

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/778
KFKS 2018/595
Projekt 9268
Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Bakaxeln, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, lokaler och tunnelbaneupp gång, västra Sicklaön

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt 9268.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 65 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Projektområdet ligger vid korsningen Värmdövägen-Alphyddevägen och ingår i den norra delen av detaljplaneprogrammet för Planiaområdet inom Nacka stad.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för cirka 350 bostäder, verksamheter, förskola och tunnelbaneupp gång i bottenvåning. Projektets syfte är även att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Området ska få en tydligare rumslig struktur med en livfull stadskaraktär och hög arkitektonisk kvalitet, samt bidra till att Värmdövägen och Alphyddevägen utvecklas till levande stadsgator.

Marken inom projektet ägs delvis av kommunen (Sicklaön 40:11), delvis av Oscar Properties AB (Sicklaön 88:1). Den kommunala marken runt exploatörens fastighet bedöms vara av begränsad omfattning och har sådan form att den bör direktanvisas till exploatören. För att få ett bra helhetsgrepp för området föreslås att marken direkt väster om Sicklaön 88:1 också direktanvisas till exploatören.

Planarbetet finansieras av exploatören Oscar Properties AB. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka och Saltsjöbanans upphöjning. Projektet ska resultera i

ett ekonomiskt överskott eftersom projektet bland annat innebär försäljning av kommunal mark.

Ärendet

Projektet berör del av fastigheten Sicklaön 40:11 och fastigheten Sicklaön 88:1 som ägs av kommunen respektive Oscar Properties AB, ("Exploatören"). Projektet är en del av Nacka stad och utgör en del av delområde Plania norra i detaljplaneprogrammet för Planiaområdet. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016, § 299. Positivt planbesked beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 mars 2013, § 86. Planbeskedet medger att i detaljplan pröva bostäder och verksamheter.

Projektets övergripande syfte är att skapa en attraktiv stadsmiljö som bidrar till bostadsförsörjningen i Nacka och Stockholmsregionen som helhet. Projektet ska möjliggöra cirka 350 bostäder och arbetsplatser i ett kollektivtrafiknära läge, centralt i den växande staden. Projektets syfte är även att pröva lämpligheten av en förskola för att bidra till att lösa behovet av förskoleplatser som uppkommer i området. Området ska få en tydligare rumslig struktur med en livfull stadskaraktär och hög arkitektonisk kvalitet, samt bidra till att Värmdövägen och Alphyddevägen utvecklas till levande stadsgator.

Planområdet omfattar en av tunnelbanestationen Sicklas två östra uppgångar. Bebyggelsen ska därför planeras för att tillgodose behoven och möjligheterna i denna viktiga nod. Projektet ska samordnas med projekten Tunnelbana till Nacka och Saltsjöbanans upphöjning och projekt Svindersberg, liksom med ombyggnad och upprustning av Värmdövägen och Alphyddevägen.

Projektets mål är att:

- Möjliggöra cirka 350 bostäder, lokaler för handel, kontor eller annan verksamhet i bottenvåning mot Värmdövägen och delar av Alphyddevägen samt fyra avdelningar förskola.
- Bidra till en attraktiv stadsmiljö med hög arkitektonisk kvalitet
- Möjliggöra en uppgång från tunnelbanestation i bottenvåning på byggnad i hörnet Värmdövägen/Alphyddevägen.
- Pröva utrymme för återvinning av avfall
- Markanvisa kommunal mark till exploatör

Marken inom projektet ägs delvis av kommunen (Sicklaön 40:11), delvis av Exploatören. Den kommunala marken längs Alphyddevägen bedöms vara av begränsad omfattning och har sådan form att den bör direktanvisas till exploatören i området, för att säkerställa en tillräcklig och lämplig kvartersform. För att få ett bra helhetsgrepp om området, en effektiv planprocess, liksom för att möjliggöra en samordnad utbyggnad med enklare logistik, föreslås att marken direkt väster om Sicklaön 88:1 direktanvisas till Exploatören.

Planområdets exakta avgränsning liksom formerna för markanvisning av kommunal mark ska klargöras i projektets inledande skede.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och Exploatören. Detaljplaneavtalet reglerar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras Exploatören. Ett ramavtal, ett markanvisningsavtal och senare ett exploateringsavtal samt ett markgenomförandeavtal ska upprättas med Exploatören, för att reglera ansvar och kostnader i projektet, bland annat exploateringsersättning för allmänna anläggningar, medfinansiering för tunnelbanan, och medfinansiering för Saltsjöbanans upphöjning.

En kalkyl kommer att tas fram senare i projektet när kostnaden för eventuella allmänna anläggningar inom projektet utretts närmare. Projektet ska resultera i ett ekonomiskt överskott med anledning av försäljning av kommunal mark. Projektet bidrar till att kommunen kan uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet.

Konsekvenser för barn

Projektet innebär att viss naturmark tas i anspråk men kommer möjliggöra offentliga platser för alla. Planerad bebyggelse medför ett behov av cirka fyra förskoleavdelningar. Det är av stor vikt att miljön i projektområdet utformas med hänsyn till barnets perspektiv för tillgänglighet, säkerhet och trygghet.

Tidplan

Förstudie	2018
Detaljplan samråd	kv 1 2019
Detaljplan granskning	kv 1 2020
Detaljplan antagande	kv 4 2020
Projektering	2019-2020
Utbyggnad	2021-2027

Bilaga

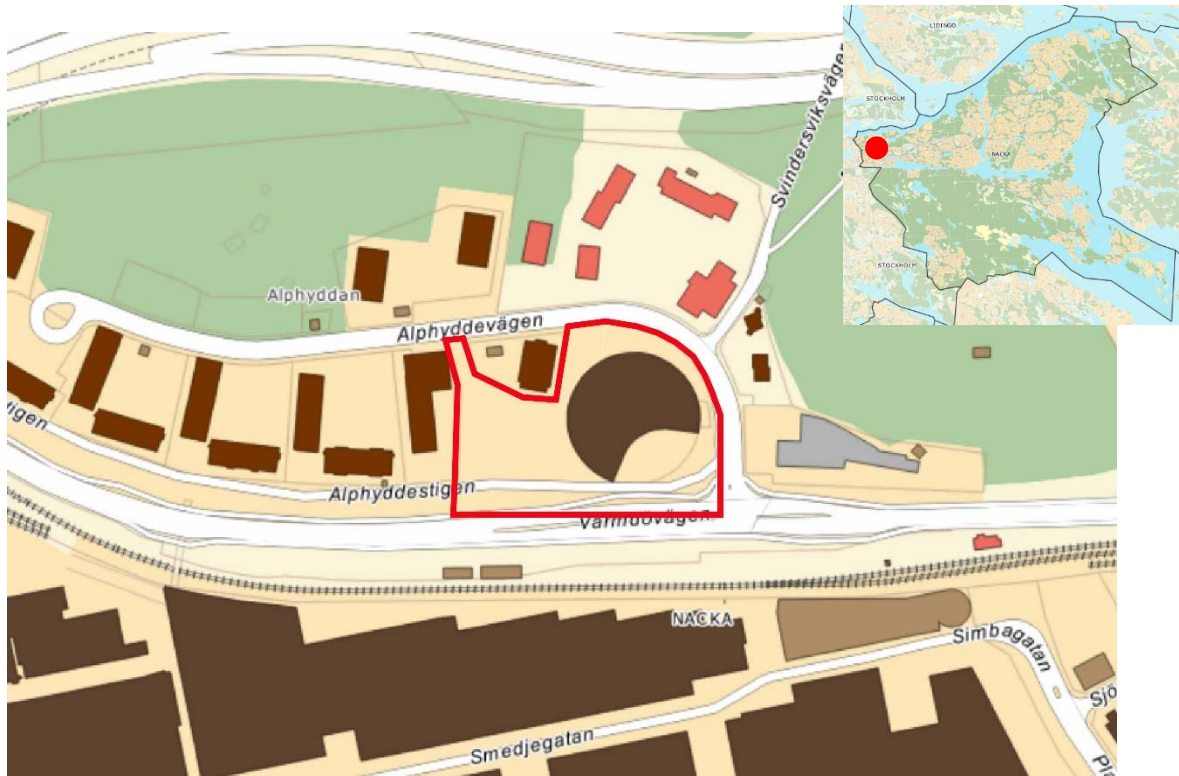
Bilaga 1 Startpromemoria

Peter Granström Exploateringschef Nacka Stad Exploateringsenheten Nacka Stad	Angela Jonasson Biträdande planchef Planenheten
--	---

Caroline Cederholm Projektledare Exploateringsenheten Nacka stad	Emilie Larsen Planarkitekt Planenheten
--	--

Översikt Bakaxeln, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Programsamråd		Planchef	
✓	Program, antagande	2016-10-24	KS	
✓	Detaljplaneavtal	2018-05-21	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Ramavtal		KF	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef/MSN	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Bilden visar preliminärt projektområde och var i kommunen det ligger.