

2016-06-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/288

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt och detaljplan för Svindersberg 9265

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt och detaljplan för Svindersberg 9265.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 56 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Svindersberg 9265 är avsikten att bebyggelse för cirka 500 bostäder och för kontorsändamål möjliggörs samt att ett parkeringsgarage i bergrum skapas, vilket avser täcka kommande och till viss del befintligt behov av parkering i området. Ur hållbarhetsperspektiv är avsikten i dagsläget att prioritera ett hållbart resande, dagvattenhanteringen, ljudmiljön samt energieffektiviteten och ett sunt byggande. Det detaljplanearbete som kommer att behövas ligger i linje med översiktsplanen.

Projektet planeras att genomföras i flera etapper där projektområdet delas in i tre delområden. Kommunalägd mark kommer att erbjudas till marknaden genom markanvisning och avseende det tredje delområdet planeras det för ett ramavtal och ett exploateringsavtal med fastighetsägaren. En första projektkalkyl tas fram efter att den första markanvisningen är genomförd och kalkylen kommer att säkerställas under detaljplanearbetet. Eftersom avsikten är att överlåta kommunal mark för byggnation av bostäder förutsätts projektet gå med vinst.

Preliminär tidplan för plan- och genomförandearbete för de första delarna av projektet är mellan 2016 och 2022 och övriga delar mellan 2020 och 2025.

Ärendet

Projektområdet ligger på västra Sicklaön, inom delområde A i förslaget till Detaljplaneprogram för Planiaområdet, och omfattar den kommunalägda fastigheten Sicklaön 40:11 och fastigheten Sicklaön 89:1 som ägs av M & O Olofssons fastigheter AB (Olofssons Bil). Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har tillstyrkt förslaget till



detaljplaneprogram medan kommunstyrelsens antagandebeslut beräknas fattas under andra hälften av 2016.

I startpromemorian beskrivs det övergripande syftet med stadsbyggnadsprojektet, nämligen att genomföra Planiaprogrammets vision om en tätare och mer blandad stadsdel inom Nacka stad, samt att huvudsyftet därmed är att möjliggöra för cirka 500 attraktiva bostäder i ett kollektivnära läge med lokaler i bottenvåning mot Värmdövägen. Detaljplanearbetet följer översiktsplanen. En annan avsikt som beskrivs är att möjliggöra bebyggelse för kontorsändamål längs med Svindersviksvägen närmast Värmdöleden. Vidare är tanken att ett parkeringsgarage i bergrum skapas, vilket dels ska täcka kommande behov av parkering med anledning av exploateringen, dels täcka befintligt behov av parkering från närliggande områden. Ur hållbarhetsperspektiv är avsikten i dagsläget att prioritera ett hållbart resande, dagvattenhanteringen, ljudmiljön samt energieffektiviteten och ett sunt byggande.

I startpromemorian beskrivs även att projektet planeras att genomföras i flera etapper där projektområdet delas in i tre delområden. Delområde 1 och 2 ägs av kommunen och omfattar den tänkta bebyggelsen på berg respektive sluttning och delområde 3 ägs av Olofssons Bil. För att genomföra bebyggelsen inom de båda delområdena kommer två markanvisningar att genomföras. Avsikten avseende delområde 1 är att marken ska överlätas efter en anbudstävling och att fri upplåtelseform ska gälla för bebyggelsen. Inriktningen är att utvärdering ska ske på pris och gestaltning och att enbart en exploatör ska tilldelas markanvisningen på grund av de topografiska förhållandena. Anbudstävlingen för delområde 2 bör samordnas med Olofssons Bil för att skapa en så bra bebyggelsestruktur som möjligt mellan delområdet och delområde 3. Hur denna markanvisning kommer genomföras och vilka kriterier anbud ska utvärderas på, är i dagsläget inte klarlagt. Underlag till markanvisning i form av bland annat Fundamenta eller gestaltungs- och miljöförutsättningar kommer kommunstyrelsen att besluta om, i enlighet med kommunens program för markanvändning. Avseende delområde 3 kommer ramavtal och exploateringsavtal upprättas med Olofssons Bil för att reglera ansvar och kostnader i projektet.

Härutöver beskrivs i startpromemorian bland annat vilka projekt i närliggande områden som behöver beaktas, statliga och kommunala intressen som blir påverkade av och som i sin tur påverkar stadsbyggnadsprojektet samt andra markförhållanden och genomförandefrågor av betydelse. Projektet måste samordnas med andra stadsbyggnadsprojekt i närliggande områden, såsom Saltsjöbanans upphöjning, utbyggnad av tunnelbanan och ombyggnaden av Värmdövägen.

Preliminär tidplan för projektet är att en första anbudstävling kommer genomföras 2016 och sedan förstudie och detaljplan för detta område under 2016-2018. Utbyggnad för första delarna sker 2019-2022. För övriga delar planeras plan- och genomförandearbete mellan 2020 och 2025.



Ekonomiska konsekvenser

En första projektkalkyl tas fram efter att den första anbudstävlingen är genomförd och kalkylen kommer att säkerställas under detaljplanearbetet. Eftersom avsikten är att överlåta kommunal mark för byggnation av bostäder förväntas projektet resultera i ett ekonomiskt överskott. Ett ramavtal med Olofssons Bil kommer även reglera bland annat exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan, kostnader för planläggning och bidrag för Saltsjöbanans upphöjning.

Kostnaden för det förberedande arbetet med det kommunala markområdet i form av nedlagd tid för anställda inom Nacka kommun samt leverantörskostnader för analyser som tas fram som underlag inför markanvisningarna, ska bekostas av kommunen och finansieras genom markintäkter. Genomförandeavtal med respektive exploatör kommer inför antagande av detaljplan att reglera ansvar och kostnader mellan berörda parter.

Former för finansiering och byggande samt ägande och drift av parkeringsgaraget avses utredas i detaljplaneskedet.

Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området förväntas ha en positiv påverkan för barn i närområdet. Området består idag av naturmark med ett stup samt hällar och träd. I och med den kommande bebyggelsen kommer vissa grönområden att sparas och införlivas i bebyggelsen samt nya lekplatser att tillskapas.

Bilagor

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt och detaljplan för Svindersberg 9265

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Peter Skogberg
Projektledare

Alexander Erixson
Planarkitekt