

2016-06-01

STARTPROMEMORIA
Svindersberg, Sickla Plania
KFKS 2016/288
Projekt 9265

Nacka Stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt och detaljplan för Svindersberg 9265

Stadsbyggnadsprojekt för Svindersberg, del av fastigheten Sicklaön 40:11 samt Sicklaön 89:1, i Planiaområdet på västra Sicklaön.



Kartan visar områdets preliminära avgränsning.

1 Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektområdet ligger. Ett förslag till planprogram är framtaget för Planiaområdet som ska bidra till att skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö på västra Sicklaön. Programmet förväntas antas hösten 2016.

Projektet tar avstamp i de utgångspunkter som tagits fram i programmet och är en del av delområde A i programmet för Planiaområdet.

I en tidig volymutredning har det framkommit att projektet lämpligast delas upp i tre delområden, bebyggelse på berget, bebyggelse i sluttningen och bebyggelse inom fastighet Sicklaön 89:1. Detta för att få en bra bebyggelsestruktur med hänsyn till den befintliga topografin och att del av bebyggelsen måste samordnas mellan kommunen och privat fastighetsägare.

I startpromemorian formuleras ett antal delmål för projektet. Huvudmålet är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i kollektivnära miljö som blir en naturlig del av staden trots den topografiska svårigheten. Projektet ska även uppföra ett bergrumsgarage som utöver projektets behov även ska täcka delar av behovet från angränsande områden. Ett viktigt syfte med projektet är att skapa en sammanhängande stadsdel mellan Alphyddan, Svindersberg och Finntorp där gång- och cykeltrafik ska främjas. Det är även viktigt att skapa en tydlig koppling till den kommande tunnelbanestationen. Vidare ska projektet möjliggöra för kontorshus längs med Svindersviksvägen närmast Värmdöleden.

I projektet kommer två markanvisningar att genomföras för överlåtelse av mark. Inför den första anbudstävlingen, som genomförs med både pris och gestaltning som utvärderingsparametrar, behövs även underlag till den exploatör som vill ingå markanvisningsavtal med kommunen. Exempel på dessa underlag är Fundamenta, gestaltungsförutsättningar och miljöförutsättningar. Underlaget för anbudstävlingen beslutas i kommunstyrelsen i enlighet med kommunens Program för markanvändning. Den andra markanvisningen samordnas med fastigheten Sicklaön 89:1 som ägs av Olofssons Bil. Ramavtal och senare exploateringsavtal kommer att upprättas med Olofssons Bil för att reglera ansvar och kostnader i projektet, bland annat exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering för tunnelbanan, plankostnader och bidrag för Saltsjöbanans upphöjning.

Detaljplanarbetet kommer att genomföras i två etapper och en lämplig avgränsning för detaljplanerna tas fram. Detaljplanarbetet planeras succesivt starta när detaljplaneprogrammet för Planiaområdet antas och marken anvisats. Allmänna anläggningar byggs som regel ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av exploatör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan exploatörer och kommun extra viktig. Projektet kommer pågå mellan år 2016 och 2025.

En första projektkalkyl tas fram efter att den första anbudstävlingen är genomförd och kalkylen kommer att säkerställas under detaljplanarbetet. Då projektet anvisar kommunal mark för byggnation av bostäder förutsätts projektet gå med vinst.

Projektet möjliggör för kommunen att uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektet är ett delområde i Planiaprogrammet vars vision är att skapa en tätare och mer blandad stadsdel. Projektet ska därför möjliggöra attraktiva bostäder i ett kollektivnära läge som är anpassade i form, höjd och placering till befintliga förhållanden. Projektet ska även undersöka möjligheterna till kontorshus längs med Svindersviksvägen närmast Värmdöleden.

Bergrumsgarage ska uppföras och täcka behovet för de nya bostäderna. Men även möjliggöra parkering från andra närliggande områden för att täcka ett större behov inom Planiaområdet.

Projektet vill skapa en sammanhängande stadsdel mellan Alphyddan, Svindersberg och Finntorp genom att förbättra gång och cykelförbindelser samt skapa en tydlig koppling till den kommande tunnelbanestationen vid Värmdövägen.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Markanvisa för överlåtelse av mark för ca 230 bostäder med fri upplåtelseform på berget
- Markanvisa för överlåtelse av mark för ca 70 bostäder i sluttningen direkt norr om fastigheten Sicklaön 89:1
- Möjliggöra för ca 200 bostäder samt lokaler i bottenvåningen inom fastigheten Sicklaön 89:1
- Skapa parkeringsgarage i bergrum
- Möjliggöra för kontorsbebyggelse längs med Svindersviksvägen närmast Värmdöleden
- Skapa en gångförbindelse mellan bebyggelse på berget och korsningen Värmdövägen/Svindersviksvägen

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande fyra målområden valts ut som prioriterade i detta tidiga skede. Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan.

- Hållbart resande
Hållbart resande är ett fokusområde i hela Nacka stad där tunnelbanan byggs ut. Ett mål som med den omedelbara närheten till tunnelbana är lätt att uppfylla men som även innefattar att ha höga ambitioner vad gäller gång- och cykelvägar och andra lösningar för att till exempel främja användandet av elfordon och förbättra tillgängligheten.
- Dagvatten som renas och infiltreras
Dagvattenlösningarna i projektet är en angelägen fråga som måste lösas för att inte få negativ påverkan på områdena nedströms och den känsliga recipienten Järlasjön.

- En god ljudmiljö
I och med det bullerstörda läget mellan den upphöjda Saltsjöbanan, Värmdövägen och Värmdöleden behöver ljudmiljön prioriteras.
- Energieffektivt och sunt byggande
Att bygga klimatsmart är en del i att uppfylla Nacka kommuns miljömål om begränsad klimatpåverkan och översiktsplanens mål om ett hållbart Nacka.

2.3 Projektets bakgrund & behov

Nacka kommun är en del av en storstadsregion som växer fort och västra Sicklaön ligger i gränslandet till Stockholms innerstad.

I maj 2010 antog Landstingsfullmäktige en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFSS 2010). Utvecklingsplanen bygger på visionen att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Regionen ska vara bra att bo och leva i, och den ska vara lockande att besöka och investera i. Här ska finnas gynnsamma förutsättningar för olika slags verksamheter. Västra Sicklaön är enligt RUFSS 2010 en del av den centrala regionkärnan.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder och skapa 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön till år 2030. Av dessa bostäder planeras ca 2100 inom programområdet för Plania.

Svindersberg är utpekad i förslag till *Detaljplaneprogram för Planiaområdet* som ett område att bebygga, projektet är en del av område A i bild nedan. Planprogrammet för Planiaområdet förväntas antas av kommunstyrelsen under 2016. Området är även utpekad som lämpligt för bebyggelse i kommunens utvecklade strukturplan som ligger till grund för fortsatt arbete med Nacka stad sedan februari 2014.



För mer information se *Detaljplanprogram för Planiaområdet*, www.nacka.se/planiaområdet

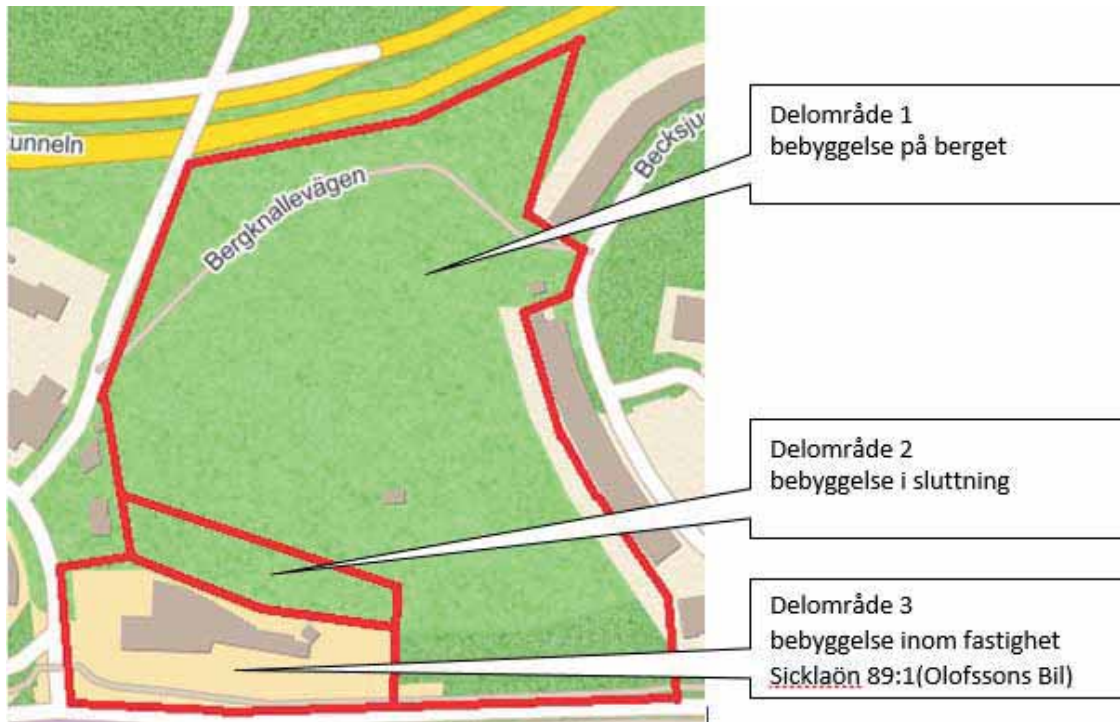
3 Förutsättningar

Se *Detaljplanprogram för Planiaområdet* sidan 11-25

Projektet kan delas upp i tre delområden. Delområdena startas vart efter det är möjligt.

- Delområde 1, bebyggelse på berget, ägs av Nacka Kommun och kommer att markanvisas först.
- Delområde 2, bebyggelse i sluttning, ägs av Nacka Kommun. I en första gestaltungs-skiss har det framgått att för att skapa en så bra bebyggelsestruktur som möjligt med hänsyn till den befintliga topografin bör den bebyggelse som planeras i delområde 2 fysiskt hänga ihop med den bebyggelse som planeras i delområde 3.
- Delområde 3, bebyggelse inom fastigheten Sicklaön 89:1. Fastigheten är privatägd med en pågående verksamhet. Verksamheten bör flyttas till en annan del av Nacka för att kunna utveckla bostäder inom fastigheten och samtidigt behålla verksamhet och arbetstillfällen i kommunen. Projekt pågår för att möjliggöra detta men det gör

att ett genomförande av delområde 3 måste invänta att en lämplig plats för den befintliga verksamheten är klar att flytta till. Se tidplan nedan.



Uppdelning av delområden



Illustrationsbild från en tidig volymstudie över området

3.1 Inom projektområdet

Komplexiteten i projektet ligger främst i områdets topografi och höjdskillnader. Det är även ett bullerutsatt område från både Värmdöleden och Värmdövägen/Saltsjöbanan.

Dagvattnet måste renas och fördröjas inom projektområdet eftersom möjligheterna till dagvattenlösningar nedströms är mycket begränsade.

I arbetet med Planiaprogrammet togs det fram en inventering av naturvärdesträd (Naturvärdesträd Kyrkviken-Planiaoområdet, Pro Natura 2013). Den visar på två områden inom projektet, ett längs med Svindersviksvägen samt ett vid befintliga gångvägen mellan Värmdövägen och Finntorp. Beståndet består främst av tall och ek. Området utgörs i övrigt till största delen av berg i dagen.



Inventering av naturvärdesträd – rödmarkerade träd motsvarar naturvärdesträd med potentiella bärare av rödlistade arter, grönmarkerade träd motsvarar naturvärdesträd. Rödmarkerat område är utpekad som område med särskilt höga naturvärden i Planiaprogrammet. Detta område avses att behållas till största del och ges en mer parkliknande karaktär samt med upprustad/förbättrad gångväg.

Inom fastighet Sicklaön 89:1 kan viss föroreningsproblematik finnas i och med tidigare verksamheter. Dessa problem måste klargöras tidigt i projektet och sedan stämmas av under hela projektets gång.

Utbyggnad av tunnelbana planeras i området med station i närområde och arbetstunnel inom projektområdet.

Markanvisningen för bostäder i sluttning måste ske samordnat med planerade bostäder vid Sicklaön 89:1. I samband med detta är det viktigt att tillgodose en gångförbindelse mellan Svindersberg och blivande tunnelbanestation samt knyta ihop kommande bebyggelse med Värmdövägen.



Vy från Värmdövägen över del av projektområdet med fastigheten Sicklaön 89:1 i förgrunden (Olofssons Bil). Höjdskillnaden mellan Värmdövägen och högsta punkten inom exploateringsområdet är drygt 30 meter.

3.2 Fastighet/Område

Marken inom projektområdet ägs delvis av Nacka Kommun (Sicklaön 40:11) och delvis av M&O Olofsson Fastigheter AB (Sicklaön 89:1). Angränsande fastighetsägare är Brf Bergakungen (Sicklaön 93:1 och 92:3), Brf Bergkanten (Sicklaön 100:2), Brf Sickla ön (Sicklaön 89:2), Kaiser Cars (Sicklaön 88:1) och Svindersviksskolan (Sicklaön 87:1).



Karta över angränsande och berörda fastigheter

3.3 Närliggande projekt

Pågående projekt för Saltsjöbanans upphöjning, där ett inriktningsbeslut kring upphöjningen av Saltsjöbanan är taget i kommunfullmäktige, behöver beaktas. Start-PM, som beslutades 2015-10-20, tar även upp bostäder norr om Värmdövägen. Då dessa bostäder måste planeras tillsammans av fastighetsägaren för Sicklaön 89:1 och kommunen samt ihop med bostäder på berget flyttas delen för bostäder o projektet Saltsjöbanans upphöjning in i Svindersbergsprojektet. Planarbete och projektering för Saltsjöbanans upphöjning pågår. Samordning med detta projekt är viktigt främst ur bullersynpunkt.

Samordning med kommande projekt för bostäder vid Kaiser Cars kommer att bli en viktig del. Även samordning med projektet för ombyggnad/utbyggnad av Värmdövägen blir viktigt för att säkerställa bland annat angöring till bostäder.

Utbyggnad av förskoleplatser inom Svindersviksskolans fastighet där Atrium Ljungberg är fastighetsägare (beläget direkt väster om projektområdet) är viktig eftersom dessa ska försörja Svindersberg med förskoleplatser. Det kommer inte att uppföras några förskoleplatser inom projektområdet Svindersberg. Det är viktigt att förskoleplatserna är på plats samtidigt som bostäderna på Svindersberg är inflyttningsklara. Projekt Svindersviksskolan ingår i delområde A i programområdet för Plania.

3.4 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka.

13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser inom västra Sicklaön gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Både kommunen och Förvaltningen för utbyggd tunnelbana har intressen i området. Utöver den kommunala marken där kommunen vill uppföra bostäder, finns tankar att använda del av berget som arbetstunnel för genomförandet av tunnelbanan.

Planeringen av Östlig förbindelse pågår och kan komma att påverka projektet.



Urklipp ur Intern-GIS. Berörda stads- och detaljplaner är inringade.

Stadsplan 1 (1949) för Finntorp reglerar bland annat mark för bostadsbebyggelse.

Stadsplan 7 (1954) behandlar ändring av stadsplanen för Finntorp. Planen reglerar bland annat parkmark på berget som ingår i detta projekt. Planen har ingen genomförandetid.

Stadsplan 19 (1961) behandlar ändring av stadsplanen för Finntorp. Planen reglerar uppförande av garage samt del av parkmark.

Stadsplan 14 (1959) för Alphyddan. Planen reglerar bland annat parkmark samt mark för parkeringsändamål inom projektområdet. Planen har ingen genomförandetid.

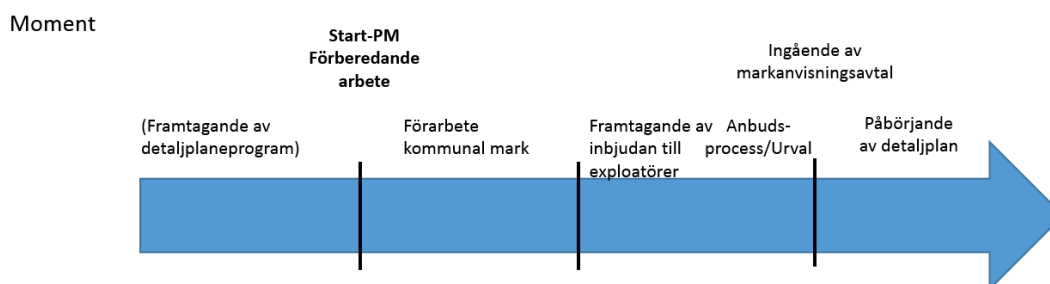
4 Om projektet

4.1 Delprojekt markanvisningstävling

Inom ramen för projektet ska en anbudstävling avseende markanvisning genomföras där avsikten är att marken överläts. Förvärvaren av marken får fritt upplåta för bebyggelse på berget om ca 230 bostäder samt bergrumsgarage i linje med kommunens Program för markanvändning. Utvärdering föreslås ske på pris och gestaltning. Markanvisningen föreslås ske till endast en exploatör då det geografiska läget av projektet försvårar eventuella samarbeten mellan byggherrar. Då allmänna anläggningar, så som gata, park och vatten- och avloppsledningar, inom projektet riskerar att bli kostsamma föreslås markanvisningen utföras med fri upplåtelseform.

Uppförandet av bergrumsgaraget kommer att ingå i markanvisningen.

I ett senare skede blir det aktuellt att markanvisa de ca 70 bostäderna i slutningen mot Sicklaön 89:1. Den markanvisningen behöver samordnas med fastighetsägaren av Sicklaön 89:1.

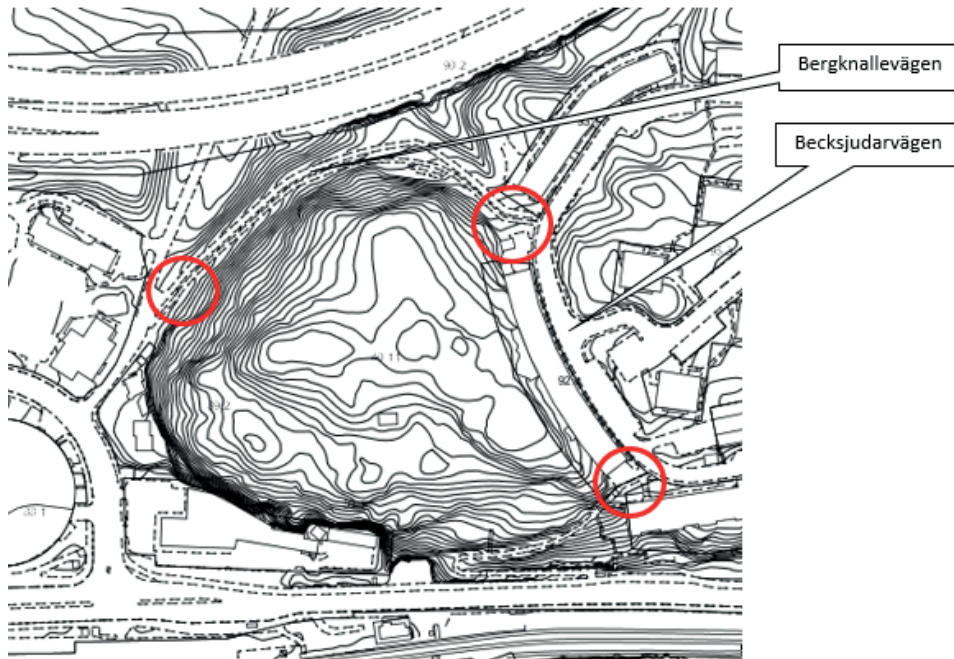


Delmoment under den första planerade anbudstävlingen

4.2 Delprojekt detaljplan

Detaljplanarbetet startar när anbudstävlingen för markanvisningen är genomförd. Parkering för bostäder ska lösas i bergrumsgarage med planerad angöring från Värmdövägen och Svindersviksvägen. Bostadsbyggelsen föreslås vara 2-7 våningar beroende på läge och topografi, detta kan komma att ändras i detaljplaneskedet.

Angöring till området kan ske genom en eller flera vägar. Bergknallevägen är idag gång- och cykelväg och har en brant lutning. Becksjudarvägen har en möjlig nordlig angöring samt en sydlig. Den sydliga kommer kräva markinlösen. Fordonstrafiken begränsas av tänkt parkering i bergrum.



Möjliga anföringspunkter till kommande bebyggelse på berget

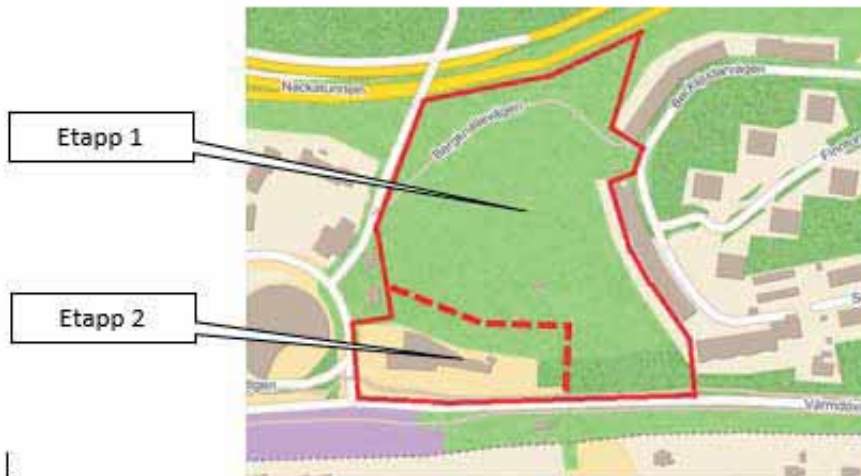
Storlek och våningsantal på kontorshuset kommer begränsas av främst riskavstånd till Värmdöleden (25 meter) men även parkeringsmöjligheter, terräng/natur och befintlig gång- och cykelväg (vilken möjligen byggs om för biltrafik).

Gestaltning avseende bland annat anpassning till terrängen, utformning av bebyggelse och allmän platsmark bli viktigt för framtida boenden samt områdets kraftiga exponering mot omgivningen.

Delar i stadsbyggnadsstrategin Fundamenta kan inte appliceras för hela projektet, bland annat kommer en renodlad kvartersstruktur ej vara möjlig för bebyggelsen på berget på grund av terrängförutsättningarna.

Förutom närlek i anslutning till bostadsgårdar kan ett område mellan Finntorps befintliga bebyggelse och den nya exploateringen lämpa sig för park/lek införlivad i befintlig natur och kanske med ett tematiskt anslag.

Projektet planeras att delas upp i två detaljplaner etapp 1 och 2. Etapp 1 innefattar bebyggelsen på berget samt kontorshus längs med Svindersviksvägen. Etapp 2 innefattar bebyggelse i sluttning samt inom Sicklaön 89:1. Denna bebyggelse har att förhålla sig till dels en stadslik karaktär mot Värmdövägen dels den nya bebyggelsen i etapp 1, och knyta samman dessa områden både avseende gestaltning, funktion och gångpassage.



Tänkt etappindelning för detaljplanearbetet

4.3 Delprojekt förstudie allmänna anläggningar

Förstudie avseende allmänna anläggningar kommer att utföras i detaljplaneskedet. Det kan komma att behövas förstudier som sträcker sig utanför planområdet och dessa ska då samordnas med omkringliggande projekt och med samordningsprojekt för Sickla Plania.

Det pågår en förstudie för Värmdövägen som projektet måste samordnas med.

4.4 Delprojekt projektering

I senare delen av planskedet ska allmänna anläggningar projekteras och ett förfrågningsunderlag ska tas fram så att byggnation kan påbörjas direkt när detaljplan vinner laga kraft.

4.5 Delprojekt utbyggnad

Allmänna anläggningar byggs som regel ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploatör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan kommun och exploatörer en viktig del av arbetet samt samordning med intilliggande projekt.

4.6 Delprojekt rättsligt genomförande

Då en exploatör valts ut av kommunen efter respektive markanvisning ingås ett markanvisningsavtal som reglerar parternas avsikter samt genomförandet av den kommande detaljplaneprocessen. I samband med att detaljplanen tas upp för antagande ska ett markgenomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatör. Avtalet ska reglera hur området ska byggas ut, eventuell etappindelning, fastighetsbildning och en fördelning av kostnaderna och ansvar mellan parterna samt överlåtelse av den kommunala marken. På motsvarande sätt kommer ramavtal och exploateringsavtal att tecknas med fastighetsägaren av Sicklaön 89:1.

5 Ekonomi, vad kostar det?

Då projektet delvis anvisar kommunal mark för marköverlåtelse för byggnation av bostäder förväntas projektet bidra med överskott.

Ett ramavtal med fastighetsägaren av Sicklaön 89:1 kommer att reglera bland annat exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan, plankostnader 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 intäkterna från marköverlåtelseerna. En första projektkalkyl tas fram efter att den första anbudstävlingen är genomförd och kommer att bli mer detaljerad allteftersom detaljplanearbetet genomförs. En första budget arbetas fram efter markanvisningen och genomförd förstudie. Även kostnader för planläggning samt utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att bäras av markintäkter vid överlåtelse av marken då detaljplan vinner laga kraft. Markgenomförandavtal 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 skall utredas i detaljplaneskede.

6 Tidplan

Bebyggelse på berget

Anbudstävling för markanvisning	september 2016 - december 2016
Förstudie	2016 – 2018
Detaljplan	2017 – 2018
Genomförande	2019 – 2022

Bebyggelse i sluttning samt Sicklaön 89:1

Plan & genomförandearbete	2020 – 2025
---------------------------	-------------

Christina Gerremo
Biträdande Exploateringschef

Angela Jonasson
Biträdande Planchef

Peter Skogberg
Projektledare

Alexander Erixson
Planarkitekt