslösheten 2,1 respektive 3,4 procent lägre än för Stockholms kommun respektive riket.

Relativ köpkraft - andel invånare (%)

Inkomst (TSEK)	Nacka		Stockholm		Riket	
	2008	2013	2008	2013	2008	2013
0	6,6	6,5	7,8	7,7	6,4	6,8
1 kr - 119,9	16,9	15,1	18,7	16,6	20,2	17,1
120,0 - 239,9	22,9	19,5	24,7	20,8	31,1	26,9
240,0 - 359,9	24,5	21,8	24,5	22,5	27,3	26,4
360,0 - 499,9	14,6	17,6	13,4	17,4	9,7	14,7
500,0 -	14,6	19,6	10,8	15,0	5,4	8,1
Totalt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Källa: SCB

Arbetslöshet (%)



Statistiken avser arbetslösa som andel av registerbaserad arbetskraft

Källa: Arbetsförmedlingen



Atlas Copco 860 HC Borrigg

Foto: Creative Commons/H2OMy

NÄRINGS LIV

Vissa sektorer i näringslivet tenderar att generera fler sålda rum än genomsnittet och andra sektorer kan vara mer eller mindre priskänsliga. Finans-, fastighets- och försäkringssektorerna betraktas normalt som mindre priskänsliga, medan det motsatta gäller inom den offentliga förvaltningen. Däremot tenderar den offentliga förvaltningen att generera stora flöden av hotellgäster, vilket även gäller sektorer som har behov av externa konsulter eller internationella gäster. I forskningsintensiva branscher som till exempel läkemedelsindustrin arrangeras kontinuerligt konferenser och kongresser, vilket driver efterfrågan på såväl logi som möteslokaler. Det är således viktigt att undersöka kommunens näringsliv för att bedöma typen och omfattningen av företagsgästerna i kommunen.

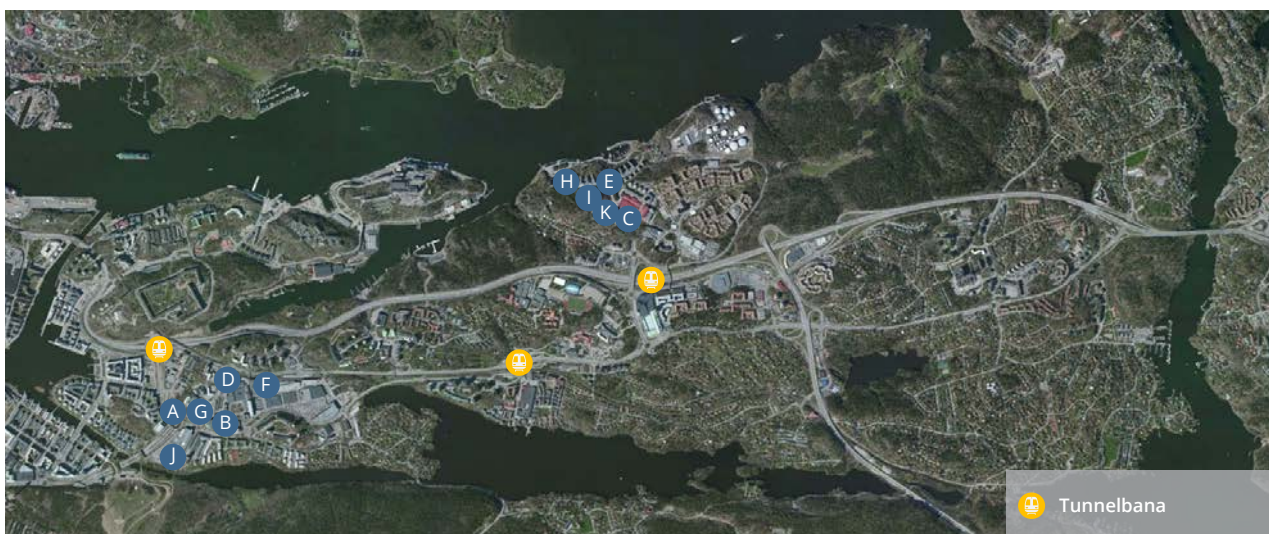
Överlag avviker näringslivsstrukturen i Nacka kommun inte märkbart från Stockholms kommun och riket. Flest anställda finns inom handelssektorn följt av utbildningssektorn samt vård och omsorg. Jämfört med Stockholm är dock få personer anställda inom finans- och försäkrings-

Arbetsmarknadsstruktur (%)

Bransch	Nacka	Stockholm	Riket	Andel av ¹	
				Stockholm	Riket
Jordbruk, skogsbruk och fiske	0,1	0,1	0,8	1,3	0,1
Tillverkning och utvinning	5,5	4,5	13,1	1,2	0,4
Energiförsörjning; miljöverksamhet	0,5	0,5	1,1	1,0	0,5
Byggverksamhet	9,2	3,9	6,6	2,3	1,4
Handel	18,8	12,4	12,6	1,5	1,5
Transport och magasinering	4,7	3,9	5,1	1,2	0,9
Hotell- och restaurangverksamhet	4,9	5,2	3,4	0,9	1,4
Information och kommunikation	3,8	11,1	3,9	0,3	1,0
Finans- och försäkringsverksamhet	0,9	7,2	2,1	0,1	0,4
Fastighetsverksamhet	1,5	1,7	1,5	0,9	1,0
Företagstjänster	12,9	19,3	11,1	0,7	1,2
Offentlig förvaltning och försvar	4,9	7,1	6,1	0,7	0,8
Utbildning	14,3	8,2	11,0	1,7	1,3
Vård och omsorg; sociala tjänster	13,8	9,3	17,1	1,5	0,8
Kulturella och personliga tjänster m.m.	4,1	5,4	3,8	0,8	1,1
Okänd verksamhet	0,2	0,2	0,6	1,1	0,4

¹Nacka kommuns andel dividerat med motsvarande för Stockholms län och riket

Källa: SCB



Betydelsefulla företag i Nacka

Källa: Bing, Datscha, Annordia

Arbetsgivare	Logibehov	Effekt			Kommentar
		Läge 1	Läge 2	Läge 3	
A Stora Enso	i.u.	●	●	●	Kan periodvis få upp till 50 besökare med logibehov.
B Atlas Copco	3 500	●	●	●	Logimässigt största aktören på Nackas hotellmarknad.
C Dustin Aktiebolag	300	●	●	●	Har ett ökande logibehov som uppges fortsätta växa.
D Intrum Justitia	250	●	●	●	Förväntas ha ett konstant logibehov framöver.
E SHL Group	150	●	●	●	Är nöjda med det avtal de slutit med Hotel J.
F Geab the Phone House/Elgiganten	100	●	●	●	Övernattar lokalt i samband med utbildningar i Sickla.
G Kinnarps	100	●	●	●	Bokar normalt logi på Park Inn eller Quality Hotel Nacka.
H Atkins Sverige	100	●	●	●	Bokar normalt Hotel J eller innerstadshotell.
I Bulls Presstjänst	20	●	●	●	Besökare övernattar normalt på Hotel J eller Hotel Diplomat.
J Fredells Trävaru Aktiebolag	10	●	●	●	Leverantörer prioriterar närhet till kontoret.
K Stockholm Fashion District	i.u.	●	●	●	Stor efterfrågan i samband med evenemang och mässor.

sektorn liksom inom offentlig förvaltning, vilka är sektorer som normalt driver efterfrågan av logi.

BETYDELSEFULLA FÖRETAG

Annordia har intervjuat ett urval av betydelsefulla företag i Nacka kommun. Urvalet är baserat på verksamhetens bedömda logiefterfråga och hur många anställda företagen har i Nacka. Majoriteten av företagen är belägna på västra Sicklaön. Av de tillfrågade företagen är sex respektive fem belägna i anslutning till etableringsläge ett och tre. I dagsläget bedöms etableringsläge ett vid Sickla station därför gynnas mest av logiefterfrågan från det lokala näringslivet. Det förstärks också av lägets närhet till Stockholms innerstad.

Atlas Copco är kommunens största privata arbetsgivare, följt av Intrum Justitia. Dessa multinationella bolags huvudkontor är belägna i Nacka och attraherar omfattande besöksströmmar såväl internt som externt. Atlas Copco uppger att de bokar cirka 3 500 av totalt 5 000 övernattningar på främst Quality Hotel Nacka och Park Inn HS i Hammarby sjöstad. Stora Ensos nyetablerade innovationscenter bedöms kunna utgöra en av kommunens mest be-

söksintensiva näringslivsaktör i framtiden.

Stockholm Fashion District (SFD) har ett växande antal medlemsföretag som uppges attrahera stora besöksströmmar under större evenemangsperioder som exempelvis Stockholm Fashion Week.

BESÖKSNÄRING

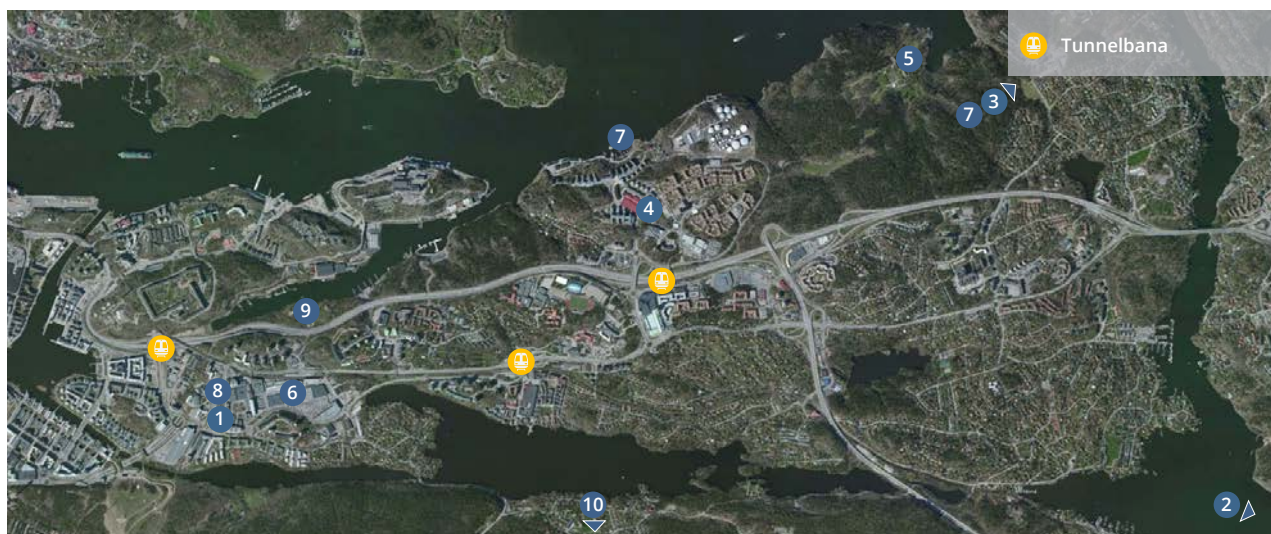
Nacka kommun fungerar som genomfart för besökare till Stockholms skärgård, men uppges inte ha realiserat sin potential som besöksdestination. Sickla Köp kvarter och Nacka Forum uppges ha cirka 15 respektive 8 miljoner årliga besökare. Handelsplatser skapar reseströmmar, men motiverar normalt inte övernattningar. Följande besöksmål kan dock tillsammans skapa ett logibehov inom kommunen, inte minst under sommarmånaderna.

Stockholms läns museum flyttade från Vasastaden till Nacka 2006 och är beläget i Dieselverkstaden i Sickla Köp kvarter. Museet hade cirka 25 000 besökare 2014 och har för avsikt att öka besöksantalet med 20 procent fram till 2017. Museet anordnar även evenemang och guidade turer i närområdet.

Historiearvmuseet i Nacka (HAMN) rymmer Sveriges första slagfältsmuseum och öppnades den 1 juni 2014. Museet är beläget i Fisksätra och bedriver även en mindre konferensverksamhet.

Svindersvik är ett välbevarat slott från 1740-talet som drivs av Nordiska museet. Under 2015 var museet enbart öppet i samband med guidade visningar under helgerna mellan den 6 juni och 30 augusti. Nyckelviken är ett 134 hektar stort naturreservat strax nordväst om Ektorp. Inom naturreservatet finns även en herrgård som uppfördes i mitten av 1700-talet och förvaltas av Nacka kommun.

Yasuragi och Nacka Strandsmässan är populära resmål och genererar till viss mån även spilleffekter till övriga hotell inom kommunen. Nacka Strandsmässan har uppvisat en instabil omsättningsutveckling och svag lönsamhet under den senaste nioårsperioden. Mässan såldes dock av Nobis AB till Stockholm Öl & Vin AB 2013, vilket avser stärka mässans varumärke och skapa en livsstilsinriktning på mässutbudet. Yasuragi utgör en av få stora spaanläggningar i Stockholm, men inhyser merparten av anläggningens besökare i egna hotellrum.



Besöksmål

Källa: Bing, Nacka kommun, Annordia

Besöksmål	Effekt			Kommentar
	Läge 1	Läge 2	Läge 3	
1 Atlas Copcos gruvschakt	●	●	●	Ger cirka två guidade turer per månad året runt.
2 HAMN	●	●	●	Bedöms även kunna attrahera internationella besökare.
3 Yasuragi	●	●	●	Säljer huvudsakligen logipaket på den egna anläggningen.
4 Nacka Strandsmässan	●	●	●	Svag finansiell prestation, men har nya ägare.
5 Nyckelvikens herrgård	●	●	●	Förvaltas av Nacka kommun.
6 Sickla Köp kvarter	●	●	●	Utgör en kraftig drivare av främst dagsbesök.
7 Skärgårdstrafik	●	●	●	Skapar ökade genomfartsvolymer under sommaren.
8 Stockholms läns museum	●	●	●	Uppvisar växande besöksantal och anordnar evenemang.
9 Svindersviks herrgård	●	●	●	Enbart öppet under en begränsad period på sommaren.
10 Nacka naturreservat	●	●	●	Cirka 1,5 miljoner besökare årligen.

INFRASTRUKTUR

Nackas befintliga kollektivtrafikförbindelser begränsar till viss del kommunens möjlighet att attrahera såväl företagsetableringar som boende. Till följd av de avtal som slöts i Stockholmsförhandlingen kommer kommunikationer med tunnelbana, tvärbanan och Saltsjöbanan att utvecklas avsevärt under de kommande 15 åren. Kommunens förbättrade kommunikationer utgör således den enskilt starkaste drivkraften för tillväxt i Nacka kommun.

KOLLEKTIVTRAFIK

TUNNELBANAN

Förlängningen av tunnelbanans blå linje från Kungsträdgården utgör den mest betydelsefulla infrastrukturutvecklingen i Nacka kommun. Tunnelbanan får en ny sträckning via Sofia och Hammarby Sjöstad i Stockholms kommun, till tre nya stationer i Nacka. Restiden från Nacka C till Stockholms centralstation beräknas uppgå till cirka 12 minuter jämfört med närmare 25 minuter idag. Projektet är en del av en större utvidgning av tunnelbanesystemet som även omfattar Solna och Järfälla.

SALTSJÖBANAN

Under utbyggnaden av Slussen mellan 2015-2020 kommer turtätheten på Saltsjöbanan att begränsas. Det upprättas en tillfällig slutstation vid Henriksdal samtidigt som ersättningsbussar trafikerar sträckan Henriksdal-Slussen. Slussens utbyggnad omfattar även ett utbyggt stationsområde för Saltsjöbanan. Kapaciteten utökas

genom att bygga ut delar av Saltsjöbanan med dubbelspår till 2021. Utbyggnaden uppges möjliggöra tolvminuterstrafik vid samtliga stationer, jämfört med 20- och 40-minuterstrafik i dagsläget.

TVÄRBANA

Stockholm läns landsting fattade beslut om att förlänga tvärbanan från dess befintliga slutstation i Sickla Udde. Utbyggnaden planeras ta två år och kunna färdigställas sommaren 2017. Förlängningen möjliggör direkta byten mellan tvärbanan och Saltsjöbanan vid Sickla station.

BUSS

Kapaciteten för spårbunden trafik kommer att öka avsevärt och avlasta befintliga busslinjer. Det finns dock planer på att effektivisera busstrafiken i kommunen och bygga ut valda delar av busslinjenätet, bland annat i anslutning till tunnelbanestationen Nacka C.

ÖVRIGA PROJEKT

Nackas infrastruktur för motortrafik anpassas också för växande reseströmmar. De infrastrukturprojekt som inte är del av större stadsutvecklingsområden (sammansatta på sida 15), presenteras kortfattat nedan.

SKURUBRON

Skurubron knyter samman västra och östra Nacka kommun och trafikerar enligt Trafikverket av cirka 65 000 fordon dagligen. För att förhindra köbildning och främja trafiksäkerheten har beslut tagits om att bygga en ny bro över Skurusundet. Den nya bron väntas byggstartas 2018 och beräknas vara trafikfärdig 2021. Arbetet med att renovera befintliga broar avslutas

två år senare.

DANVIKSLÖSEN

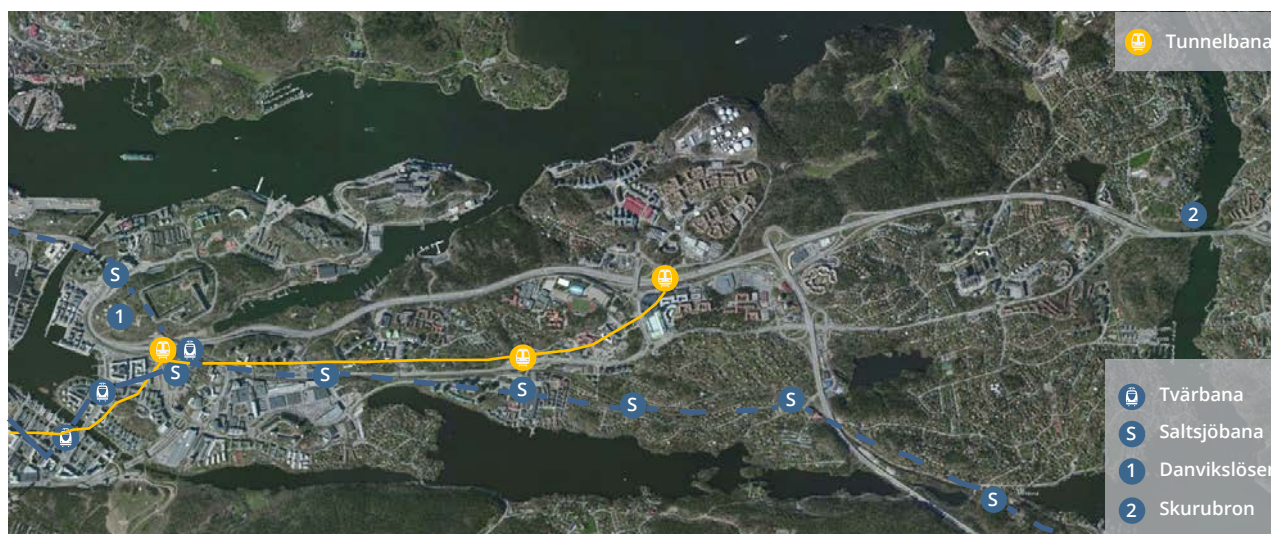
I samråd med Stockholms kommun, SL och Trafikverket har Nacka kommun utrett möjligheten att konstruera en tunnel för Värmdöleden under Henriksdalberget. Danvikslösen skulle möjliggöra för ytterligare utbyggnad av Hammarby Sjöstad och reducera Värmdöledens åverkan på miljön. Projektplaneringen är dock avbruten och väntas återupptas först i samband med Slussens utbyggnad.

JÄRLALEDEN

Den höga trafikbelastningen på Järlaleden mellan Hammarby Sjöstad och Sickla Köpvarter leder till köbildning. Trafikverket arbetar för närvarande med en vägplan, vilken innefattar ett nytt körfält mellan de två cirkulationsplatserna söder om handelsplatsen.

ÖSTLIG FÖRBINDELSE

Som ett led i Sverigeförhandlingen har Trafikverket fått i uppdrag att undersöka förutsättningarna för en vägtunnel under Saltsjön som ansluter Värmdöleden direkt till Frihamnen i centrala Stockholm. Trafikverket förbereder för närvarande planläggningsprocessen.



Infrastrukturprojekt

Källa: Bing, Nacka kommun, SLL, Trafikverket, Annordia

ETABLERINGSLÄGEN

SICKLA

Tunnelbanestationen placeras i Sickla Köpkvarters nordvästra del. Därifrån finns en stor del av Sicklas verksamhetsområden inom gångavstånd. Sickla station blir dessutom en knutpunkt mellan olika färdmedel, eftersom tvärbanan förlängs från nuvarande slutstation på Sickla Udde till Sickla station. Även Saltsjöbanan knyts till den nya tunnelbanestationen och kommer att rustas upp för att ge ökad turtäthet och möjliggöra högre hastigheter.

JÄRLA

Järla får en ny tunnelbanestation strax norr om Saltsjöbanans befintliga station Saltsjö-Järla. De två stationerna kommer att ligga tillräckligt nära för att möjliggöra direkta byten av trafikslag.

NACKA C

Tunnelbanestationen Nacka C saknar anknötning till både tvärbanan och Saltsjöbanan. Dock avser kommunen att bygga en bussterminal i direkt anslutning till stationsbyggnaden, vilket möjliggör för byten av trafikslag och ökar genomströmningen av resenärer. Nacka C uppförs i anslutning till Nacka Forum och får ett strategiskt läge mellan centrala Nacka och Nacka Strand. Därtill kommer broförbindelsen till Kvarnholmen skapa ytterligare förutsättningar för utbyggd busstrafik med anknötning till såväl Kvarnholmen som Slussen och Stockholms innerstad.



Svindersviksbron

Foto: Annordia

Projekt	Bostäder	Effekt			Kommentar
		Läge 1	Läge 2	Läge 3	
Översiktsplan 2030	13 500-	●	●	●	Skapar underlag för utbyggnad av bostäder och verksamheter.
Nacka stad	-	●	●	●	Bidrar till kommunens attraktivitet för boende och företag.
Centrala Nacka	4 600	●	●	●	Gynnar särskilt området kring etableringsläge tre.
Henriksdal	1 500	●	●	●	Ökar attraktiviteten för boende vid etableringsläge två.
Nobelberget och Klinten	650	●	●	●	Nya utvecklingsmöjligheter av såväl bostäder som kontor.
Nacka Strand	1 500	●	●	●	Ger centrala Nacka en attraktiv anknäring till Saltsjön.
Bergs gård	2 000	●	●	●	Ny stadsdel med bostäder och verksamhet på gammal industrimark.
Kvarnholmen	3 000	●	●	●	Högt profilerad ny stadsdel i attraktivt läge för boende och företag.
Kvarnholmsförbindelsen	-	●	●	●	Skapar nya resvägar genom kommunen och effektiviserar resande.
Finnboda varv	700	●	●	●	Bidrar till att skapa en attraktiv stadsdel på Kvarnholmen.
Ektorp centrum	200	●	●	●	Bidrar till Ektorps attraktivitet. Avlägset från samtliga tre lägen.
Orminge centrum	1 100	●	●	●	Kan på längre sikt utgöra ett viktigt område för stadsutveckling.
Företagsetableringar	-	●	●	●	Driver efterfrågan på logi i kommunen.
Planiaområdet	1 800	●	●	●	Skapar förtätad stadsbebyggelse med fler bostäder kring Sickla.

● Stark positiv effekt på marknaden

● Positiv effekt på marknaden

● Neutral effekt på marknaden

● Negativ effekt på marknaden

STADSUTVECKLING

I denna delsektion undersöks nyligen avslutade, eller planerade stadsutvecklingsprojekt, vilka eventuellt kan påverka hotell- och mötesmarknaden i Nacka kommun positivt eller negativt.

ÖVERSIKTSPLAN 2030

Nacka kommun befinner sig i en expansiv fas med ökad befolkningstillväxt och en förväntad tillväxt inom näringslivet. I översiktsplanen framgår bland annat att Nackas tätområden ska utvecklas med särskilt fokus på Sicklaöns västra del. Översiktsplanen antogs i juni 2012 medan Stockholmsförhandlingen avslutades i slutet av 2013. Tunnelbanans sträckning i Nacka var således inte fastslagen vid detaljplanens antagande och kunde inte med säkerhet beaktas i planen. Planerna för enskilda områden nedan utgör därför ett mer aktuellt underlag för en beskrivning av Nackas framtida stadsutveckling.

NACKA STAD

I samband med Stockholmsförhandlingen åtog sig Nacka kommun att bygga cirka 13 500 bostäder på västra Sicklaön fram till 2030. Förtätad stadsbebyggelse och nya trafikförbindelser väntas på lång sikt leda till att västra Sicklaön växer samman med Stockholms södra innerstad. Enligt visionen för Nacka Stad avser kommunen att utveckla flera bostad-, kontors- och handelsområden i västra Nacka. Några av de relaterade projekten behandlas kortfattat i följande avsnitt.

CENTRALA NACKA

I ett särskilt planprogram för centrala Nacka, antaget av kommunfullmäktige i april 2015, beräknas programområdet omfatta drygt 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser. Planprogrammet har delats in i tre delstapper; etapp 1 omfattar cirka 1 600 bostäder och 1 500 arbetsplatser och beräknas färdigställas 2020. Etapp 2 avses stå färdig till invigningen av tunnelbanan 2025 och ge upphov till 1 400 bostäder och 3 000 arbetsplatser. Resterande 1 600 bostäder och 2 500 arbetsplatser planeras tillkomma under planprogrammets sista etapp under perioden 2025-2030.

HENRIKSDAL

Nacka kommun håller för närvarande på att ta fram ett planprogram för Henriksdal, vilken ska ligga till grund för en långsiktig utveckling av såväl bostäder som kontor och handel. Planprogrammet väntas gå ut på samråd under hösten 2015.

NOBELBERGET

På Nobelberget mellan Hammarby Sjöstad och Sickla Köp kvarter planeras cirka 500 bostäder samt plats för handel och en förskola.

PLANIAOMRÅDET

Öster om Sickla Köp kvarter planeras cirka 1 200 bostäder samt 250 studentbostäder i intilliggande området Alphyddan.

NACKA STRAND

Nacka kommun har tagit fram ett fördjupat planprogram för att utveckla Nacka Strand från ett utpräglat kontorsområde till en kombination av kontor, handel och bostäder. Utöver den närliggande tunnelbanestationen Nacka C avses utbyggd kapacitet för både buss och båttrafik stärka områdets kommunikationer.

BERGS GÅRD

Genom att avveckla Bergs oljehamn väntar sig kommunen kunna bygga upp till 2 000 nya bostäder. Detaljplanearbetet inleddes i maj 2015, men den nuvarande innehavaren av tomträttsavtalet har överklagat kommunens beslut om avhysning. Om överklagandet ogillas kan befintlig verksamhet avhysas vid årsskiftet 2018/2019 och områdets utbyggnad bedöms då pågå mellan 2022-2029.

KVARNHOLMEN

Kvarnholmen utgör Nacka kommuns enskilt största stadsutvecklingsprojekt och omfattar över 2 500 nya bostäder, kontor- och handelsplatser samt skolor.

KVARNHOLMSFÖRBINDELSEN

För att möjliggöra effektiva kommunikationer med buss och bil mellan Kvarnholmen och centrala Nacka byggs en bro över Svindersviken och en tunnel under Ryssbergen. Bron ansluter till Värmdöleden i söder och förbättrar tillgängligheten till främst etableringsläge två och tre. Sträckan mellan Kvarnholmen och Nacka centrum uppges exempelvis reduceras från sju till knappt två kilometer. Bro och tunnel väntas kunna invigas kring årsskiftet 2015/2016.

I samarbete med Vägverket planeras även en ny trafikplats som ska kunna hantera ökade trafikströmmar på Värmdövägen via Kvarnholmsförbindelsen. Trafikplatsen avses byggstartas 2016.

FINNBODA VARV

Flera delområden i Finnboda varv utvecklas av HSB Fastigheter och IKANO Fastigheter och beräknas ge upphov till cirka 700 nya bostäder väster om Kvarnholmen.

EKTORP CENTRUM

Ektorp centrum avses byggas ut med cirka 250 nya bostäder, kontor och handel. Avsikten uppges även vara att stärka Ektorps attraktivitet som mötesplats.

ORMINGE CENTRUM

Orminge centrum omfattas av ett programförslag om cirka 1 100 nya bostäder och 29 000 kvadratmeter verksamhetsområden. Programförslaget avser även att se över möjligheterna till fortsatt utbyggnad av tunnelbanenätet till Orminge efter 2025.

NORGEHUSET

Home Invest Kapital AB är en del av koncernen Nordic Choice Hotels. Genom dotterbolag äger de fastigheterna Hasseludden 1:78 och Hasseludden 1:80 där de även driver hotell- och spaanläggningen Yasuragi. Nacka kommun arbetar för närvarande med en planändring för att möjliggöra utbyggnad av ytterligare 250 hotellrum på Hasseludden 1:80. Fastigheten omfattar totalt 13 000 - 15 000 kvadratmeter och kan enligt föreslagen planändring också komma att inrymma såväl konferens- som utställningsytor.

FÖRETAGSETABLERINGAR

Stora Enso flyttade till ett nytt innovationscenter om 4 800 kvadratmeter i Atrium Ljungbergs kontorsfastighet Sickla Front i juni 2015. Innan årsskiftet kommer innovationscentret att rymma cirka 75 arbetsplatser. Centret kommer att fungera som ett forum för internationella aktörer inom branschen för pappersmassa och omfatta samarbeten med lokala universitet. Vissa perioder uppges centret kunna få mellan 30-50 besökare med övernattningsbehov, vilket även kommer skapa ett utökat behov av externa möteslokaler.

Logica (tidigare CGI) var Nackas största arbetsgivare innan de flyttade till Kista vid årsskiftet 2013/2014. Flytten innebar att kommunen förlorade cirka 1 000 arbetsplatser.

Sedan Stockholm Modecenter beslutade att flytta till Upplands Väsby, pågår en utdragen kamp om cirka 120 företag inom modebranschen, vilka tidigare har verkat i Stockholm Modecenters lokaler vid Järta sjö. Stockholm Fashion District (SFD) är ett samarbete mellan branschorganisationen Agenturföretagen och fastighetsägaren Carlyle Group som utvecklar ett nytt showroom om 8 000 kvadratmeter i Nacka Strand. I dagsläget har SFD tecknat avtal med merparten av företagen från Stockholm Modecenter, vilka flyttar in så snart lokalerna är färdigbyggda.

DELSLUTSATS

Den omfattande utvecklingen av Nackas spår- och vägbundna infrastruktur väntas på längre sikt bidra till att knyta samman västra Nacka med Stockholms innerstad. Eftersom den utbyggda infrastrukturen följs av flertalet stadsutvecklingsprojekt, som omfattar såväl bostäder som kontors- och handelslokaler, skapas goda förutsättningar för stark tillväxt i Nacka. Ett växande och diversifierat näringsliv bidrar generellt till en god tillväxt på hotellmarknaden. Ett antal utflyttade näringslivsaktörer påverkar dock hotellmarknaden negativt på kort sikt och leder till ett större beroende av besöksnäringen. Logiefterfrågan kopplad till besöksnäringen bedöms i dagsläget som förhållandevis svag. Det beror delvis på att endast ett fåtal av Nackas besöksmål kan motivera längre vistelser i kommunen.

En stor del av Nackas största arbetsgivare och populäraste besöksmål är samlade kring Sickla och Nacka Strand. Det första etableringsläget gynnas dessutom av dess närhet till Stockholms innerstad. På längre sikt blir det dock avgörande vilket etableringsläge som kan attrahera nyetableringar av stora företag och populära attraktioner.



Urval av utvecklingsområden

Källa: Bing, Nacka kommun, Annordia

SEKTION 2

HOTELLMARKNAD

I DETTA AVSNITT PRESENTERAS OCH ANALYSERAS HOTELLMARKNADEN I NACKA, SAMT ETT URVAL AV HOTELL SOM BEDÖMS VARA JÄMFÖRBARA MED EN EVENTUELL NYETABLERING.

UTBUD

Samtliga hotell i Nacka kommun har klassificerats utifrån kriterierna anläggnings-typ, kvalitetsnivå och varumärkesnivå. En hotellverksamhets lönsamhet beror i stor utsträckning på dess läge och koncept. Hotellkoncept anpassas oftast efter de förutsättningar som läget erbjuder. Centralt belägna hotell har goda förutsättningar att attrahera gäster med ärenden till lokala företag och besöksmål. Perifer belägna hotell brukar normalt förlita sig på destinationsresmål eller den egna verksamheten för att driva besöksströmmar.

HISTORISKT UTBUD

I Nacka kommun finns för närvarande nio hotell med sammanlagt 1 134 hotellrum. Graninge stiftsgård med 49 rum såldes 2013 för att omvandlas till äldreboende och Lännersta Gäst och Konferensgård lade ned sin hotellverksamhet med 29 rum i början av 2014. Utöver de hotell som redovisas i tabellen på nästa sida finns även det nyetablerade Nacka Stadshotell med 46 rum som är beläget i Ektorp. Hotellet rapporterar dock inte sina nyckeltal till SCB och exkluderas därför från denna analys.

FRAMTIDA UTBUD

Enligt Nackas stadsbyggnadskontor finns det inga bekräftade framtida hotelletableringar i Nacka kommun. Det finns dock preliminära uppgifter om hotellprojekt i såväl Sicklaområdet som i Järla och Nacka Strand. Det finns även ett antal lagakraftvunna detaljplaner som vid intresse medger utbyggnad av hotell- och restaurangverksamhet. Däribland fastigheten Sicklaön 13:79 i Nacka Strand. Nordic Choice Hotels har även ansökt om detaljplaneändring

för att möjliggöra utbyggd hotellverksamhet inom fastigheten Hasseludden 1:80. Förslaget omfattar en bruttoarea om 13 000 - 15 000 kvadratmeter och upp till 250 hotellrum. Anläggningen föreslås också kunna inrymma konferens- och utställningsverksamhet. Planförslaget uppges preliminärt kunna antas i september 2015.

Det finns i dagsläget ingen indikation om att något av kommunens befintliga hotell kommer att upphöra under den närmsta tioårsperioden. Verksamheten vid Quality Hotel Nacka kan dock påverkas negativt under utbyggnaden av Sickla station enligt detaljplanen Dp 564 antagen våren 2015.

UTBUDSMIX

Nacka har en hög andel fristående hotell jämfört med Stockholms kommun. Kategoriseringen synliggör även kommunens höga koncentration av destinations- och konferenshotell. Samtidigt har Nacka en mycket låg andel Limited Service-hotell och saknar helt såväl Convention- som Extended Stay- och Lifestyle-hotell. Nacka har även ett stort utbud av hotellrum i Upscale-segmentet, vilket utgör 58 procent av rumsutbudet, jämfört med 11 procent i Stockholm. Samtidigt utgör Economy- och Midscale-segmenten sammanlagt endast 28 procent av rumsutbudet, mot 57 procent i Stockholms kommun.

LÄGESANALYS

Två av hotellen i Nacka är belägna på västra Sicklaön och Hotel J är placerat nordöst om verksamhetsområdet i Nacka Strand. Resterande sex hotell är geografiskt spridda mellan norra Saltsjö Boo kring Yasuragi, och södra Saltsjö Boo och Saltsjöbaden. Merparten av hotellen belägna utanför Sicklaön är Upscale-hotell, vilka helt eller delvis erbjuder ett särskilt facilitetsutbud såsom spa- eller konferensverksamhet för att attrahera gäster.

Kategorisering av rumsutbud (%)

Varumärkesnivå	Nacka	Stockholm
Branded	31	69
Independent	69	31
Total	100	100

Service-nivå	Nacka	Stockholm
Full Service	57	65
Limited Service	5	24
Resort	26	-
Convention	-	5
Conference Center	13	1
Extended Stay	-	4
Lifestyle	-	1
Total	100	100

Kvalitetsnivå	Nacka	Stockholm
Luxury	-	2
Upper Upscale	-	9
Upscale	58	11
Upper Midscale	14	21
Midscale	23	44
Economy	5	13
Total	100	100

URVALSGRUPP

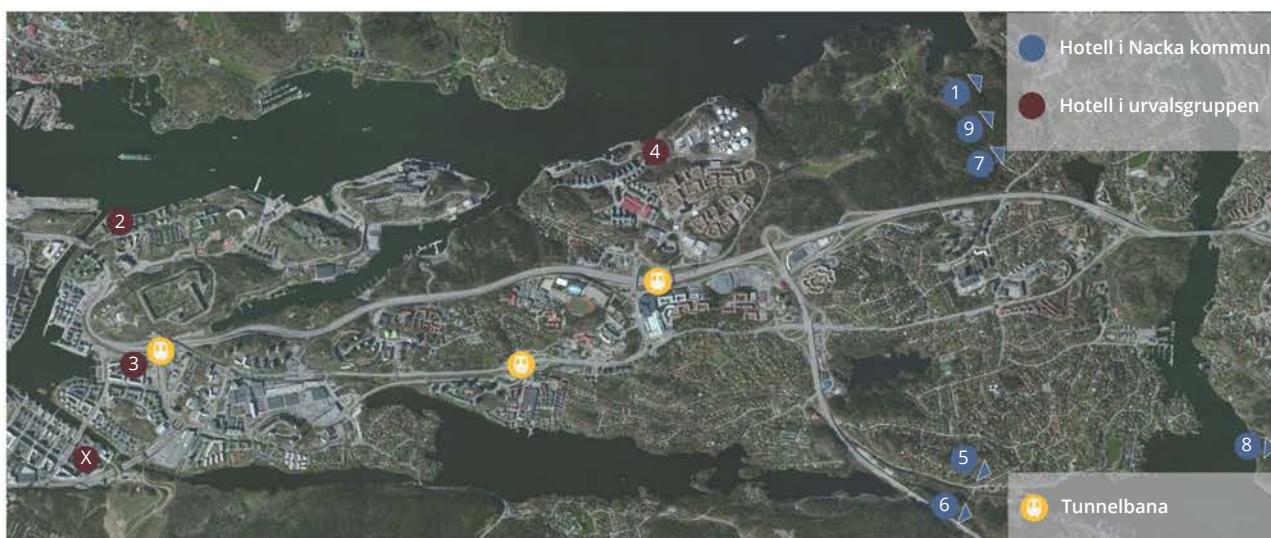
Som tabellen ovan visar består utbudsmixen i Nacka till stor del av konferens- och spaanläggningar. Förutsättningarna för dessa anläggningar skiljer sig tydligt från den hotelltyp som lämpar sig för de stationsnära etableringslägen som denna studie avser.

För att möjliggöra en realistisk bedömning av en hotelletablering i västra Nacka har Annordia gjort ett urval av

Presentation och kategorisering av hotell i Nacka kommun

Kartnummer	Hotell	Anläggningstyp	Kvalitetsnivå	Varumärkesnivå	Antal rum
1	Yasuragi	Resort	Upscale	Independent	191 rum
2	Elite Hotel Marina Tower	Full Service	Upscale	Branded	186 rum
3	Quality Hotel Nacka	Full Service	Midscale	Branded	164 rum
4	Hotel J	Full Service	Upper Midscale	Independent	158 rum
5	Vår Gård i Saltsjöbaden	Conference Center	Upscale	Independent	142 rum
6	Grand Hotel Saltsjöbaden	Full Service	Upscale	Independent	137 rum
7	Skepparholmen Nacka	Resort	Midscale	Independent	102 rum
8	Tollare Folkhögskola	Limited Service	Budget	Independent	34 rum
9	Ett Litet Hotell	Limited Service	Budget	Independent	20 rum
Summa					1 134 rum

*Tollare Folkhögskolas rumsantal varierar beroende på säsong.



Hotellkarta Nacka och Hammarby Sjöstad

Källa: Bing, Annordia

hotell, vilka bedöms vara jämförbara med en eventuell etablering avseende läge och hotellkoncept. Urvalet inkluderar därför Park Inn by Radisson Hammarby Sjöstad, trots att hotellet är beläget utanför Nackas kommungräns. Även Motel L i Hammarby Sjöstad med 226 rum och 34 lägenheter utgör en direkt konkurrent till ett hotell i västra Nacka. Motel L har dock exkluderats från urvalsgruppen, eftersom det öppnade först i maj 2014 och således inte har tillräckligt lång statistikhorisont.

ELITE HOTEL MARINA TOWER

Elite Hotel Marina Tower öppnade i gamla Saltsjöqvarn vid Danviken 2010. Hotellet har en unik utsikt över Stockholms inlopp och kollektivtrafikförbindelser via Sickla station och Slussen. Vid behov kan hotellet även angöras med båt från Saltsjön. Hotellet har 186 rum och är därmed det näst största i kommunen. Hotellet har ett brett rumsutbud av god standard med



Foto: Annordia/Elite Hotels



storlekar mellan 20 och 109 kvadratmeter. Elite Hotel Marina Tower har 18 konferensrum med en maxkapacitet om 400 personer i biosittning. Därtill finns en öppen kongressyta om 400 kvadratmeter. Hotellets restaurang och bar är öppen för allmänheten och serverar frukost, lunch och middag.

Sedan 2012 ingår hotellet i ett samarbete med Sturebadet och erbjuder därigenom både spabehandlingar och ett exklusivt gym till såväl hotellgäster som externa besökare.

QUALITY HOTEL NACKA

Quality Hotel Nacka är beläget vid Sickla Köpquarters nordvästra ände. Hotellet har god synlighet gentemot förbipasserande vägtrafikanter och resenärer på Saltsjöbanan. Hotellet är strategiskt beläget i förhållande till flera av kommunens största arbetsgivare och kommer ligga nära det nya stationsområdet i Sickla. Hotellet har 164

hotellrum av Midscale-standard. Quality Hotel Nacka har även 13 mötesrum med maxkapacitet i det största rummet om 270 personer i biosittning. Rumsutbudet uppdateras löpande och det åttonde våningsplanet uppges nyligen ha renoverats. Hotellens restaurang är öppen för allmänheten och serverar frukost, lunch och middag.

HOTEL J

Hotel J är beläget vid inloppet till Nacka Strand och ägs och drivs av Nobis AB. Hotellet nås antingen via Vikdalsvägen från Nacka Forum, eller med någon av de båtlinjer som trafikerar Nacka Strands hamnläge. Hotellet har ett varierat rumsutbud om mellan 22 till 37 kvadratmeter och flertalet av hotellrummen har utsikt över Saltsjön. 113 hotellrum tillkom i samband med hotellets utbyggnad 2011.

Hotel J har 19 mötesrum fördelade på tre byggnader med kapacitet i största lokalen om 160 personer i biosittning. Hotellens fristående Restaurang J har plats för 90 middagsgäster inomhus och ytterligare 160 på tillhörande uteservering. Vid större mötes- eller festarrangemang finns även tre separata matsalar för mellan 40 och 90 middagsgäster.

PARK INN BY RADISSON

Park Inn by Radisson Hammarby Sjöstad (HS) öppnade i maj 2010 och ligger invid Hammarbybacken med utsikt över Sickla kanal. Hotellet ligger på gångavstånd från tvärbanans station Sickla Kaj och nås av vägtrafikanter via Södra länken. Sedan februari 2013 drivs hotellet av Ligula Hospitality Group genom franchiseavtal med den globala hotellkedjan Rezidor. Storleken på hotellets 178 rum varierar mellan 24 till 38 kvadratmeter. Därtill har hotellet fem konferensrum med maxkapacitet i den största lokalen om 48 personer i biosittning. Restaurangkonceptet RBG är ett etablerat inslag på Rezidors hotell i fler än 15 länder och finns för närvarande även på Park Inn i Malmö och Stockholm Waterfront.



Quality Hotel Nacka

Foto: Annordia



Hotel J

Foto: Annordia



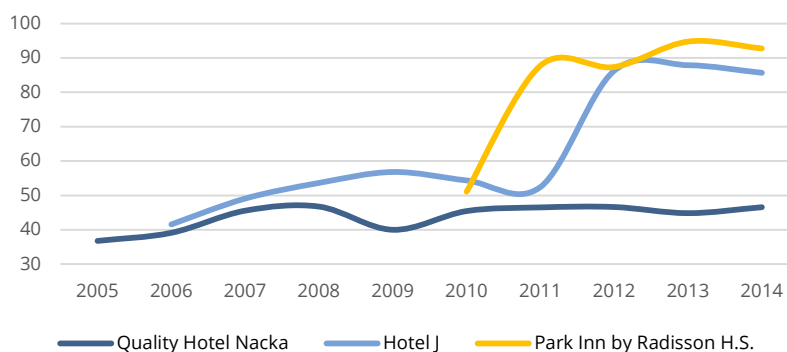
Foto: Park Inn by Radisson Hammarby Sjöstad

LÖNSAMHETSANALYS

Bedömning av såväl omsättningsutveckling som hotellens rörelsemarginaler försvåras av att hotelloperatörerna grupperar flera hotellverksamheter i samma bolag. Elite Hotel Marina Tower ingår sin årsredovisning som en del av moderbolaget. Vidare innefattar statistiken för Park Inn by Radisson HS även kedjans systerhotell i Malmö. Slutligen omfattade Hotell J:s verksamhet både Restaurang J och ett rumsutbud om enbart 45 rum fram till 2011. Därefter byggdes hotellet ut med 113 nya rum och ny konferenskapacitet för 160 personer. Uppgifterna på denna sida omfattar således den aggregerade omsättningen och lönsamheten för både hotell- och restaurangverksamhet.

Utöver jämförelsestörande händelser har urvalsgruppens omsättning uppvisat relativt små förändringar under den observerade perioden. Vad gäller lönsamhet har Park Inn by Radisson HS genererat betydande förluster under stora delar av perioden, medan Hotel J har uppvisat en försvagad lönsamhet efter att de byggde ut hotellverksamheten. Quality Hotel Nacka uppvisar bäst lönsamhet av de tre hotellen, med undantag för 2009 då delar av hotellet renoverades. Samtidigt påverkade finanskrisen hotellmarknaden negativt. I övrigt är det sannolikt driftbolagets förhållandevis låga kostnadsprofil som har bidragit till dess goda prestation.

Omsättning (MSEK)



Källa: Business Retriever

Lönsamhetsanalys

EBIT-marginal, %	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Park Inn by Radisson HS	-	-	-	-	-	-18,0	-17,7	-9,9	2,0	-3,1
Quality Hotel Nacka	0,8	1,5	6,1	5,7	-0,1	5,3	9,9	9,9	9,1	9,9
Hotel J ¹	-	4,0	7,4	6,8	8,1	7,2	7,5	2,6	0,8	-2,0

¹Hotel J Nacka Strand avger årsredovisningar med brutet räkenskapsår i juni. Statistiken avser restaurang och hotell med 45 rum till och med 2011. Därefter redovisas nyckeltal för hotellverksamhet och restaurang som den ser ut idag.

Källa: Business Retriever

EFTERFRÅGAN

I detta avsnitt undersöks den historiska logiefterfrågan på hotellen i urvalsgruppen. Nyckeltalen jämförs med Stockholms kommun och riket. Analysen ger en bild av logiefterfrågan i västra Nacka under rådande marknadsförutsättningar, och utgör således utgångspunkten för prognosen av framtida efterfrågan.

Det är viktigt att notera att rumsutbudet i urvalsgruppen har tillförts statistiken löpande under den observerade tioårsperioden. Det innebär att statistik från 2011 och framåt ger den mest rättvisande bilden av hotellmarknaden i västra Nacka.

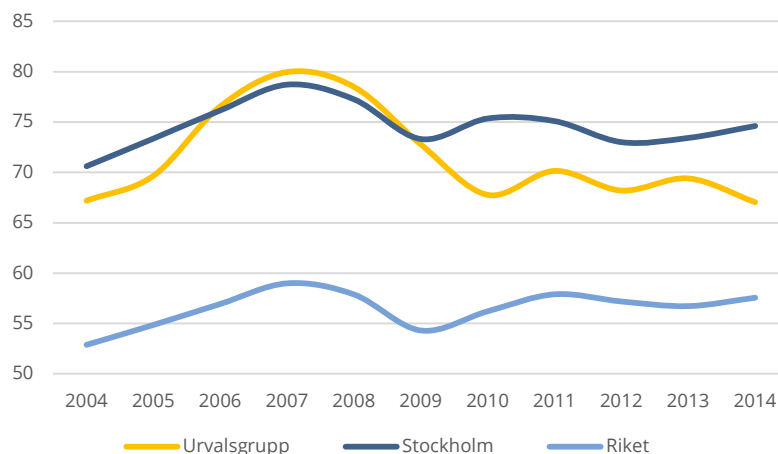
SÅLDA RUM

Under perioden 2004-2014 har hotellen i urvalsgruppen uppvisat en genomsnittlig ökning av antal sålda rum om 12,3 procent per år. Motsvarande ökning för Stockholm och riket noterades till i genomsnitt 4,6 respektive 3,2 procent per år. Den höga tillväxten beror dock till stor del på öppningarna av Elite Hotel Marina Tower och Park Inn by Radisson HS, samt Hotel J:s tillbyggnad om 113 nya hotellrum. Tillskottet om sammanlagt 364 rum innebar att urvalsgruppens rumsutbud ökade med 223,6 procent mellan 2009 och 2012. Samtidigt ökade sålda rum med 204,7 procent. Sammantaget medförde det en försvagning av beläggingsgraden från 65,7 till 61,9 procent mellan 2009 och 2012. De nyetablerade hotellen uppnådde därmed mycket tidigt en beläggingsgrad nära marknadsgenomsnittet.

Inför finanskrisen noterade urvalsgruppen en något högre beläggingsgrad för såväl veckor som helger än motsvarande i Stockholm. Efter en tydlig försvagning 2010 har beläggingsgraden följt utvecklingen i Stockholm, om än på en lägre nivå. Under perioden 2011 till 2014 har beläggingsgraden för veckor fluktuerat mellan cirka 67 och 70 procent på årsbasis och noterades till 67,0 procent 2014. Beläggingsgraden negativa trend för helger vände mellan 2013 och 2014 och ökade från 56,8 till 60,2 procent under samma period. Förra året uppvisade urvalsgruppen således en beläggingsgrad under helger som enbart var marginellt lägre än i Stockholm, där motsvarande uppgick till 61,1 procent.

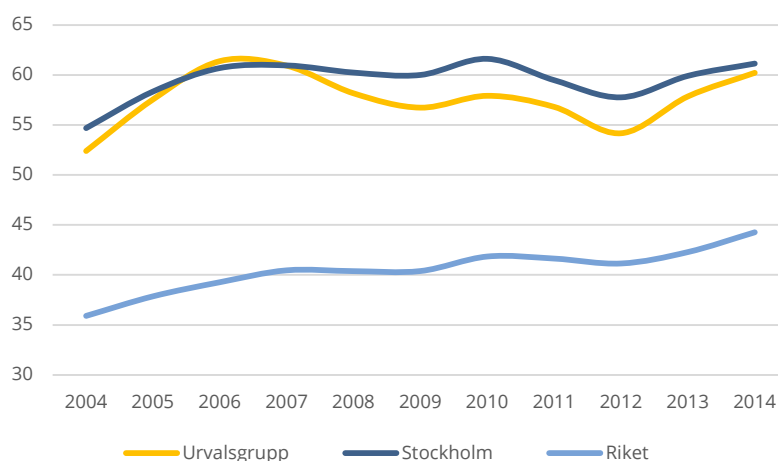
Under 2014 uppvisade urvalsgruppen även en högre beläggingsgrad än Stockholm under juni till augusti, men en lägre beläggingsgrad under årets övriga månader.

Beläggingsgrad (%) - veckodagar



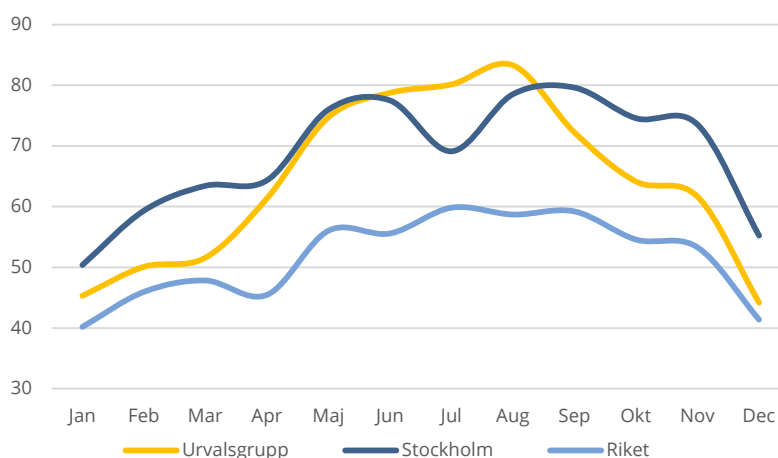
Källa: Tillväxtverket/SCB

Beläggingsgrad (%) - helger



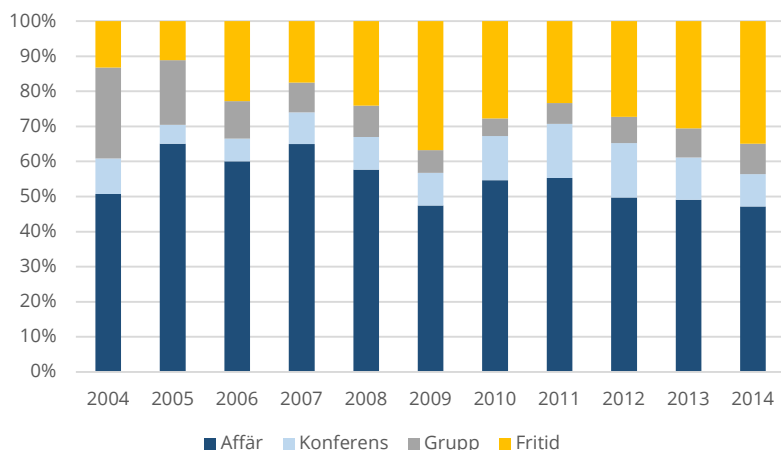
Källa: Tillväxtverket/SCB

Beläggingsgrad (%) - säsongvariation 2014



Källa: Tillväxtverket/SCB

Målgruppsanalys (%) - urvalsgruppen 2004-2014



MÅLGRUPPSANALYS

Sett över hela den observerade perioden har andelen sålda rum i fritidssegmentet ökat från 13,2 till 35,0 procent. Samtidigt har gruppsegmentets andel krympt från 25,9 till 8,7 procent. Även affärs- och konferenssegmenten har minskat med 3,6 respektive 0,9 procentenheter under perioden 2004-2014.

Sedan rumsutbudet i urvalsgruppen stabiliserades 2011 har fritidssegmentets andel av sålda rum ökat från 23,3 till 35,0 procent. Samtidigt har affärs- och konferenssegmentens andelar sjunkit med 8,2 respektive 6,2 procentenheter. Den ökade betydelsen av fritidssegmentet speglar en generell trend för riket. Rumsförsäljningen till privatgäster (grupp- och fritidssegmentet) ökade exempelvis med 22,3 procent under perioden 2011-2014. I urvalsgruppen uppgick dock motsvarande ökning till 65,8 procent.

Under samma period har sålda rum till företagsgäster (affär- och konferenssegmentet) minskat med 11,3 procent i urvalsgruppen. Den försvagade logiefterfrågan från företagsgäster beror till viss del på finanskrisen och den efterföljande lågkonjunkturen. Företag har blivit mer kostnadsmedvetna, och visar ett ökat intresse för effektiva möten utan övernattnings. Den största avvikelserna uppstod mellan 2013 och 2014, då sålda rum till företagsgäster sjönk med 9,1 procent i urvalsgruppen, samtidigt som det ökade marginellt i Stockholm och riket. Det kan delvis bero på att Nackas största arbetsgivare Logica flyttade från kommunen vid årsskiftet 2013/2014.

Under 2014 präglades urvalsgruppen av en relativt låg andel affärsresenärer och en hög andel konferens- och gruppresenärer jämfört med Stockholm. Det kan delvis bero på att samtliga hotell i urvalsgruppen

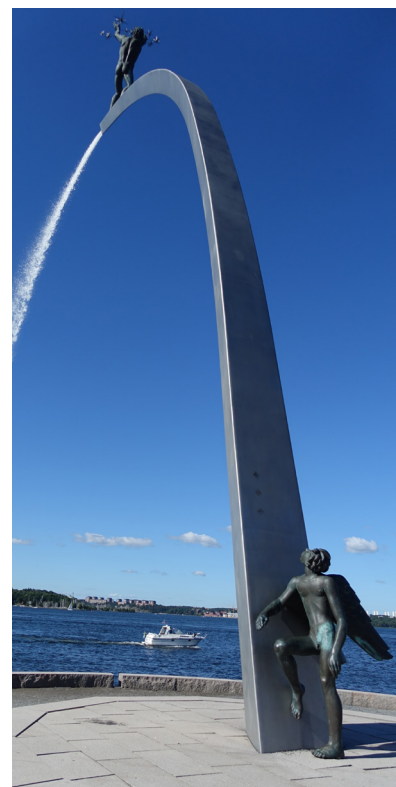


Foto: Annordia

har integrerad möteskapacitet.

Precis som i Stockholm och riket uppvisar affärs- och konferenssegmenten en tydligt försvagad logiefterfrågan under juni till augusti. Det beror på minskad efterfrågan inom företagssegmenten under semestertider, vilket är normalt för branschen. I urvalsgruppen bottennoterades företagssegmenten i juli 2014 till 32,1 procent av sålda rum, jämfört med 38,9 i Stockholm.

Komparativ målgruppsanalys (%) 2014

	Urvalsgrupp				Stockholm				Riket			
	Affär	Konferens	Grupp	Fritid	Affär	Konferens	Grupp	Fritid	Affär	Konferens	Grupp	Fritid
Januari	49,2	17,6	1,7	31,5	61,6	7,4	4,5	26,5	55,2	12,1	5,8	26,8
Februari	54,8	9,2	5,4	30,6	61,3	5,1	4,3	29,3	54,3	9,8	6,2	29,7
Mars	55,3	8,6	3,7	32,4	61,4	5,1	5,2	28,3	54,1	11,1	6,4	28,4
April	48,0	12,7	6,1	33,2	55,5	8,7	6,2	29,6	52,2	11,3	6,1	30,4
Maj	47,8	13,6	4,8	33,8	56,0	7,0	7,0	30,0	50,3	12,6	7,5	29,5
Juni	48,2	6,2	11,1	34,5	50,2	6,2	10,7	33,0	46,6	8,3	10,1	35,0
Juli	30,6	1,5	19,2	48,7	36,9	2,0	9,2	51,9	31,5	1,8	9,3	57,3
Augusti	41,9	4,8	8,6	44,7	45,6	3,4	8,5	42,5	40,2	8,7	8,9	42,3
September	52,4	10,3	9,1	28,2	57,7	6,5	6,6	29,2	52,9	13,6	6,6	26,9
Oktober	51,1	11,2	13,6	24,1	56,2	5,5	5,5	32,7	53,4	12,2	6,0	28,4
November	48,8	11,6	7,1	32,5	59,5	5,9	5,1	29,5	54,4	12,5	5,4	27,7
December	46,8	9,3	6,3	37,6	55,3	4,0	4,5	36,2	50,7	7,8	5,6	35,8
Årsnitt	47,1	9,2	8,7	35,0	54,3	5,5	6,7	33,5	49,0	10,1	7,2	33,7

Källa: Tillväxtverket/SCB

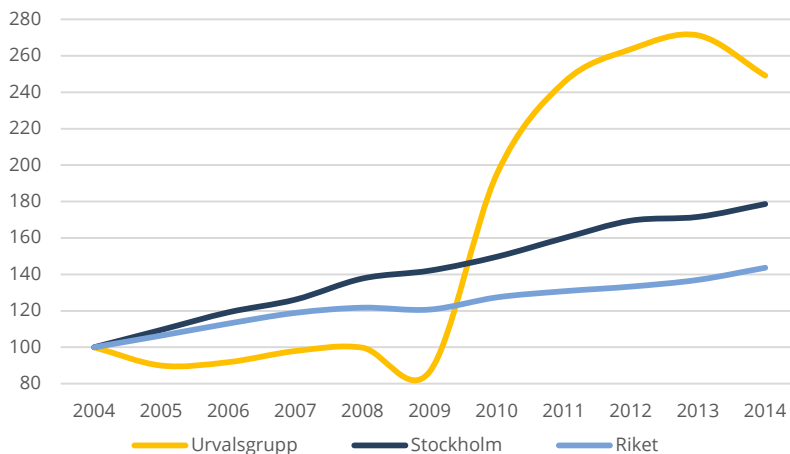
NATIONALITETSANALYS

Den anmärkningsvärda utvecklingen av såväl inhemska som utländska gästnätter sett över hela den observerade perioden kan härledas till utbudsexpansionen 2010. En analys av perioden 2011-2014 ger därför en mer rättvis bild av hotellmarknadens tillväxt. Urvalsgruppens inhemska gästnätter ökade mellan 2011 och 2013, och har därefter försvagats något. Den genomsnittliga ökningen uppgick till 0,5 procent per år under perioden 2011 till 2014. I Stockholm och riket har motsvarande uppvisat en ökning om i genomsnitt 3,8 respektive 3,2 procent per år under samma period.

Ökningen av gästnätter från internationella gäster har däremot varit betydligt starkare i urvalsgruppen. Under den jämförbara perioden 2011-2014 noterade urvalsgruppen en genomsnittlig årlig ökning av internationella gästnätter om 12,7 procent. Motsvarande för Stockholm och riket uppgick till 4,1 respektive 4,2 procent per år. Till skillnad från Stockholm och riket svarade utländska gäster dessutom för en majoritet av urvalsgruppens gästnätter under juni-juli 2014.

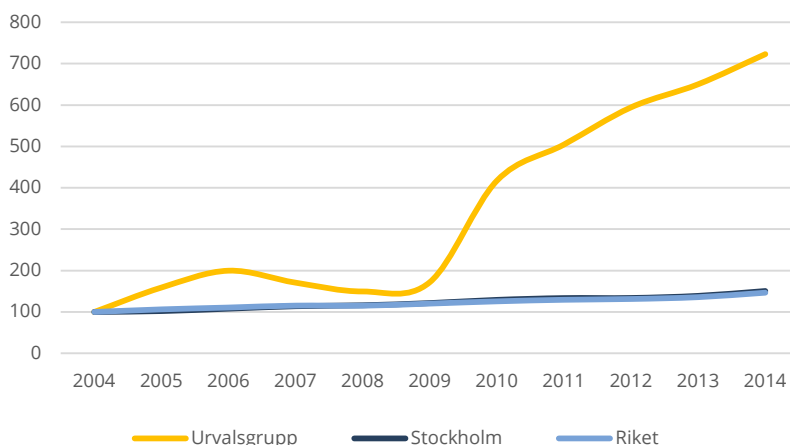
Urvalsgruppens försäljningsmix om 42,2 procent utländska gäster 2014 är betydligt högre än riket (23,9), men avviker bara marginellt från Stockholm (39,9). Det går därför ännu inte att slutleda att hotellet i urvalsgruppen är särskilt framgångsrika i att attrahera utländska kundgrupper. Om urvalsgruppen fortsätter uppvisa en snabbare ökning av internationella gästnätter jämfört med Stockholm kan dock internationella reseströmmar bli en betydelsefull intäktskälla för lokala hotell.

Inhemska gästnätter 2004-2014, index 100=2004



Källa: Tillväxtverket/SCB

Internationella gästnätter 2004-2014, index 100=2014



Källa: Tillväxtverket/SCB

Nationaliteter (% av belagda bäddar)

År	Urvalsgrupp				Stockholm				Riket			
	1 ¹	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
2004	79,9	3,2	11,9	5,0	55,9	8,1	22,3	13,6	76,5	6,7	11,0	5,8
2005	69,2	5,4	14,4	11,0	57,6	7,5	22,4	12,5	76,5	6,7	11,2	5,5
2006	64,6	5,2	22,9	7,3	58,3	7,0	21,9	12,8	76,8	6,6	11,0	5,5
2007	69,5	5,5	19,3	5,8	58,4	6,4	22,3	12,9	77,0	6,3	11,1	5,7
2008	72,6	7,2	14,2	6,0	60,0	6,6	21,9	11,4	77,5	6,6	10,9	5,0
2009	66,6	8,6	18,4	6,4	59,7	7,5	21,7	11,1	76,6	7,6	11,0	4,8
2010	65,0	5,7	18,9	10,4	59,5	7,1	21,3	12,1	76,7	7,3	10,5	5,4
2011	65,9	6,4	16,5	11,2	60,3	6,7	19,9	13,2	76,7	6,8	10,3	6,3
2012	63,8	6,3	20,4	9,5	61,6	6,8	18,0	13,5	76,7	7,0	9,8	6,5
2013	62,3	6,6	20,3	10,7	61,0	6,5	18,1	14,4	76,6	6,9	9,9	6,6
2014	57,8	5,7	23,2	13,4	60,1	6,4	18,0	15,6	76,1	6,6	9,9	7,5
Förändring²	-22,1	2,5	11,3	8,3	4,1	-1,7	-4,3	1,9	-0,4	-0,1	-1,2	1,7

¹Andel belagda bäddar från 1) Sverige, 2) Norden exklusive Sverige, 3) Europa exklusive Norden, 4) Världen exklusive Europa.

Källa: SCB/Tillväxtverket

²Förändring mäts i procentenheter mellan 2004 och 2014.

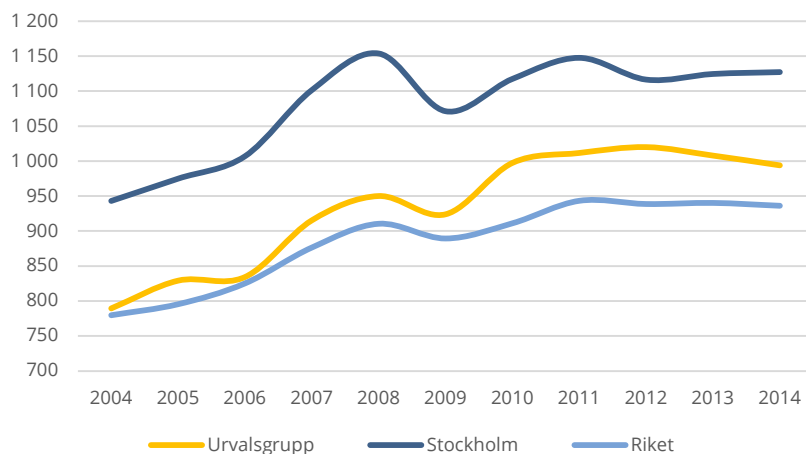
SNITTPRIS

Snittpriset för urvalsgruppen har ökat i genomsnitt 2,3 procent per år, jämfört med 1,8 procent i såväl Stockholm som riket. Urvalsgruppens snittpris noterades 133 kronor lägre än Stockholm 2014, jämfört med 204 kronor 2008. Urvalsgruppens snittpris har dock försvagats mellan 2011 och 2014. Större konkurrens förefaller ha motverkat en ökning av snittpriset.

Det är mycket vanligt att hotell applicerar dynamiska prissättningsmodeller som anpassas efter efterfrågan i varje given period för att maximera hotellens logiintäkter. Snittpriset samvarierar därför vanligtvis med beläggingsgraden. Ett undantag kan vara sommarmånaderna. Logiefterfrågan från affärsresenärer är normalt mycket liten mellan juni till augusti, varpå hotellen generellt förlitar sig på turistmarknaden för att upprätthålla en tillfredsställande beläggingsgrad. Privatresenärer är dock generellt mer priskänsliga än företagsresenärer, och hotellen justerar sina priser därefter.

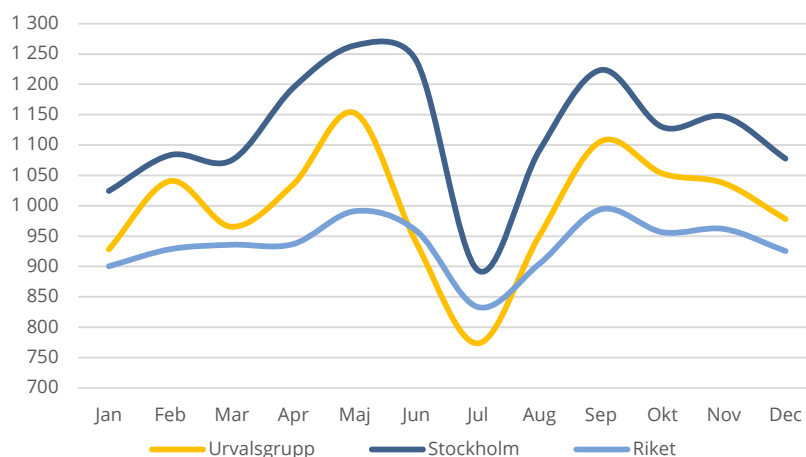
Detta mönster är särskilt tydligt i urvalsgruppen, där differensen mellan toppnoteringen i maj 2014 och bottennoteringen i juli uppgick till 379 kronor. Motsvarande differens för Stockholm och riket uppgick till 345 respektive 158 kronor. De stora fluktuationerna i snittpriset tyder på att hotellen i västra Nacka tillämpar prissättningsstrategier för att stärka sina försäljningsvolymerna. Det kan ha bidragit till urvalsgruppens attraktivitet gentemot privatresenärer och utländska besökare, vilken noterades i föregående avsnitt. En aggressiv prissättningsstrategi kan dock vara svår att vända och kan då påverka lönsamheten negativt.

Snittpris (SEK) 2004-2014



Källa: Tillväxtverket/SCB

Snittpris (SEK) - säsongsvariation 2014



Källa: Tillväxtverket/SCB



Småbåtshamn i Nacka Strand

Foto: Annordia

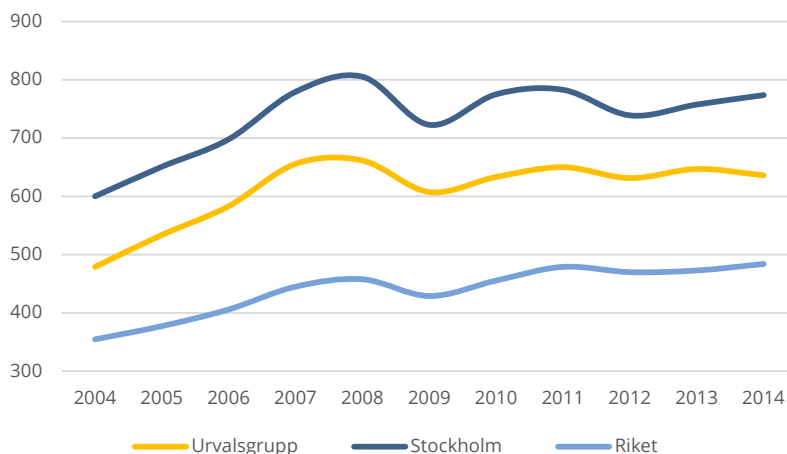
REVPAR

Eftersom hotell kan tillämpa en aggressiv prissättningsstrategi för att driva upp sin beläggningsgrad kan det vara missvisande att analysera beläggningsgrad och snittpris var för sig. RevPAR ger en mer rättvisande bild av hotellmarknadens lönsamhet.

Under perioden 2004 till 2014 har RevPAR ökat med i genomsnitt 2,9 procent per år i urvalsgruppen, vilket är mer än motsvarande för Stockholm (2,6), men mindre än i riket (3,2). Under perioden 2011-2014 har dock urvalsgruppens RevPAR försvagats från 650 till 636 kronor, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig minskning om 0,7 procent. I Stockholm noterades en minskning om 0,4 procent per år för samma period och RevPAR noterades till 774 kronor 2014.

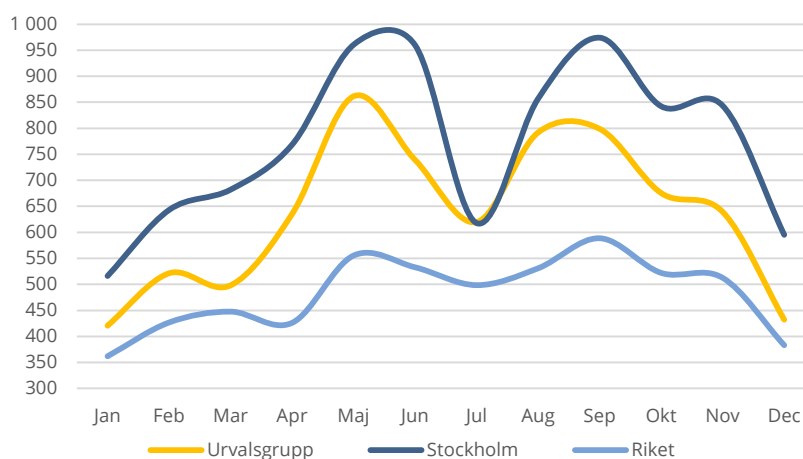
Säsongvariationen för RevPAR ger en samlad bild av variationerna för beläggningsgrad och snittpris. Gemensamt för samtliga tre marknader är att RevPAR toppnoterades i maj och september. Det beror på att sålda rum till affärs- och konferensgäster är hög inför och efter semestermånaderna, samtidigt som marknaden för såväl inhemsk som internationell turism tar fart under försommaren. I följd av urvalsgruppens RevPAR generellt samma mönster som Stockholm, men till följd av en stark beläggningsgrad under juli upprätthåller urvalsgruppen ett mer stabilt RevPAR jämfört med Stockholm.

RevPAR (SEK) 2004-2014



Källa: Tillväxtverket/SCB

RevPAR (SEK) - säsongvariation 2014



Källa: Tillväxtverket/SCB



Bergbanan i Nacka Strand

Foto: Annordia

DELSLUTSATS

Nacka kommun har en stor andel perifert belägna konferensanläggningar av hög standard, men jämförelsevis få Midscale-hotell. Upptagningsområdet för denna studie omfattar huvudsakligen fem hotell, varav tre är belägna i Nacka kommun och två i Stockholms kommun.

Urvalsgruppen av hotell med upptagningsområde västra Nacka har uppvisat en hög beläggningsgrad från juni till augusti, och en svagare beläggningsgrad från september till maj jämfört med Stockholm 2014. Jämfört med Stockholm är beläggningsgraden i västra Nacka högre på helger än veckor. Urvalsgruppen har haft en växande andel privatgäster och sålda rum i affärssegmentet försvagades 2014. Hotellen i västra Nacka har dessutom varit särskilt

attraktiva för internationella gäster. Det är delvis en effekt av hotellens låga priser jämfört med Stockholm, vilket var tydligt under sommarmånaderna 2014 då urvalsgruppens snittpris sjönk med närmare 33 procent mellan maj och juli.

Hotellen i västra Nacka genererar en högre beläggningsgrad än Stockholm under semestermånaderna juni till augusti, och en jämförbar beläggningsgrad under helger. Däremot underpresterar urvalsgruppen under veckodagar samt höst och vår. Det beror sannolikt på att västra Nackas upptagningsområde för turistmarknaden även omfattar Stockholms kommun, medan företagsmarknaden generellt är mer lokalt bunden. Ett nytt hotell kan således utformas för att bättre utnyttja logi efterfrågan under dessa perioder.

PROGNOS

Att prognostisera hotellmarknadens förväntade utveckling är avgörande för att bedöma såväl förutsättningarna för en lönsam hotelletablering som dess utformning och placering. Annordias prognosmetod är uppbyggd i två steg. Inledningsvis prognostiseras rumsutbudet baserat på information om framtida hotelletableringar. Därefter prognostiseras efterfrågan i form av antal sålda rum och snittpris. Det resulterande värdet för RevPAR ger en indikation om hotellmarknadens förväntade lönsamhet. Prognosen innefattar även ett alternativt scenario, vilket belyser effekten av en hypotetiskt hotelletablering 2019. Det ger i sin tur en signal om hur stor rumskapacitet som bör övervägas i det framtida detaljplanarbetet.

Prognosen utgår från planförhållanden för stora infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekt som är kända vid prognostillfället. Bedömningen försvåras således av det långa tidsperspektivet och av omfattningen av Nackas förändringsarbete. Prognostiserade tillväxttal för enskilda år bör därför tolkas med försiktighet. Den genomsnittliga ökningen av belagda rum bedöms dock utgöra en rimlig bedömning av framtida efterfrågeutveckling.

Det finns flera utvecklingsprojekt som fortfarande är mycket osäkra. Exempelvis diskuteras en eventuell universitetsetablering, samt en mer omfattande utbyggnad av Nackas närsjukhus. Om dessa projekt genomförs kan de få en betydande effekt på logiefterfrågan i västra Nacka, vilket dock inte kan beaktas i prognosen. Övriga icke tidssatta stadsutvecklingsprojekt som löper över långa tidsperioder beräknas bidra till prognosperiodens grundläggande efterfrågetillväxt.

UTBUD

Det finns ännu inga bekräftade hotelletableringar på västra Sicklaön. Det så kallade Norgehuset, som omnämndes i marknadsanalysen, kan tillföra upp till 250 rum inom Nacka kommun. Eftersom hotellet bedöms utgöra en egen reseanledning konkurrerar det dock marginellt med en hotelletablering på västra Sicklaön.

Representanter från stadsbyggnadskontoret på Nacka kommun hävdar att det finns ett uttalat intresse från fastighetsägare att etablera hotell i närheten av bland annat Järlas stationsläge. Projektplaneringen avvaktar dock sannolikt tunnelbanans utbyggnad 2025. Atrium Ljungberg äger stora delar av fastighetsbeståndet i Sickla, och undersöker för närvarande möjligheterna för en hotelletablering i anslutning till deras huvudkontor.

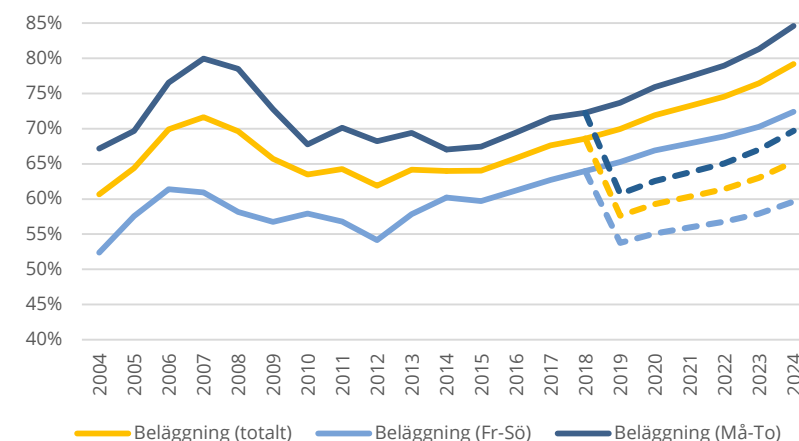
Ytterligare en hotelletablering har diskuterats i västra Nacka, men projektet befinner sig i ett tidigt skede och räknas därför inte till det framtida rumsutbudet i prognosen.

EFTERFRÅGAN

Hotellmarknadsanalysen visade att urvalsgruppen har upprätthållit en hög beläggningsgrad, trots en omfattande kapacitetsexpansion om motsvarande 11,7 procent i genomsnitt per år 2004-2014. Det beror på en mycket stark tillväxt i belagda rum som ökade med i genomsnitt 12,3 procent per år under samma period. Flera omfattande infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekt väntas skapa ökad tillväxt i Nacka kommun, och som även bör generera ökad tillväxt i logiefterfrågan under prognosperioden.

Den historiska efterfrågeutvecklingen har dock präglats av en utbudsexpansion under perioden 2009-2010. Prognosunderlaget utgörs således huvudsakligen av perioden 2011-2014, samt de inledande sex månaderna 2015. Belagda rum under veckodagar och helger uppvisade en genomsnittlig årlig tillväxt om 2,0 respektive 6,1 procent 2011-2014. Den sammanlagda ökningen i belagda rum noterades således till 3,6 procent för samma period. Tillväxten avtog dock under 2014 och under det första halvåret 2015, då belagda rum för veckodagar sjönk med 3,5 respektive 0,3 procent jämfört med samma period föregående år. Motsvarande jämförelse visar att helger noterade en ökning om 1,7 procent 2014 och en minskning om 2,8 procent under det första halvåret 2015. Sammantaget sjönk således belagda rum för 2014 och första halvåret 2015 med 1,4

Förväntad utveckling av beläggningsgrad (%)



Streckade linjer avser scenariot med en hotelletablering om 150 rum 2019

Urvalsgruppens tillväxt per år (%)

År	Disponibla rum	Belagda rum			Snittpris
		Må-To	Fr-Sö	Totalt	
2015	0,0	1,5	-2,0	0,0	4,0
2016	0,0	3,0	2,5	2,8	1,0
2017	0,0	3,0	2,5	2,8	1,5
2018	0,0	1,0	2,0	1,4	1,5
2019	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
2020	0,0	3,0	2,5	2,8	2,0
2021	0,0	2,0	1,5	1,8	2,0
2022	0,0	2,0	1,5	1,8	2,0
2023	0,0	3,0	2,0	2,6	2,0
2024	0,0	4,0	3,0	3,6	2,0
2004-2014	11,7	11,5	13,4	12,3	2,3
2011-2014	3,8	2,0	6,1	3,6	-0,6
2014-2024	0,0	2,4	1,7	2,2	2,0

respektive 0,6 procent jämfört med samma period föregående år. En bidragande orsak till den svaga utvecklingen av belagda rum beror sannolikt till viss del på Logicas flytt, samt turbulensen kring Stockholm Modecenter. Samtidigt har Motel L:s prisvärda hotellkoncept visat stor framgång hos såväl affärs- som privatgäster, vilket sannolikt har påverkat både vecko- och helgbeläggningen negativt.

Samtliga ovannämnda faktorer bedöms ha spelat ut sin effekt inför andra halvåret 2015. Urvalsgruppen bedöms därför återhämta sig något under hösten och belagda rum beräknas därför bli oförändrat för helåret 2015.

2016

Stora Enso's innovationscenter kommer att vara i drift sedan september 2015, och vid årsskiftet 2015/2016 rymmer det cirka 75 arbetsplatser. Innovationscentrets internationella samarbeten och kopplingar till lokala universitet bedöms periodvis ge upphov till en stor logiefterfrågan.

Under 2016 fortlöper stadsutvecklingen på Kvarnholmen och Kvarnholmsförbindelsen färdigställs. Bostadsutvecklingen i Nacka Strand tar fart under året.

2017

Tvårbanan förlängs till Sickla och ersätter Saltsjöbanan under Slussens ombyggnad. Projektets negativa inverkan på Sicklaområdet upphör, samtidigt som kommunikationerna till arbetsplatser i Sickla och till tre av urvalsgruppens hotell förbättras.

2018

Tunnelbanans nya linje mot Nacka C byggstartas. Såväl byggnadsarbetare som ingenjörer och konsulter behöver tillfällig logi under utbyggnadsperioden. Stora delar av Kvarnholmen färdigställs. Från och med 2018 uppger Nacka kommun att utvecklingstakten kan överstiga 1 000 nya bostäder per år. Skurubron byggstartas under 2018, men bedöms inte påverka logiefterfrågan i västra Nacka.

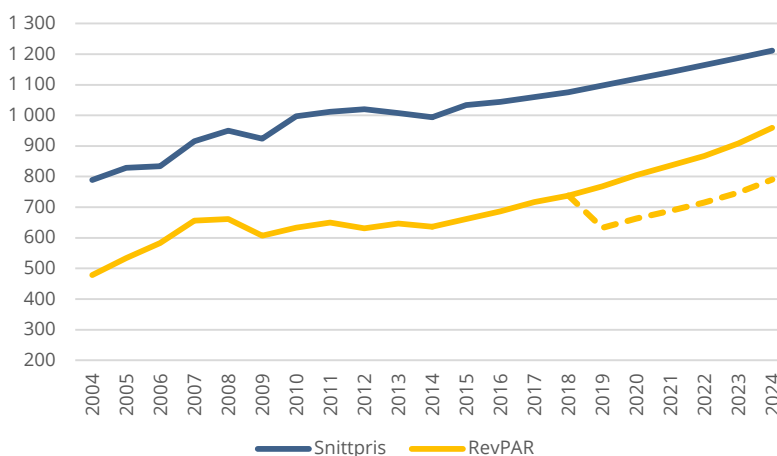
2019

Bostadsutvecklingen intensifieras under 2019 och under det tidiga 2020-talet för att kunna färdigställas i tid till tunnelbanans utbyggnad 2025. Statoil kan komma att avhysas från området vid Bergs gård vid Nacka Strand, vilket frigör markyta för cirka 2 000 nya bostäder. Stockholms läns landsting har preliminärt planlagt för en mindre utbyggnad av Nackas närsjukhus till 250 vårdplatser 2019.

2020

När Slussen är fullt utbyggd får Saltsjöbanan ett nytt stationsläge och turtätheten förbättras avsevärt. Kommunikationsmöjligheterna förstärks dessutom, eftersom byten mellan Saltsjöbanan och tvårbanan därefter kan ske vid Sickla station. Den nya

Förväntad utveckling av snittpris och RevPAR (SEK)



Streckade linjer avser scenariot med en hotelletablering om 150 rum 2019

Skurubron medför förbättrade kommunikationer till Nackas östra delar och Värmdö. Effekten på logiefterfrågan i västra Nacka är dock försumbar.

2021-2024

Under påföljande femårsperiod ökar utvecklingen av bostäder och handel successivt, och intresset för företagsetableringar utmed tunnelbanan växer. Det är viktigt att notera att större företagsetableringar tar fart först i samband med tunnelbanans färdigställande. En stor del av hotellmarknadens tillväxtpotential realiseras således efter prognosperiodens slut.

SNITTPRIS

Snittpriset har ökat med i genomsnitt 2,3 procent per år sedan 2004. Den positiva utvecklingen grundar sig huvudsakligen i en ökning om 8,0 procent mellan 2009 och 2010. Sedan 2011 har dock snittpriset minskat marginellt med i genomsnitt 0,6 procent per år. Under de första fem månaderna 2015 noterades en anmärkningsvärd ökning av snittpriset om 9,5 procent mot motsvarande period i fjol. Det berodde delvis på att snittpriset för juni noterades 18,8 procent högre än 2014. Därtill avvek snittpriset för mars månad från föregående år med 50 procent. Eftersom en mycket stor del av snittprisökningen kan härledas till enskilda händelser justeras snittprisets ökning för helåret 2015 ned till 4,0 procent.

Påföljande år speglar snittprisutvecklingen efterfrågesituationen. Den genomsnittliga årliga ökningen för prognosperioden bedöms således till 2,0 procent.

SEKTION 3

SLUTSATS

ANNORDIA BEDÖMER ATT FÖRUTSÄTTNINGARNA FÖR EN HOTELLETABLERING I VÄSTRA NACKA ÄR GOD. GIVET KÄNDA FÖRUTSÄTTNINGAR REKOMMENDERAS NACKA KOMMUN ATT PLANLÄGGA HOTELL I ANSLUTNING TILL SICKLA STATION OCH NACKA C.

HOTELLMARKNAD

Marknadsanalysen visade att västra Nackas hotellmarknad presterar en beläggingsgrad som är svagare på vardagar, men jämförbar med Stockholms kommun på helger. Till följd av den omfattande kapacitetsexpansionen 2010 har dock snittpriset utvecklats något svagare än såväl Stockholm som riket. Under prognosperioden väntas intresset för företagsetableringar öka markant i takt med att Nackas infrastruktur utvecklas. Under den första femårsperioden agerar bland annat Kvarnholmsförbindelsen och förlängningen av tvärbanan draglok för tillväxten. Därefter bedöms tillväxten öka i takt med att tun-

nelbanan närmar sig sitt färdigställande.

Prognosen indikerar att det finns utrymme för en hotelletablering om mellan 100-150 rum inom den kommande femårsperioden. Etableringen kan utgöras av något av de hotell som för närvarande diskuteras bland privata aktörer, eller av ett nytt hotellprojekt. Logiefterfrågan bedöms dessutom kunna öka tillräckligt för att absorbera ytterligare en nyetablering i samband med tunnelbanans färdigställande. Exempelvis kan ett starkt hotellkoncept attrahera nya reseströmmar till kommunen och således stärka beläggningen.

I följande avsnitt kommenteras de tre etableringslägena utifrån områdesanalys, hotellmarknadsanalys och prognos. Slutsatsen avslutas med en rekommendation avseende framtida hotelletableringar i västra Nacka.



Vy över Hotel J Nacka Strand och Stockholms inlopp

Foto: Annordia

LÄGESANALYS

ETABLERINGSLÄGE 1 - SICKLA

STYRKOR

Stationsläget vid Sickla är lättillgängligt från Hammarby Sjöstad via Järlaleden samt Södermalm via Danviksbron. Sickla utgör i dagsläget Nacka kommuns främsta kontors- och handelsområde. Flera av kommunens större företag såsom Atlas Copco och Intrum Justitia har huvudkontor i Sickla, samtidigt som många mindre företag har etablerats i områdets kontors-hotell. Sickla erbjuder även det största service- och restaurangutbudet av de tre etableringslägena.

SVAGHETER

Sicklaområdet rymmer två av hotellen i urvalsgruppen. Inom etableringslägets upptagningsområde finns dessutom ytterligare två hotell i Hammarby Sjöstad. Därtill medför Sicklas närhet till innerstaden att hotell i Stockholms city även kan betraktas som konkurrenter till en hotelletablering i Sickla.

Enligt kommunen är en stor del av möjliga verksamhetsområden i Sickla redan exploaterade. Därtill är kommunens fastighetsinnehav i Sickla relativt begränsat. Möjligheten att driva på utvecklingen av nya kontorslokaler bedöms därför som något mindre än i etableringsläge två och tre.

MÖJLIGHETER

I närområdet finns utrymme för sammanlagt cirka 3 000 nya arbetsplatser inom Henriksdal, Nobelberget och Planiaområdet. Stora Ensos innovationscenter har potential att attrahera stora reseströmmar till Sicklaområdet. Tvärbanans förlängning från Sickla udde bidrar till att upprätthålla Sicklas goda kommunikationsmöjligheter under Slussens utbyggnad. När Slussen färdigställts blir Sickla en omstegsplats för Saltsjöbanan, tvärbanan och busstrafiken, vilket kommer att gynnas av Saltsjöbanans förbättrade turtäthet. När tunnelbanan etableras i Sickla har således tillgängligheten för samtliga trafikslag förbättrats avsevärt.

HOT

De goda kommunikationerna och den täta kontorsbebyggelsen i såväl Sickla som Hammarby Sjöstad har medfört ett växande intresse för att etablera hotell inom Sicklas upptagningsområde. Det finns således en påtaglig risk att konkurrenssituationen i Sicklaområdet ökar ytterligare.



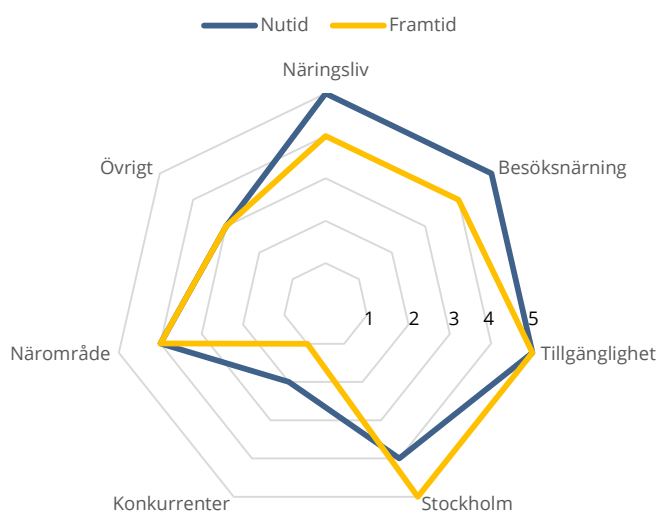
Vy över etableringsläge ett och Quality Hotel Nacka

Foto: Annordia



Dieselverkstaden

Foto: Creative Commons/Fri licens



Samtliga etableringslägen har poängsatts på en skala från 1-5 utifrån sju olika faktorer som bedöms viktiga för en hotelletablering. En högre poängsättning indikerar goda förutsättningar för en hotelletablering.

ETABLERINGSLÄGE 2 - JÄRLA

STYRKOR

Stationsläget i Järsla trafikeras av Saltsjöbanan och är lättillgängligt för biltrafikanter via Värmdövägen och Järslaleden. Restid till Stockholms centralstation uppgår till strax över tio minuter med bil. Järsla är även strategiskt beläget mellan Sickla och Nacka Forum. Verksamhetsområdet Järsla Sjö genererar viss lokal logiefterfrågan.

SVAGHETER

Järsla saknar för närvarande en given mötesplats såsom Sickla Köp kvarter och Nacka Forum i etableringsläge ett och två. Utöver ett antal mindre verksamheter i Järsla Sjö saknas för närvarande större företag i Järsla stations närområde. Det finns inte heller några besöksmål som bedöms attrahera betydande reseströmmar inom fritidssegmenten.

MÖJLIGHETER

Järsla stations närområde är förhållandevis oexploaterat och kommunens fastighetsinnehav är stort. Kommunen menar även att buller från Värmdövägen och Saltsjöbanan gör att delar av Järslaområdet är dåligt lämpade för bostäder. Sammantaget öppnar det för expansion av kontor- och handelsetableringar som kan stärka logiefterfrågan.

Den nya tunnelbanestationen innebär en restid till Stockholms centralstation om cirka tio minuter. Stationen blir dessutom en omstegsplat för resenärer på Saltsjöbanan. Såväl Nacka kommunhus som den nya stadsparken och idrottsområdet kommer att ligga inom gångavstånd från Järsla station.

HOT

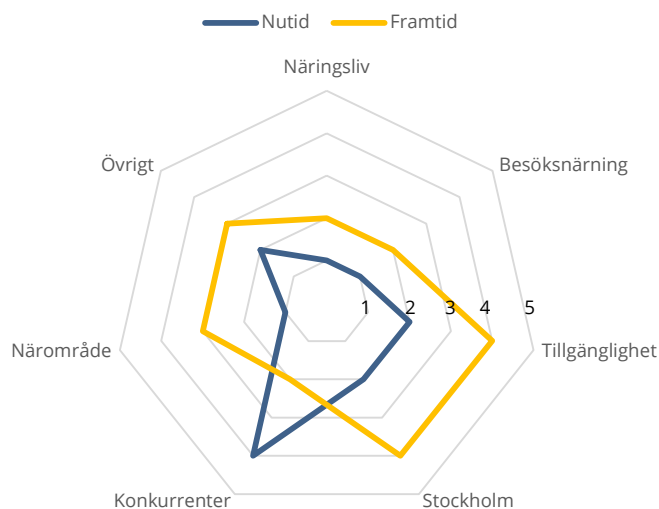
Järsla är en del av det snabbväxande centrala Nacka, men hamnar i utkanten av flera viktiga utvecklingsområden norr om Värmdöleden.

Under Stockholm Fashion Week har Stockholm Modecenter attraherat drygt 10 000 årliga besökare till sina lokaler i Järsla Sjö. Merparten av Stockholm Modecenters medlemsföretag kommer att omlokalisera sin verksamhet till antingen Upplands Väsby eller Nacka Strand. Fastighetsägaren avser att omvandla lokalerna till bostäder. Det finns inga kända företagsetableringar som kan ersätta de besöksvolymerna som försvinner med Stockholm Modecenter.



Stockholm Modecenter i Järsla Sjö

Foto: Creative commons/Holger Ellgaard



Samtliga etableringslägen har poängsatts på en skala från 1-5 utifrån sju olika faktorer som bedöms viktiga för en hotelletablering. En högre poängsättning indikerar goda förutsättningar för en hotelletablering.

ETABLERINGSLÄGE 3 - NACKA C

STYRKOR

Nacka C utgör en knutpunkt för vägtrafiken utmed Värmdöleden, och Nacka Forums handelsområde skapar ett flöde av resenärer till etableringsläget. Norr om Värmdöleden ansluter Augustendalsvägen till Nacka Strand. Inom gångavstånd ligger såväl Nacka Strandsmässan som flera av kommunens mest betydelsefulla företag och ett stort service- och restaurangutbud. I Nacka Strand finns även anknäringar till Stockholms innerstad via SL:s båttrafik.

SVAGHETER

I dagsläget saknar etableringsläget goda kollektiva kommunikationer och eventuella hotellgäster hänvisas huvudsakligen till vägburen transport. Jämfört med Sickla saknas det större företag och besöksmål i direkt anslutning till Nacka C. Avståndet till centrala Stockholm är längst av de tre jämförda etableringslägena.

MÖJLIGHETER

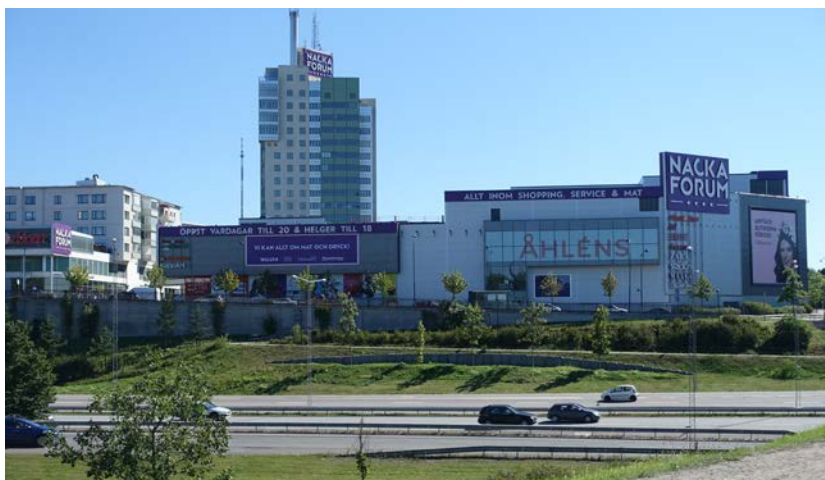
Svinderviksbron knyter för första gången Kvarnholmens utvecklingsområde direkt till centrala Nacka. Tunneln genom Ryssberget leder nya bussleder från innerstaden till den blivande bussterminalen i Nacka C. När tunnelbanan byggs ut till Nacka C tillförs en viktig kollektivtrafikförbindelse som tidigare har saknats. Det skapar nya möjligheter till att utveckla fler kontorsplatser och ett större service- och restaurangutbud. Dessutom kommer det sannolikt att motivera en utbyggnad av Nacka Forums handelsplats. Nacka Strands företagskluster blir mer lättillgängligt samtidigt som Nacka Strandsmässan blir en betydligt starkare konkurrent till övriga mässanläggningar i Stockholm. Om Värmdöleden överdäckas avlägsnas barriären mellan Nacka C och Nacka Strand, och områdets tillgänglighet förbättras ytterligare.

På längre sikt finns tankar på att balansera kulturutbudet bättre mellan Sickla och Nacka C. Bland annat finns tankar på teaterverksamhet och ett nytt universitetcampus. Idrottsplatsen norr om kommunhuset avses flyttas västerut och byggas ut. Mellan idrottsplatsen och stadshuset uppförs då en ny stadspark, vilken blir en samlingsplats för såväl lokalinvärnare som tillfälliga besökare vid evenemang.

Norr om Värmdöleden finns stora markområden som enligt kommunen kan bli aktuella för etablering av sällanköps-handel och annan verksamhet som kräver goda vägförbindelser.

HOT

Förutsättningarna för en hotelletablering vid Nacka C är beroende av flera ännu osäkra utvecklingsprojekt. Att etableringsläget utvecklas enligt plan och förmår attrahera nya företag är därför avgörande för ett eventuellt nytt hotell.



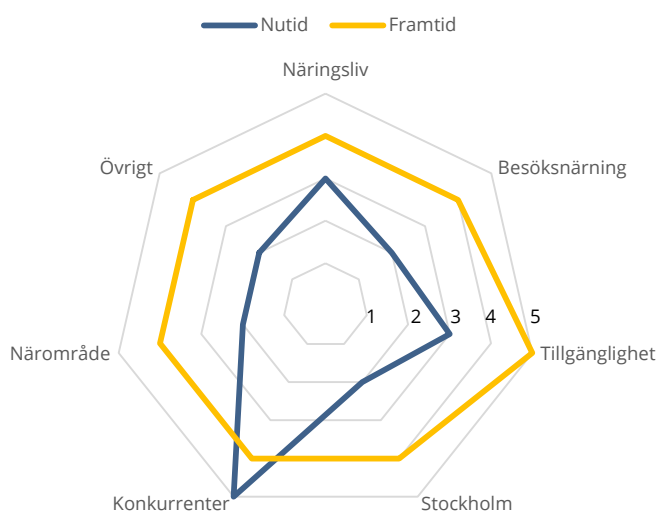
Nacka Forum sett från föreslagen tunnelbaneuppgång från Nacka C

Foto: Annordia



Nacka Strandsmässan

Foto: Annordia



Samtliga etableringslägen har poängsatts på en skala från 1-5 utifrån sju olika faktorer som bedöms viktiga för en hotelletablering. En högre poängsättning indikerar goda förutsättningar för en hotelletablering.

REKOMMENDATION

NUTID

Trots en ökad konkurrenssituation bedöms etableringsläge ett vid Sickla station vara det starkaste etableringsläget inom den närmsta femårsperioden. Det beror huvudsakligen på att merparten av kommunens största företag och besöksmål är belägna i Sicklaområdet. Därtill innebär utbyggnaden av tvärbanan och Slussen att Sicklas goda kommunikationsmöjligheter förbättras även innan tunnelbanan är färdigställd.

FRAMTID

Sicklaområdet gynnas av goda kommunikationsmöjligheter och ett attraktivt läge för såväl privat- som företagsgäster. Sickla kommer fortsatt att rymma merparten av Nacka kommuns största företag, och logiefterfrågan förblir således störst kring etableringsläge ett. Det finns dock redan ett stort rumsutbud i Sicklas närområde, vilket dessutom kan komma att utökas med ytterligare hotelletableringar inom

en femårsperiod. Under prognosperioden beräknas Nacka C få den största nettoökningen av bostäder, arbetsplatser och serviceutbud. En hotelletablering vid Nacka C kan tjäna företag i såväl centrala Nacka som i Nacka Strand. Dessutom kan hotellet komplettera verksamheten vid Nacka Strandsmässan. Slutligen är rumsutbudet i anslutning till Nacka C relativt begränsat. Ett hotell vid Nacka C bedöms därför ha störst tillväxtpotential i samband med tunnelbanans utbyggnad 2025, och utgör därför det bästa långsiktiga komplementet till övrig stadsutveckling.

FORTSÄTTNING

Annordia rekommenderar att Nacka kommun planlägger för minst ett nytt hotell i västra Nacka. Det största logibehovet i kommunen i närtid bedöms uppstå i anslutning till Sickla station. Långsiktig planläggning om fler hotell bör dock inriktas på området kring Nacka C.

Innan planarbetet inleds är det viktigt att göra en grundlig avstämning av eventuella framtida hotelletableringar som undersöks av oberoende aktörer. Om ett eller flera av dessa hotellprojekt genomförs kan det bli aktuellt att göra en uppdaterad bedömning av hotellmarknaden.



Fiske vid Nacka Strand

Foto: Annordia

2016-01-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/10-251,
2016/11-251

Behov av förstudie om Värmdövägens anpassning till tät och blandad stad på västra Sicklaön

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt exploateringsenheten att ta fram en förstudie för Värmdövägens sträckning inom Nacka stad där förutom trafik, också övriga allmänna funktioner som kan förläggas inom vägområdet, såsom ledningar, anläggningar för dagvattenhantering och grönstruktur, behandlas för bästa samordning med samtliga berörda stadsbyggnadsprojekt.
2. Kostnaden maximeras till 5 mnkr som fördelas mellan berörda stadsbyggnadsprojekt och eventuella separata investeringsprojekt som härleds ur förstudien och som blir föremål för särskilda investeringsbeslut.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Det behöver göras en förstudie för den framtida Värmdövägen med anslutande delar av Vikdalsvägen, Järlaleden och Sickla industriväg som ska visa på en optimerad lösning för trafikflöde och stadsbyggnadsmässiga kvaliteter med prioritering av gång, cykel och kollektivtrafik i vägbanan. En prioritering är även att vägen ska upplevas som en stadsgata med visionen tät och blandad stad som ett ingångsvärde. Övriga funktioner som ska finnas i vägområdet såsom ledningar och dagvattenanläggningar behöver beskrivas liksom gatans stadsmässiga gestaltning och koppling till omkringliggande befintliga och planerade byggnader. Ett tänkt genomförande av ombyggnaden av Värmdövägen fram till år 2030 kopplat till anslutande projekt ska beskrivas och en övergripande kalkyl och riskbedömning redovisas.

Ärendet

Syfte och mål

Värmdövägen är, förutom Värmdöleden där Trafikverket är väghållare, den viktigaste trafikförande funktionen i Nacka, särskilt sträckningen på västra Sicklaön inom Nacka stad. Syftet med den föreslagna förstudien är att säkerställa en funktionell utformning av den framtida Värmdövägen på västra Sicklaön och beskriva ett genomförande som är samordnat med pågående markanvändning och stadsbyggnadsprojekt i anslutning till nuvarande Värmdövägen.

Målen är att:

- Beskriva en utformning av Värmdövägen för att prioritera gång, cykel och kollektivtrafik framför privatbilismen samt att skapa en stadsgata som är influerad av visionen om en tät och blandad stad samt fundamenta för stadsbyggnad.
- Beskriva funktioner som utöver de trafikrelaterade kan eller bör lokaliseras inom det framtida vägområdet såsom ledningar, dagvattenmagasin, plats för bräddning/avrinning vid skyfall och vegetationsstråk.
- Lokalisera Värmdövägen så att gaturummet i så stor utsträckning som möjligt kan omges av fasader mot gata, t ex bör en lokalisering av Värmdövägen så nära Saltsjöbanan som möjligt för att maximera markyta för byggrätter norr om vägen övervägas samt att skapa maximal byggyta för Nya gatans kvarter.
- Redovisa ett helhetsperspektiv med gatufunktioner och stadsmässiga kvaliteter med omgivande fasader utritade.
- Göra en avvägning mellan kostnader och nytta och redovisa fler än ett alternativ om det är rimligt och relevant.
- Beskriva en genomförandeplan för utbyggnaden av Värmdövägen, inklusive kostnadsuppskattningar utifrån en succesiv kalkyl/strukturerad riskbedömning.

Hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som syftar till att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Förstudien har bäring på ett flertal av dessa.

- **Hållbart resande**
Värmdövägen har idag och kommer i framtiden att ha en avgörande betydelse för framkomligheten för alla trafikslag med företräde för gång, cykel och kollektivtrafik. Projektet ska säkerställa att lokal busstrafik även efter tunnelbanans öppnande har en god framkomlighet.
- **Effektiv mark- och resursanvändning**
Ett effektivt nyttjande av markområdet för vägen ger möjlighet till maximal byggrätt i närområdet. En kapacitetsstark trafiklösning i denna viktiga sträckning möjliggör framkomlighet för människor som bor och verkar i stora delar av kommunen.
- **Anpassning till framtida klimat**
Värmdövägen ligger idag i eller nära anslutning till lågpunkter som i de skyfallsanalyser som gjorts blir kritiska vid intensiva regn. Genom relevant höjdsättning vid ombyggnad kan Värmdövägen ges förutsättningar att fungera som avledande kanal för dagvattenvolymer som inte kan hanteras i byggda dagvattenanläggningar.
- **Dagvatten som renas och infiltreras**
Genom sitt läge kan vägområdet innehålla dagvattenanläggningar för fördröjning och rening av dagvatten. Det kan handla om både skelettjordar i planteringar och fördröjningsbassänger i väggroppen.



- **Gröna tjänster**

Tillkommande växlighet kompletterar den existerande grönstrukturen så att den får en genomtänkt roll i att leverera ekosystemtjänster t ex temperaturregulering och rening av luft och rening och fördröjning av vatten. Dessutom bidrar den starkt till att bilda attraktiva gaturum.

Projektets bakgrund

Västra Sicklaön är enligt RUFSS 2010 en del av den centrala regionkärnan. I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. I Nackas utveckling av territoriet ingår att bygga 20 000 bostäder och 15 000 arbetsplatser till år 2030, varav 13 500 bostäder och 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön. I de stadsbyggnadsprojekt som initierats för att åstadkomma detta spelar i de flesta fall Värmdövägen med anslutande delar av nuvarande Vikdalsvägen, Järlaleden och Sickla industriväg en stor roll.

Vägsträckningens roll och utformning kan inte definieras inom de enskilda projekten utan behöver ses som en program- och projektöverskridande företeelse som berör många detaljplaner och exploateringar. Det är därför lämpligt att göra en förstudie för hela sträckningen för att klarlägga Värmdövägens framtida funktion som huvudgata och vägområdets övriga roll för t ex ledningsdragning och dagvattenhantering. En beskrivning av genomförandet av ombyggnaden tas fram, en övergripande kalkyl och riskbedömning redovisas med förslag till fördelning av kostnader på de olika projekten som ansluter liksom fördelning mellan skatte- och VA-kollektiv.

Avgränsning

Förstudien omfattar Värmdövägen genom hela Västra Sicklaön, d v s från Saltsjöbadsleden till Lugnets trafikplats. I väster ingår anslutning längs Sickla industriväg från Järlaleden Vid Järsla station ingår koppling, inklusive bro, till Järlaleden. I öster ingår Vikdalsvägen från rondellen till korsningen med Griffelvägen. Denna avgränsning medför bl a överlappning med projekten Upphöjning av Saltsjöbanan, Järsla stationsområdet och Nya gatan. Behovet av samverkan och nära samarbete är stort.





Angränsande och överlappande projekt

Längs den sträcka av Värmdövägen och anslutningar som projektet berör finns bland annat nedanstående stadsbyggnadsprojekt som i första hand influerar och influeras av Värmdövägens framtida utformning och funktion. Ytterligare stadsbyggnadsprojekt inom programområdena kommer att påbörjas under förstudien och efter att förstudien är klar. Samverkan och samordning är nödvändig.

1. Program centrala Nacka
2. Program Planiaområdet
3. Tvärbanans förlängning
4. Upphöjning Saltsjöbanan
5. Utbyggnad av tunnelbanan
6. Nya gatan
7. Järla stationsområdet
8. Nobelberget

Trafikförvaltningen och Förvaltningen för utbyggd tunnelbana inom Stockholms läns landsting är förutom kommunen starka intressenter i området. Tunnelbanan ska byggas ut och placering och utformning av stationslägen är viktiga också för Värmdövägens funktion. Trafikförvaltningen som huvudman för busstrafiken i det kommunala gatunätet är viktig för att bedöma behovet av framkomligheten för där gatunätets utformning är avgörande. Trafikförvaltningen är också huvudman för Saltsjöbanan.

Förstudien ska också översiktligt belysa relevanta delar av pågående arbeten med östlig förbindelse och trafikplatsen Henriksdal samt möjligheterna kring trafikplatsen Saltsjöbadsleden/Värmdövägen där kommunen är både väghuvudman och markägare.

Detaljplaner

Värmdövägen ingår idag i ett flertal detaljplaner men är också till stor del utan detaljplan. Där den inte kommer att ingå i framtida detaljplaner behöver den regleras i särskild ordning vilket ska belysas i förstudien.

Projektering och kalkylering

I förstudien kommer stora delar av Värmdövägen behöva förprojekteras. Förprojekteringen blir ett underlag för att kalkylera kostnaderna och göra riskbedömningar. Genomförandet av ombyggnaden bedöms vara av den karaktären att successiv kalkylering bör tillämpas. Därigenom kan risker identifieras och hanteras i ett relativt tidigt skede och underlag till beslut blir tydligare.

Ekonomi och tid

Material som redan är framtaget i olika projekt längs Värmdövägen nyttjas i första hand. Kompletterande undersökningar, tid för sammanställning av befintligt material och kalkylering med riskbedömning bedöms kosta 4-5 mnkr. Merparten av kostnaden är externa



konsulter. Kostnaden fördelas på berörda pågående och kommande projekt som har nytta av förstudien eller nya investeringsprojekt som härleds ur den.

Om beslut om att göra förstudien fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i januari 2016 bedöms slutleverans kunna ske under september månad 2016. Delsträckor prioriteras för delleranser efter samordning med anslutande stadsbyggnadsprojekt.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Dag Björklund
Natur- och trafikdirektör