

Startpromemoria med förslag till program för detaljplan för fastigheten Sicklaön 83:32, Uddvägen, Nacka kommun

Förslag till beslut:

Områdesnämnden tillstyrker att planarbetet inleds i enlighet med denna startpromemoria, att arbetet bedrivs som försöksärende för förenklad planhantering samt att beslut om samråd delegeras till planchefen.

Bakgrund

LjungbergGruppen köpte Atlas Copcos fastigheter i Sickla i slutet av 1997. Arbetet med förnyelse av området har nu pågått i drygt sju år med utgångspunkt från målsättningen att området ska utvecklas till -

- *en mötesplats för arbete, kultur, handel och service*
- *ett attraktivt arbetsområde med moderna lokaler och goda kommunikationer*
- *ett handelsområde med god miljö och god kollektivtrafik*
- *ett öppet område i nära kontakt med omgivande bostäder och verksamheter*

Arbetet har hittills fokuserats på handel, kultur och arbetsplatser inom Sickla Köp kvarter och runt Marcusplatsen.

Efter det att Södra Länken tagits i bruk har en möjlighet öppnats för en första etapp av stadsutveckling med kontor mm på Nackas sida av Hammarby Fabriksväg söder om Uddvägen fram till Nackarondellen.

Syfte och mål

LjungbergGruppen har nu träffat ett muntligt avtal med Kinnarps för etablering av en ny byggnad för företagets olika varumärken med utställning och kontor i anslutning till Nackarondellen. Målet är byggstart nästa år för inflyttning i bästa fall till sommaren 2007. Kinnarps del av fastigheten bedöms preliminärt omfatta en tredjedel av den totala exploateringen som preliminärt bedöms kunna omfatta ca 15.000 m² BTA med i huvudsak kontor.

Detaljplanen fullföljer den fördjupade översiktsplanens anvisningar om att bebyggelsen på östra sidan av Hammarby Fabriksväg ska utformas med hänsyn till sitt exponerade läge, som en fasad och entré till Nacka kommun och Sickla.

Den nya bebyggelsen ska ges en modern och självständig gestaltning, tidlös, ljus och med små och stora egenvärden. Bebyggelsen ska vara flexibel och kunna hantera förändringar. Det exponerade läget ska utnyttjas så att byggnaderna annonserar starka varumärken som exempelvis Kinnarps. Mot Hammarby Fabriksväg ska attraktiva, säkra och trivsamma lokaler och entréer vända sig. Lokalerna ska vara karaktärsskapande, ljusa och generös rumsligt ”industriella” med stora inslag av glas utan att vara rena glashus.

Planen ska medge minst 15 000 m² BTA kontor i tre självständiga etapper.

Preliminär avgränsning

Planområdet som framgår av programkartan är ca 1 ha stort och avgränsas av Hammarby Fabriksväg, Uddvägen, Vägverkets servicedepå och fastigheten Sicklaön 83:33. Området utgörs i huvudsak av del av fastigheten Sicklaön 83:32 men inkluderar också mindre delar allmän mark i form av område för trafik och park.

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Södra Länken och till Södra Länken och Österleden hörande anläggningar är av Riksintresse enligt 3 kap Miljöbalken.

Nacka översiktsplan 2002 antogs av Kommunfullmäktige 2002-10-14. I översiktsplanens geografiska rekommendationer sägs bland annat följande: ”För området gäller fördjupad översiktsplan för Sickla.” Fördjupad översiktsplan för Sickla, antogs av kommunfullmäktige 1998-12-14 för den södra delen omfattande bland annat området runt Uddvägen.

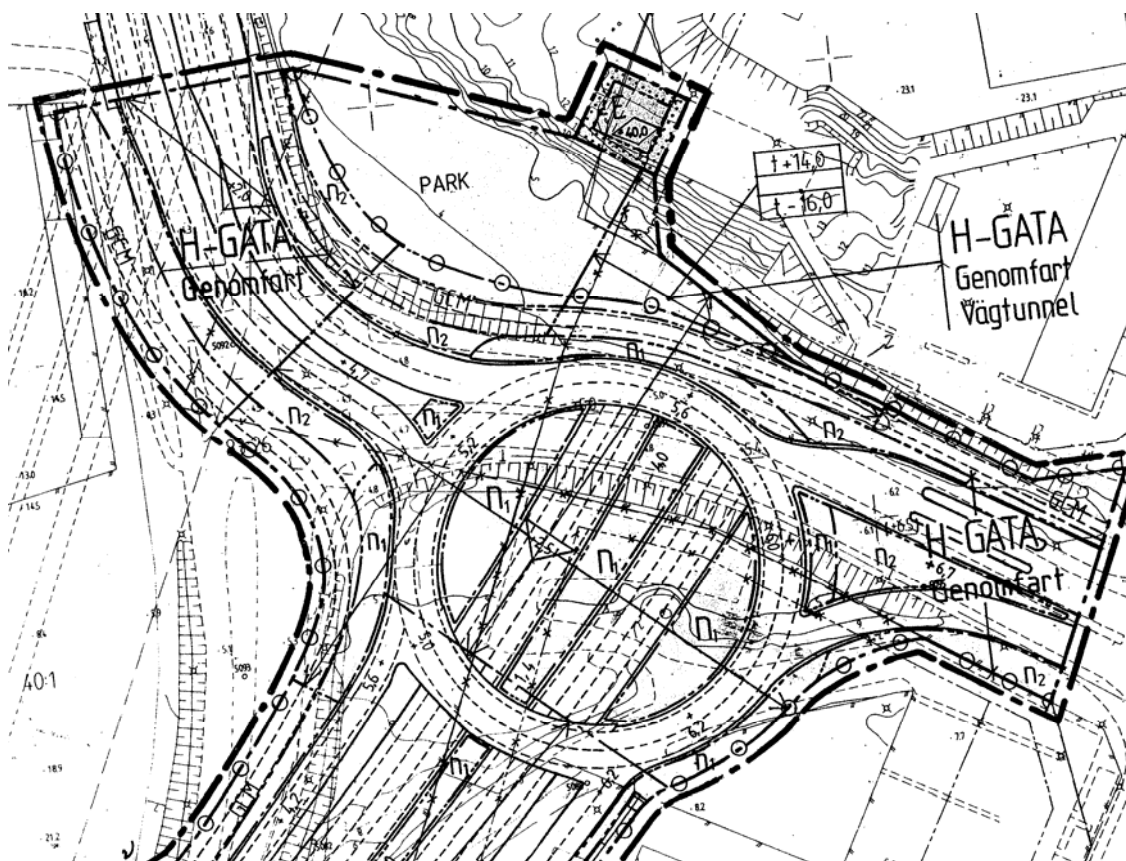
I den Fördjupade Översiktsplanen sägs bland annat följande om Hammarby Fabriksväg, ”Gatan utformas som en boulevard med trädplantering och parallella lokalgator för angöringstrafik”. Området efter Hammarby Fabriksväg markeras i planen som område med bebyggelseförändring för verksamheter och bostäder.

I övrigt sägs bland annat i tillämpliga delar att byggnader ska placeras med entréer mot gatan och att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till det framträdande läget vid Nackas entré.

Risken för trafikstörningar ska uppmärksammas. Hammarby Fabriksväg är också transportled för farligt gods. Aktuellt projekt står i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen.

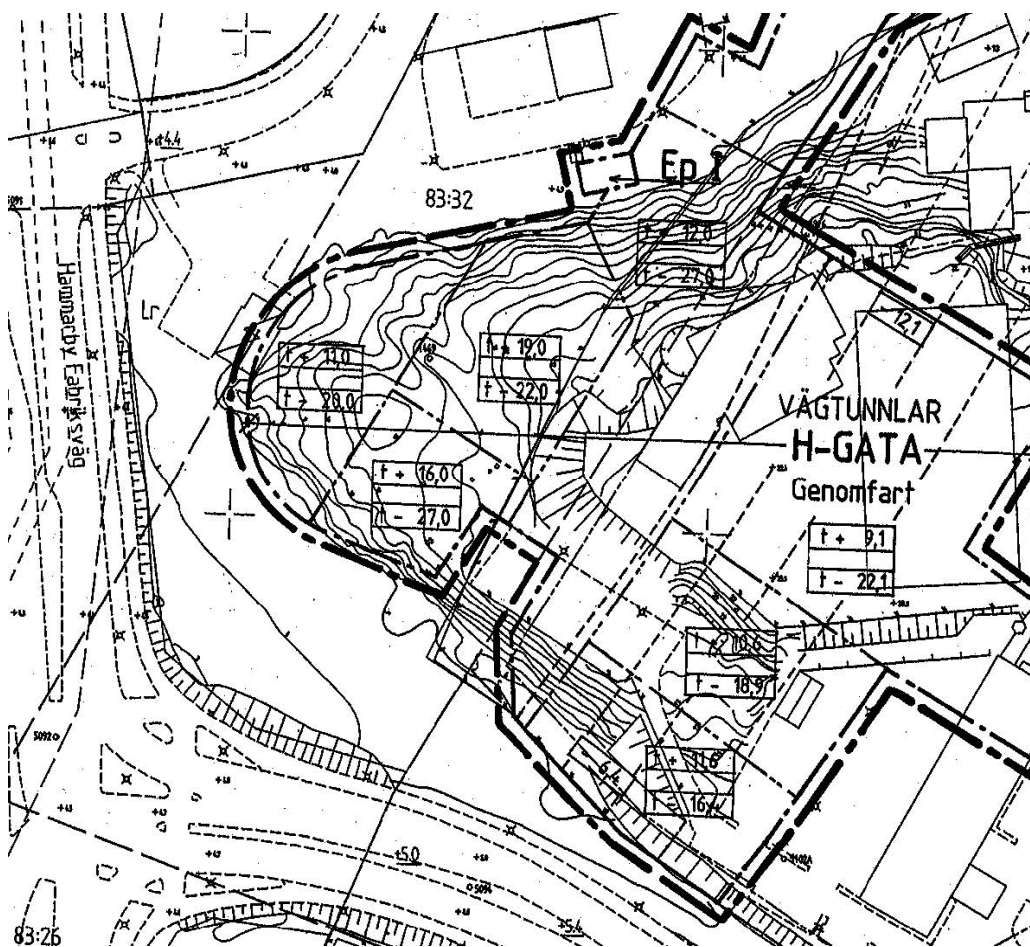
För planområdet gäller fem olika planförhållanden. För en mindre del efter Hammarby Fabriksväg saknas detaljplan. För den del av Hammarby Fabriksväg som idag saknar detaljplan har ett samrådsförslag upprättats inom projekt Danvikslösen. I denna plan benämnd N3, Danvikslösen infrastruktur, redovisas ett förskjutet läge av Uddvägens anslutning till Hammarby Fabriksväg.

För övriga delar av fastigheten gäller äldre inaktuell stadsplan, S230, som redovisar Österleden i ytläge. För Södra Länken planlades trafikleden till och med Nackarondellen i detaljplan 139 och tunnlarna under fastigheten i detaljplan 141, i form av tilläggsbestämmelser till stadsplan 230. Båda planerna vann laga kraft 1996-04-03. Planerna redovisar del av fastigheten som park, skydds zoner runt tunnlarna och utrymme för ventilationsskorsten.



Utdrag ur dpl 139 med parkmarken och ventilationsskorstenen.

Ventilationsskorstenen har en i planen angiven höjd +40 meter vilket innebär att den är ca 28 meter hög. Vägverket ställer krav på att skorstenen ska vara åtkomlig under byggtiden från aktuell fastighet varför angöring och inlastning till ny bebyggelse bör utformas så att tillgängligheten till skorstenen säkerställs.



Utdrag från dpl 141 med skyddszonerna kring tunnlar redovisad.

Tilläggsplanen redovisar skyddszoner kring befintliga och planerade bergtunnlar och bergrum. Kring redan utsprängd servicetunnel är skyddsavståndet i sida mellan 8 och 12 meter. I höjd anges nivån +11 vilket är i huvudsak över befintlig marknivå som varierar mellan +5 och +12 inom detta skyddsområde.

Planbestämmelsen under rubriken, "Begränsningar av markens bebyggande", har följande lydelse:

"Mellan angivna höjder får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras genom schaktning eller annat ingrepp. Avsteg kan medges om utredning visar att skador på undermarksanläggning ej sker eller detta uppfylls genom byggnadsteknik."



Servitutskarta och tvärsektioner av servicetunnlarna

Vägverkets servicetunnlar och huvudtunnlarna för Södra Länken säkerställs i de laga kraftvunna planerna och i servitut som belastar fastigheten. Inom de delar av fastigheten som belastas av servitut för inte utsprängda bergtunnlar och bergtrum gäller ovanstående karta med angivna höjder för skyddsområdet. Höjden anges till +14 för den del av fastigheten som i gällande plan är parkmark och till +16 för mark kring skorstenen. De faktiska marknivåerna varierar från +4 till +13 meter. Utdrag ur servitutsavtalet §1 har följande lydelse:

”Inomangiven del av fastigheten får annan än kommunen icke utan dess medgivande utföra terrasseringsarbete, schaktning, pålning, sprängning eller borring eller nedföra byggnadsdel och ej heller utföra annat arbete eller ingrepp. Vid ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten skall samråd äga rum mellan parterna angående det tekniska utförandet av erforderliga grundläggningsarbeten. Om det från tekniska och ekonomiska synpunkter lämpligaste sättet att utföra grundläggningen skulle innebära att delar av skyddsområdet behöver tagas i anspråk för grundkonstruktionen, förbinder sig kommunen att i möjligaste mån medverka till att pålning eller jämställt arbete får ske i berg.”

Planeringsförutsättningar

Natur och kulturmiljö

Fastigheten består av två tydliga delar. En bergsplatåsom ligger ca 10 meter över omgivande med berg i dagen och ett tunt vegetationsskikt med buskar och mindre träd. Berget sluttar ner till ett plant område med björkar och en större pil.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sicklaön 83:32 ägs av LjungbergGruppen AB. Fastigheten är i denna del belastad av servitut enligt föregående avsnitt. I planområdet ingår också mindre delar allmän mark, gata och park. Planförslaget berör direkt Nacka kommun, Vägverket och KB Hålstene 2, (Akzo Nobel). Planförslaget berör också Fredells Byggvaruhus och Stockholm stad och tomträtthavarna på Hammarby Fabriksvägs västra sida, Svenska Bostäder, Bo Trygg och Idrottsförvaltningen.

Bebyggelse och gestaltning

Inom Hammarby Sjöstad pågår färdigställandet av bebyggelsen inom kvarteren Vågskvalpet och Forsen på Hammarby Fabriksvägs västra sida. Utbyggnaden sker i enlighet med utarbetade detaljplaner och kvalitetsprogram. Bostadsbebyggelsen inom dessa kvarter är 7 våningar hög inom detaljplanehöjden +27.5-27.6. Fasadlivet ligger 20 meter från körbanekant. Avståndet är motiverat av omfattande riskbedömningar. Lokalgatan har följande sektion på Stockholmsidan från körbanekanten räknat, 4 meter planterad skyddsremsa inklusive låg skyddsmur, 3.5 meter GC-väg, 2 meter parkeringsplatser med mellanliggande trädplantering c/c 15 meter, 6 meter körbana, 2 meter parkeringszon och 2.5 meter gångbana.

Utgångspunkten har varit att Hammarby Fabriksväg får den totala bredden 60 meter eller mer när bebyggelsen färdigställts på Nackasidan.

På Nackasidan påverkas inte förutsättningarna för utveckling av fastigheterna norr om Uddvägen mer än marginellt av aktuellt projekt. För dessa fastigheter är istället pågående verksamhet och Vägverkets planer att använda området vid Uddvägen som etableringsyta för utbyggnad av Österleden det som styr hur och när dessa fastigheter kan utvecklas. Aktuella förslag ska dock utformas och ses som en första etapp av en framtida ny bebyggelse även inom fastigheterna norr om Uddvägen.



Området runt Nackarondellen sett från Hammarbybacken.

Omgivande bebyggelse inom Nacka präglas av den äldre industriepoken men Stockholms av stenstaden inspirerade utbyggnad av Hammarby Sjästad med sin planmässighet kommer allt närmare. Planerad utbyggnad öster om Hammarby Fabriksväg har att ta hänsyn till bostäderna i Stockholm i kvarteren Forsen och Vågskvalpet med höjden +27.5-27.6 samt Sjästadshallen med höjden +30.0.

Inom Nacka är bebyggelsen mer splittrad. De högre skivhusen som Akzo Nobels huvudkontor, f.d. Fläkts huvudkontor och Quality Hotels orienterades efter den nu inaktuella Österleden i ytläge. Den stora vägskalan motiverade den stora byggnadsskalan. Quality Hotels når +51-55 och Akzo Nobels kontorshus +45. Till detta kan läggas Fredells byggvaruhus vars parkeringsyta ligger på nivån +20 och byggnad når till +36. Aktuell fastighet ligger vid Nobelbergets fot varför bebyggelsen både ska relatera till Hammarby Fabriksväg som gaturum och den högre bebyggelsen runt och på berget.

Av följande fyra bilder framgår den nya bebyggelsens läge i den växande staden.



Sicklaön 83:32 sedd från rampen mot Nackarondellen....



.....från Atlasrondellen/Järlaleden,.....



.....Hammarby Fabriksväg samt.....



.....från Båtbyggargatan med Tvärbanan och buss 72 och 74

Vägar, trafik och parkering

Kvarteret ligger centralt i många avseenden -

- tvärbanan med hållplats Sickla Udde ligger inom ca 300 meters avstånd
- Saltsjöbanans Sickla station ligger inom 500 meters avstånd
- med båt nås Södermalm från kajen vid Luma
- buss 72 och 74 passerar Båtbyggargatan på sträckan Sickla handelsplats till Södermalm via Danvikstull respektive Skanstull i 15-minuterstrafik högrafiktid
- nya reguljära båtbuslinjer planeras från Hammarby sjöstad till centrala staden
- nya GC-vägar har byggts och planeras som tillsammans med strand- och bryggpromenader erbjuder gena, säkra, attraktiva och bekväma förbindelser med serviceutbudet inom Sickla och Hammarby Sjöstad
- nya attraktiva bostäder tillkommer successivt i närområdet

Parkeringsnormen ska i detaljplanen anges till 10 platser per 1000 m² BTA. Alternativa lösningar prövas: garage under hus och gård, angöringsparkering efter angöringsgatan eller lösningar i eller på berget bakom byggnaderna. Den faktiska mängden parkering kan komma att överstiga normen och avgörs i det kommande planarbetet.

Teknisk försörjning

Fastigheterna kommer att anslutas till fjärrvärmledningar som ligger utmed Hammarby Fabriksväg. VA-anslutningar finns i anslutning till området.

Service

Avstånden till det stora serviceutbudet i Sickla Köpkvarter och till restauranger och butiker efter Sicka kanal och Lugnets allé inom Hammarby sjöstad är små vilket gör att serviceutbudet i närområdet är stort. Möjligheten att etablera serviceverksamheter i bottenvåningarna av den nya bebyggelsen ska tillgodses i planen. Verksamheter som kräver större kundparkeringar kan dock inte komma ifråga.

Miljö och hälsa

Den blivande bebyggelsens utsatthet redovisas i kommande utredningar om trafikbuller, partiklar, NO₂, risker och transporter av farligt gods. Möjligheten att plantera nya alléträd och att på berget anordna en gemensam allmänt tillgänglig och skyddad trädgård ska belysas i det kommande planarbetet.

Riktlinjer för detaljplanearbetet

Ettapp I för Kinnarps

Kinnarps avser att samordna sina nuvarande verksamheter i Stockholm till en ny ca 5.000 m² BTA stor byggnad i södra delen av aktuellt område. För byggnaden ska en ny självständig fastighet bildas som ska innehålla följande-

- 1000 m² utställningslokaler
- 4000 m² kontor
- 50-75 parkeringsplatser på mark och i för fastigheten separata garagevåning
- lastplats för möbelbussar och distributionsfordon mm under tak.

Byggnaden får en framträdande plats och ska utformas med hänsyn till det exponerade läget vid Nackarondellen. Byggnaden kommer att utgöra ett landmärke som annonserar Kinnarps, Sickla och Nacka kommun och som blir en entrébyggnad till de nya centrala stadsdelarna Sickla – Hammarby Sjästad. Byggnaden i sig ska förstärka Kinnarps varumärke.

Ettapp II och III

Norr om Kinnarps ska planen innehålla minst 10.000 m² BTA lokaler. Bebyggelsen ska kunna utnyttjas av ett eller flera större företag. Det är en fördel om bebyggelsen kan identifieras som en till två karaktäristiska byggnader som på samma sätt som Kinnarpshuset kan bli märkesbyggnader för andra kända varumärken. Alternativt ska byggnaderna kunna upplåtas åt fler företag.

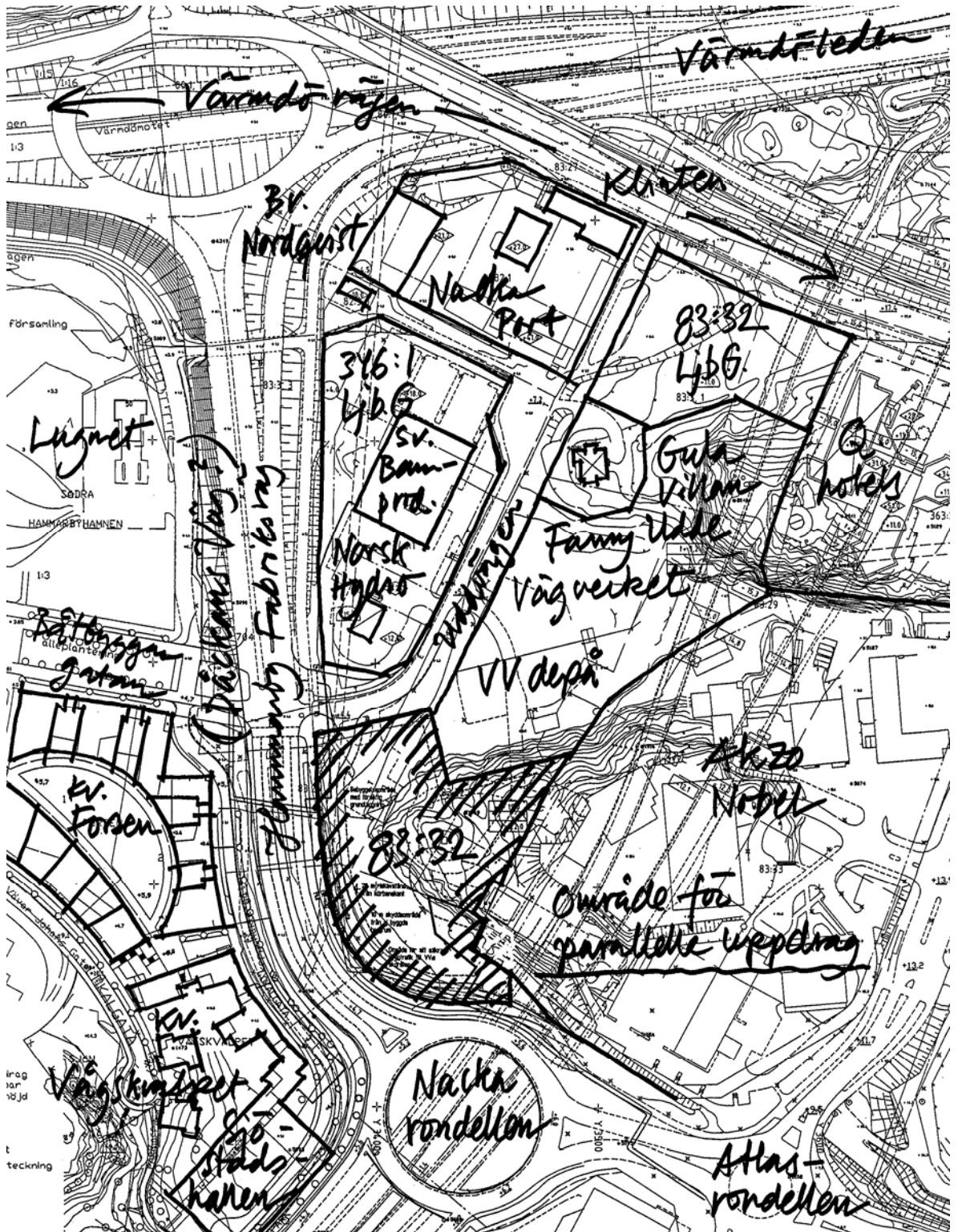
Ettapp II ska utgöra den centrala delen av fastigheten som kommer att vara den del som mest påtagligt blir en del av Hammarby Fabriksvägs gaturum och där det finns störst anledning till en med bostäderna samordnad byggnadshöjd.

Ettapp III vid Uddvägen kommer att ligga tillbakadragen från Hammarby Fabriksväg vid en entréplats som motsvarar vad som nu byggts i kvarteret Forsen. Gaturummet öppnar sig mot Hammarby Sjö och Södermalm och byggnaden kan utformas med hänsyn till att den ligger i Båtbyggargatans fond.

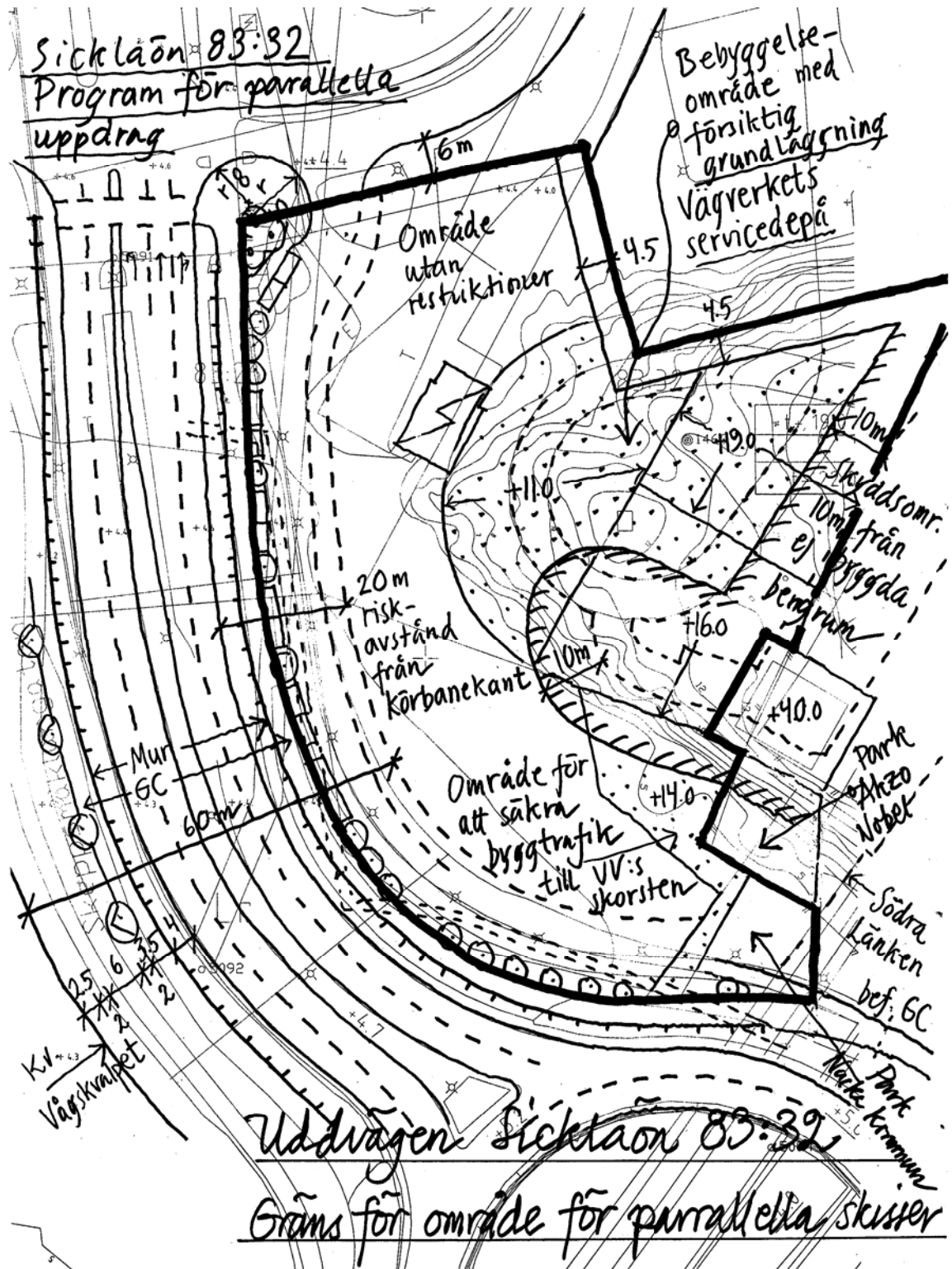
Detaljplanen ska utformas med hänsyn till en fortsatt samordnad bebyggelseutveckling norr om Uddvägen inom fastigheten Sicklaön 346:1 med Norsk Hydro och Svensk Banproduktion.

Programskiss

På följande två sidor redovisas dels programområdet i sitt sammanhang vid Uddvägen/Hammarby Fabriksväg dels en karta med avgränsning och förutsättningar.



Programområdet i sitt sammanhang.



Programområdet.

Den information som sammanfattas på kartan på föregående sida kommer att utvecklas i det kommande planarbetet. Kartskissen förtydligas av följande punkter:

1. Gränsen mot Hammarby Fabriksväg redovisas 20 meter från körbanekant. Avståndet till motstående bebyggelse är 60 meter. Avstånden kan ökas men inte minskas
2. Gränsen mot Uddvägen och infarten till angöringsgatan följer detaljplan N3 Danvikslösen och är dimensionerad för semitrailers vilket är det mest utrymmeskrävande fordonet. Korsningen kommer i detaljplanearbetet att utformas i samarbete med Vägverket
3. Bebyggelseområdet avgränsas 4.5 meter från gräns mot Vägverkets depå
4. Vägverkets utsprängda tunnlar kan bebyggas med försiktig grundläggning efter överenskommelse med Vägverket
5. Inom ett avstånd av 10 meter i sida från ej utsprängda bergrum ska ingen bebyggelse anläggas
6. Marken i söder ska vara tillgänglig för Vägverkets utbyggnad av framtida ventilationsskorsten. Kan efter avtal med Vägverket användas för trafikytor och byggnadsdelar som inte hindrar framtida byggtrafik
7. Delar av marken öster om fastighetsgränsen kan eventuellt utnyttjas för fastighetens transporter om Vägverket accepterar att marken förs till fastigheten, idag utgörs den av parkmark
8. Tryckstegringsstationen ska avvecklas men kan utgöra etappgräns om det visar sig lämpligt för att senarelägga en avveckling
9. Bebyggelsehöjden ca +27.5 ska gälla centrala delar av bebyggelsen efter Hammarby fabriksväg. Högre byggnader kan prövas vid Nackarondellen, Uddvägen och på berget
10. Marknivån inom området kan antas till ca +5 meter innanför en skyddsmur mellan angöringsgatan och Hammarby fabriksväg. Skyddsmuren har funktionen att minska riskexponeringen men också att vara bländskydd för mötande trafik på angöringsgatan och Hammarby Fabriksväg
11. Med hänsyn till grundvattennivån bör byggnaderna inte grundläggning djupare än ca +2.0 vilket innebär en garagevåning under hus och mark
12. Fjärrvärmeledningen ska bevaras. Hänsyn ska tas till nytt läge för VA-ledningar. I övrigt kan angöringsgatan underbyggas med garage fram till skyddsmuren

Programillustration

En programskiss har utarbetats under våren av Archus Arkitekter på LjungbergGruppens uppdrag. Skissen har redovisats för intressenter och berörda.



Bebyggelseillustration från söder



Bebyggelseillustration från norr

Gestaltungs- och utformningsarbetet går nu vidare med parallella uppdrag med tre inbjudna arkitektkontor, Archus, Nyréns och Scheiwiller Svensson, varför ovanstående bilder endast ska ses som exempel på utformning. Först i samrådshandlingarna kommer genomarbetade och utvecklade förslag att presenteras.

Planarbetets bedrivande och tidsplan

Medverkande

Följande tjänstemän kommer att delta i planarbetet:

Tord Runnäs, Planenheten, handläggare och sammankallande

Elisabeth Rosell, Planenheten, park- och utformningsfrågor

Birgitta Held Paulie, Miljö och folkhälsa, miljöfrågor

Mahmood Mohammadi, Infrastruktur, trafikfrågor

Per Andersson, Exploateringsenheten, avtalsfrågor

Per Johnsson, Exploateringsenheten, väg- och VA-frågor

Asta Pylkkänen, Planenheten, kartfrågor

För LjungbergGruppen kommer följande personer att delta:

Carola Lavén, utvecklingschef, ansvarig

Christer Hagman, Hagman&Hagman, plankonsult

Arkitekt, -er som utses efter utvärdering av pågående parallella uppdrag

Konsulter för trafikbuller, miljökvalitetsnormer, miljökonsekvensutredning, riskbedömning och trafikfrågor

Arbetsfördelning

Planenheten är ansvarig för upprättande av plankarta samt planens formella behandling. Exploateringsenheten är ansvarig för upprättande av planavtal och exploateringsavtal. LjungbergGruppen svarar för att upprättande av övriga planhandlingar samt utrednings- och underlagsmaterial till detaljplanen.

Utredningar

Till samrådsförslaget redovisas utöver karta och planbeskrivning följande:

Miljökonsekvensbeskrivning med utredningar om trafikbuller, miljökvalitetsnormer, (partiklar PM10 och NO2) och riskanalys

Gestaltningprogram

Trafik- och gatuteknisk utredning

VA-teknisk utredning, pumphus, vatten, spillvatten och dagvatten

Översiktlig tidsplan

Startpromemoria med program

maj – september 2005

Parallella arkitektuppdrag

maj – juni 2005

Samrådshandlingar upprättas

augusti - september 2005

Samråd

oktober – december 2005

Utställning

februari 2006

Antagande

maj 2006

Laga Kraft

juni 2006

Byggstart etapp I

juli 2006

Infyttning etapp I

juli 2007

Redovisad tidsplan förutsätter att planarbetet bedrivs som ett ”försöksärende” för effektivare planhantering utvecklat i ett utredningsarbete under 2004 – maj 2005. Detta skulle kunna innebära en tidsbesparing på två till tre månader.

Översiktlig budget

Planarbetet inklusive redovisade underlagsutredningar och konsekvensbeskrivningar bekostas i sin helhet av LjungbergGruppen AB i enlighet med kommande planavtal

Genomförande

Huvudmannaskap

Vägverket är huvudman för Hammarby Fabriksväg och Södra Länken inklusive servicedepån och bergrum i anslutning till depån och trafiktunnlar. Vägverket är också markägare. I de delar som planen berör Vägverkets intressen och skyddszoner och skyddsbestämmelser ska avtal träffas mellan Nacka kommun och Vägverket så att drift, säkerhet och risker beaktas vid genomförandet.

Nacka kommun är huvudman för Uddvägen och ansvarig för Uddvägens justerade anslutning till Hammarby fabriksväg. Anslutningen innebär ett intrång i LjungbergGruppens fastighet Sicklaön 346:1 men påverkar inte pågående markanvändning, Norsk Hydro. LjungbergGruppen kan kompenseras med motsvarande ytor söder om Uddvägen genom tillägg till fastigheten Sicklaön 83:32.

Nacka kommun är huvudman för allmänna ledningar som ska säkerställas i planen.

LjungbergGruppen är huvudman för kvartersmarken och projektets genomförande som omfattar gemensam angöringsgata, gemensam bergsträdgård samt utbyggnad av den kommersiella bebyggelsen.

Förstudier, förberedelser

Arbetet med projektet har pågått under våren 2005. Förutsättningarna för projektet har diskuterats med Vägverket angående gemensamma frågeställningar, med Nacka Teknisk produktion angående ledningsfrågor och pumphuset. Marktema har på LjungbergGruppens uppdrag genomfört en första skiss för omläggning av ledningar. SWECO har på kommunens och LjungbergGruppens uppdrag redovisat ett antal alternativ för hur pumphuset kan flyttas/rivas under olika förutsättningar. Preliminära programskisser har upprättats av Archus Arkitekter. Programskisserna har redovisats för Områdesnämndens och kommunstyrelsens presidier. Skisserna har också redovisats för Vägverket. En första informell kontakt har tagits med Stockholm Stad. Muntligt avtal har träffats med Kinnarps om etapp I. Arbetet med att marknadsföra projektet i övrigt pågår.

Översiktliga kostnader/finansiering

LjungbergGruppen genomför och finansierar projektet och står för om- och utbyggnad av allmänna anläggningar. Under planarbetet kommer exploateringskalkyler att upprättas vartefter som de plantekniska frågorna får sin lösning. Utöver allmänna gatu- och ledningskostnader kommer också kostnader förknippade med skyddsåtgärder för Vägverkets anläggningar att beräknas och redovisas.

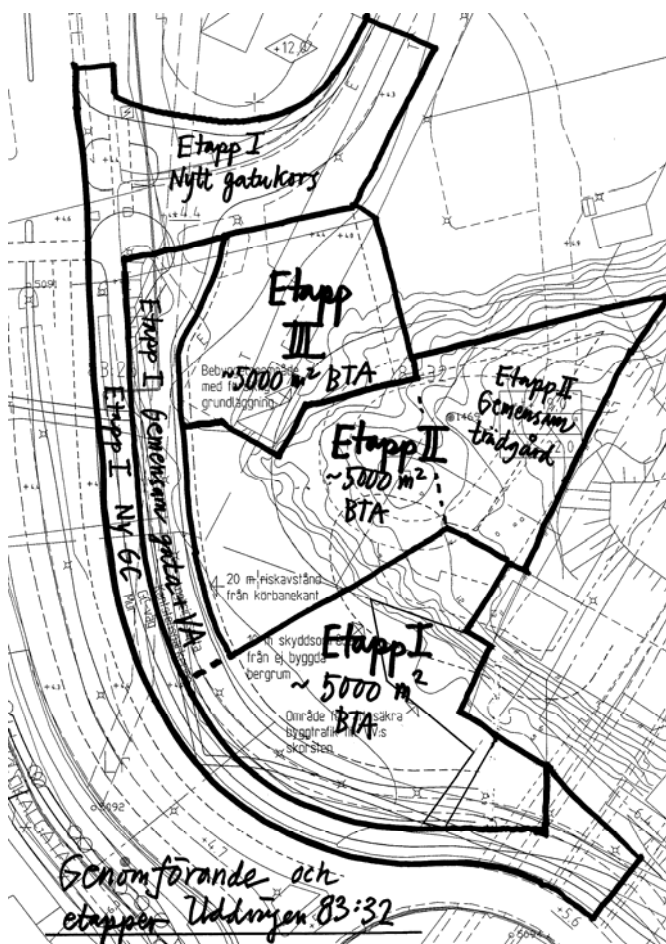
Exploateringsavtal

För planområdet gäller Kommunfullmäktiges beslut om anvisning av medel till gemensamma anläggningar mm inom södra delen av Sickla, §101 00-05-29. KF beslöt att anvisa 40 miljoner kronor till Områdesnämnden Sicklaön för gemensamma anläggningar inom stadsdelen Sickla, södra delen, att finansieras av exploateringsinkomster. Beräknad årsvis fördelning framgår av tjänsteskrivelse från Miljö&Stadsbyggnad daterad den 19 april 2000. Medeln får nyttjas först efter godkännande av Kommunstyrelsens arbetsutskott.

I tjänsteskrivelsen redovisas 6 miljoner kronor under rubriken Atlas Copco, Uddvägen. Området omfattar såväl fastigheterna Sicklaön 346:1 och 83:32. Avsikten med fullmäktiges beslut vara att anvisade medel skulle användas för i den fördjupade översiktsplanen identifierade generalplaneanläggningar. Aktuellt projekt innebär genomförande av upprustning av Hammarby Fabriksvägs östra sida på sträckan Nackarondellen till Uddvägen. I övrigt får kommande diskussioner visa storleken av exploateringsbidraget samt hur detta kan användas för projektets genomförande vad avser allmän GC-väg, planteringar, ledningsomläggningar, rivning/flyttning av pumphuset samt anpassning av Uddvägens korsning till Hammarby Fabriksväg mm.

Tidsplan / etapper

Planerad bebyggelse kan komma att genomföras i en till tre etapper. En första etapp kommer att genomföras från sommaren 2006 till sommaren 2007. Första etappen omfattar ca 5 000 m² BTA kontor och utställning för Kinnarps. Till första etappen hör också angöringsgatan och ledningsomläggningar och ny anslutning till Uddvägen. Avveckling av den del av parkeringen till Vägverkets servicedepå som Vägverket arrenderar av Ljungberggruppen ingår också i etapp I. Etappgränsen mot Uddvägen/Hammarby Fabriksväg utreds i det kommande planarbetet.



Skiss etappindelning

Övrig bebyggelse med ca 10 000 m² BTA kommersiella lokaler kan komma att genomföras samtidigt med etapp I eller i en senare etapp beroende av markandasmässiga bedömningar. Till dessa etapper hör ytterligare ledningsomläggningar samt flyttning eller avveckling och rivning av kommunens pumphus samt elnätstation som finns i pumphuset. Omfattningen och tidsplanen för ledningsomläggningar och flyttning/rivning av pumphuset är beroende av genomförandet av större ledningsomläggningar inom projekt Danvikslösen.

Målsättningen är att etapperna II och III ska genomföras så snart som möjligt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt