

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 20 januari 2015
Tid Kl. 09.00
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande Mats Gerdau
Nämndsekreterare Görel Petersson

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Adjungering	
3.	Anmälningar	
4.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
5.	Detaljplaneprogram för centrala Nacka på Västra Sicklaön <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2002/269-214	
6.	Medlemskap i den ideella föreningen ”Sthlm 6000+”, Studentmässan 2017	
7.	Utbyggnads-PM Område H (Munkkärrsvägen) KFKS 2009/77-251	
	Fastighetsärenden	
8.	Byggnation av provisoriska förskolepaviljonger och fyra klassrum på fastigheten Sicklaön 268:4, Sickla skola <i>Startbesked</i> KFKS 2014/1017-040	
9.	Övriga frågor	



2014-12-18

TJÄNSTESKRIVELSE

Yttrande samråd
KFKS 2002/269-214
Projekt 9215

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplaneprogram för centrala Nacka på Västra Sicklaön

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplaneprogram för centrala Nacka.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

Sammanfattning

Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka är en del av genomförandet av översiktsplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det ska ta ett helhetsgrepp för den framtida stadsutvecklingen och underlätta för kommande detaljplaner.

Programförslaget visar hur de övergripande målen kan ges fysisk gestalt och hur centrala Nacka kan förtätas och förvandlas till en stadsmiljö. Planstrukturen är en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan med två stationer i programområdet har också stor betydelse för strukturen. Programförslaget redovisar ca 4600 bostäder och ca 7000 arbetsplatser.

Det befintliga skol- och idrottsområdet föreslås i planen att omstruktureras på ett genomgripande sätt för att skapa moderna och stadsmässiga förutsättningar. Även en ny skola och 5-8 förskolor ingår i förslaget.

Programförslaget innebär stora kostnader och intäkter för kommunen. De uppskattningar som gjorts under programarbetet tyder på att intäkterna kommer att överstiga kostnaderna, detta har också varit en princip under arbetet med programförslaget. De största enskilda utgifterna väntas bli kostnaden för överdäckningen av Värmdöleden samt den bussterminal som ska skapas för den kommande tunnelbanestationen. Intäkterna i programförslaget utgörs av möjlighet till försäljning av kommunal mark. All tillkommande bebyggelse inom



programförslaget omfattas även av den beslutade avgiften för medfinansiering av tunnelbanan.

Det framtida arbetet med detaljplaneläggning av området bör lägga stor vikt på att balansera intäkter och kostnader så att de ekonomiska principerna om högre intäkter än utgifter för programområdet i sin helhet försvaras.

Programförslaget i sin helhet anses ta god hänsyn till de frågor som bevakas av kommunstyrelsen.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplaneprogram för centrala Nacka.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt den 14 november att skicka förslaget till detaljplaneprogram på samråd. Programförslaget är ute på samråd mellan den 24 november 2014 och den 16 januari 2015.

Bakgrund

Stockholmsregionen växer och allt tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Fler människor vill komma till regionen och ta del av det stora utbudet av arbete, nöjen samt spännande och vackra miljöer. Närhet till Stockholm city, vatten, kommunikationer och service är faktorer som är efterfrågade. I den regionala utvecklingsplanen RUFS 2010 är västra Sicklaön redovisad som en del av den regionala stadskärnan.

Arbetet med en fördjupad översiksplan för centrala Nacka pågick från februari 2007 till början av 2010 då arbetet lades på is i avvaktan på att den kommuntäckande översiksplanen skulle antas. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2013-03-26 att arbetet med fördjupad översiksplan för centrala Nacka skulle slutföras i form av ett detaljplaneprogram för samma område.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär även ett åtagande för kommunen att bygga 13 500 bostäder inom västra Sicklaön till år 2030. Två av den nya tunnelbanelinjens stationer, Järla och Nacka centrum hamnar inom programområdet centrala Nacka.

Programförslaget

Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka är en del av genomförandet av översiksplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det ska ta ett helhetsgrepp för den framtida stadsutvecklingen och underlätta för kommande detaljplaner.



- Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som både visuellt och funktionellt uppfattas som Nackas centrum.
- Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga sträck och platser samt en mångfald i stadsdelens innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, service, skola och idrott.

Programförslaget visar hur de övergripande målen kan ges fysisk gestalt och hur centrala Nacka kan förtätas och förvandlas till en stadsmiljö. Planstrukturen är en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan med två stationer i programområdet har också stor betydelse för strukturen. För att ge grunden till stadens varierade serviceutbud krävs att det vistas många mäniskor på en relativt liten yta. Om hela området exploateras med relativt hög exploatering skulle det kunna rymma upp över 5000 bostäder. Området innehåller emellertid många osäkerheter kring topografiska förhållanden, exploateringen av Ryssbergen, närheten till Värmdöleden och bebyggelse på mark som inte är kommunal. Därför redovisar programförslaget ca 4600 bostäder och ca 7000 arbetsplatser.

Utgångspunkten är att gestalta staden utifrån det offentliga rummet. Gator, torg och parker ska utgöra stommen och inte vara överblivna ytor. Inom centrala Nacka finns förutsättningar för en mångfald av offentliga platser där mötet mellan det gamla och det nya tillsammans skapar stadsdelen och ger den en extra dimension. Kvalitéer i det offentliga rummet är en förutsättning för ett bra stadsliv. Staden blir på detta sätt allas egendom, även om byggnaderna är privatägda.

Synpunkter och förslag

Översiktsplan

Programförslaget har utgått från de strategier om stadsbyggnad som anges i kommunens gällande översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) förordar samt den vision för Nacka Stad som beslutats.

Bostäder

Antalet bostäder inom programförslaget motsvarar cirka en tredjedel av de 13500 bostäder som avtalats om i det avtal kring tunnelbaneutbyggnad som ingåtts. Det är därför viktigt att bebyggelsenivåerna inom kommande planarbeten inte minskas. Det är även viktigt att bevaka att kommunens ambition om att nya bostäder ska utgöras av 30% hyresrättsbostäder beaktas i framtida markanvisningar.

Arbetsplatser

Programförslaget innehåller ca 7000 arbetsplatser vilket anses väl spegla ambitionerna om en levande stad och de målsättningar för skapandet av arbetsplatser på västra Sicklaön. Eftersom efterfrågan på kontorslokaler väntas vara begränsad fram till dess att tunnelbanan tas i drift bör det undersökas hur den kommunala mark som planeras för denna typ av



användning bäst används under tiden undersökas så att den även innan byggnation är möjlig kan användas på ett positivt sätt för stadsutvecklingen.

Skolor

Det stora antalet tillkommande bostäder i centrala Nacka skapar behov av en ny grundskola och cirka 5-8 nya förskolor. Flytten av verksamheter från gamla lokaler till nya moderna förväntas medföra positiva effekter på verksamheterna och ses därför som mycket positivt.

Även en eventuell universitetsetablering ses som mycket önskvärt.

Kommunal mark

Kommunen äger merparten av marken inom programområdet. Det planerade markanvändandet tillskapar cirka 60 % av bostäderna och kontorsplatserna på denna mark. De ytor som lämnats oexploaterade, i form av naturmark, parker och platser för allmänna anläggningar anses spegla ambitionerna för den tät och blandade staden som antagits i visionen för Nacka Stad.

Kommunal ekonomi

Programförslaget innebär stora kommunala utgifter för anläggande av allmänna anläggningar. Speciellt överdäckningen av Värmdöleden och den bussterminal som ska tillskapas i samband med tunnelbaneutbyggnaden väntas bli mycket kostsamma. Programförslaget föreslår även flytt av ett flertal anläggningar för fritid och skola som kommer att kräva stora kommunala investeringar. Även nuvarande placering av brandstationen vid Värmdövägen ges möjlighet att flyttas. Troligen kommer även etableringen av ett eventuellt universitet att kräva vissa kommunal investeringar.

Programförslaget skapar också möjlighet till stora kommunala intäkter från markförsäljning. De översiktliga bedömningar som gjorts tyder på att de kommunala intäkterna kommer att överskrida kostnaderna. Det har även varit en princip i programarbetet att intäkterna minst ska motsvara kostnaderna.

All ny bebyggelse inom programområdet omfattas också av medfinansieringsavgift för tunnelbanan enligt beslut om medfinansiering som fattats av kommunen.

Det framtida arbetet med detaljplaneläggning av området bör lägga stor vikt på att balansera intäkter och kostnader så att de ekonomiska principerna om högre intäkter än utgifter för programområdet i sin helhet försvaras. Det bör dock poängteras att detta förmodligen inte kommer att kunna göras i varje enskilt detaljplanearbete och därför bör programområdet även i fortsättningen samordnas övergripande ur en ekonomisk synvinkel.



Genomförandefrågor

Genomförande

Eftersom programförslaget innehåller en stor mängd nybyggnation bör stor vikt läggas på samordning och störningsförebyggande åtgärder under genomförandetiden.

Trafikanläggningar

Det arbete som krävs med nyskapande och anpassning av ramper till och från Värmdöleden är föremål för en åtgärdsvalsstudie som genomförs i samarbete med Trafikverket.

Att förlägga Värmdöleden i tunnel bör utredas vidare. Detta ska dock inte ses som ett alternativ till den föreslagna överdäckningen och får inte inverka på den övergripande tidplanen för genomförandet av det föreslagna programmet.

Parkering

Den tätta bebyggelsen och närheten till stor mängd kontorsarbetssplatser bör ge möjligheter för gemensamma parkeringslösningar som skulle effektivisera utnyttjandet. Detta bör utredas vidare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av mark- och exploateringsenheten i samråd med *exempelvis fastighetskontoret, vägenheten, trafikenheten (skriv de enheter som ni hämtat in synpunkter från för att skriva yttrandet)*.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bastian Vreede
Exploateringsingenjör

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till Yttrande
Bilaga 2: Programförslag centrala Nacka



2014-12-18

FÖRSLAG TILL YTTRANDE

KFKS 2002/269-214

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Yttrande över förslag till program för centrala Nacka

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: översiktsplan, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Synpunkter och förslag

Översiktsplan

Programförslaget har utgått från de strategier om stadsbyggnad som anges i kommunens gällande översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) förordar samt den vision för Nacka Stad som beslutats.

Bostäder

Antalet bostäder inom programförslaget motsvarar cirka en tredjedel av de 13.500 bostäder som avtalats om i det avtal kring tunnelbaneutbyggnad som ingåtts. Det är därför viktigt att bebyggelsenivåerna inom kommande planarbeten inte minskas. Det är även viktigt att bevaka att kommunens ambition om att nya bostäder ska utgöras av 30% hyresrättsbostäder beaktas i framtida markanvisningar.

Arbetsplatser

Programförslaget innehåller ca 7.000 arbetsplatser vilket anses väl speglar ambitionerna om en levande stad och de målsättningar för skapandet av arbetsplatser på västra Sicklaön. Eftersom efterfrågan på kontorslokaler väntas vara begränsad fram till dess att tunnelbanan tas i drift bör det undersökas hur den kommunala mark som planeras för denna typ av användning bäst används under tiden så att den även innan byggnation är möjlig kan användas på ett positivt sätt för stadsutvecklingen.

Skolor

Det stora antalet tillkommande bostäder i centrala Nacka skapar behov av en ny grundskola och cirka 5-8 nya förskolor. Flytten av verksamheter från gamla lokaler till nya moderna förväntas medföra positiva effekter på verksamheterna och ses därför som mycket positivt.

Även en eventuell universitetsetablering ses som mycket önskvärt.



Kommunal mark

Kommunen äger merparten av marken inom programområdet. Det planerade markanvändandet tillskapar cirka 60 % av bostäderna och kontorsplatserna på denna mark. De ytor som lämnats oexploaterade, i form av naturmark, parker och platser för allmänna anläggningar anses spegla ambitionerna för den tät och blandade staden som antagits i visionen för Nacka Stad.

Kommunal ekonomi

Det framtida arbetet med detaljplaneläggning av området bör lägga stor vikt på att balansera intäkter och kostnader så att de ekonomiska principerna om högre intäkter än utgifter för programområdet i sin helhet försvaras. Det bör dock poängteras att detta förmodligen inte kommer att kunna göras i varje enskilt detaljplanearbete och därför bör programområdet även i fortsättningen samordnas övergripande ur en ekonomisk synvinkel.

Värmdöleden i tunnel

Vidare studier av möjligheten att förlägga Värmdöleden i tunnel bör genomföras. Detta ska dock inte ses som ett alternativ till den föreslagna överdäckningen och får inte inverka på den övergripande tidplanen för genomförandet av det föreslagna programmet.

Genomförandefrågor

Genomförande

Eftersom programförslaget innehåller en stor mängd nybyggnation bör stor vikt läggas på samordning och störningsförebyggande åtgärder under genomförandetiden.

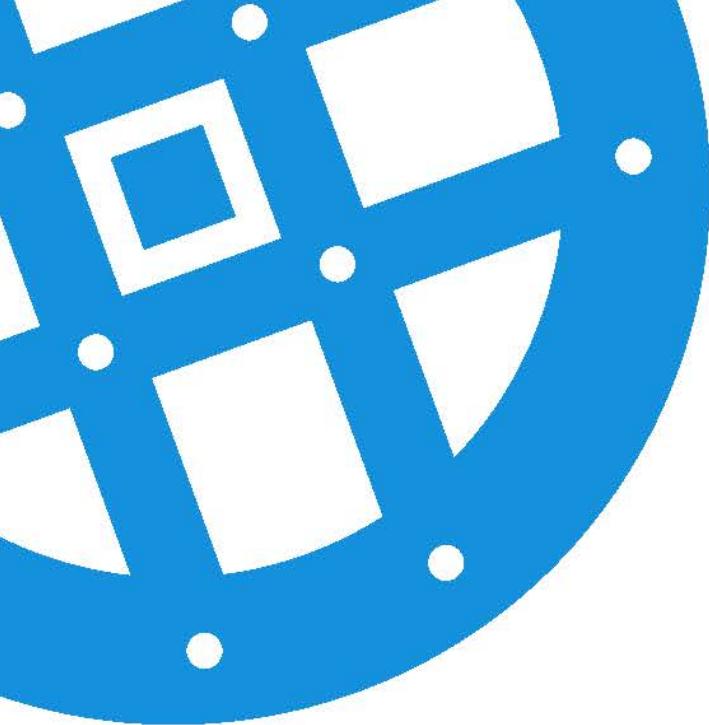
Parkering

Den tät bebyggelsen och närheten till en stor mängd kontorsarbetsplatser bör ge möjligheter för gemensamma parkeringslösningar som skulle effektivisera utnyttjandet. Detta bör utredas vidare.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör



9

DETALJPLANEPROGRAM FÖR CENTRALA NACKA

SAMRÅDSHANDLING NOVEMBER 2014



NACKA BYGGER STAD

Under de senaste decennierna har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop.

År 2030 är vi 40 000 fler nackabor och västra Sicklaön är en del av innerstaden. För att möta den ökande befolkningen planerar vi att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 20-årsperioden. En förutsättning för bostadsbyggandet är att tunnelbanan snabbt byggs ut till Nacka.

Många projekt pågår samtidigt - från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser- till förtätning med enstaka hus. På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan du vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut.

Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stadsdel där det är attraktivt att vara, verka och bo. Självklart vill vi att du som bor eller verkar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet.

Vi hoppas att du ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	4
INLEDNING OCH BAKGRUND.....	6
VISION OCH MÅL FÖR CENTRALA NACKA.....	8
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
PROGRAMFÖRSLAGET.....	20
PROGRAMFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKvenser	46
GENOMFÖRANDE.....	54

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadsärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen ”nära och nyskapande”. Planprogrammet är också en del i genomförandet av översiksplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det tar ett helhetsgrepp för den framtida stadsutvecklingen och underlättar för kommande detaljplaner.

- Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Stockholmsregionen växer och alla tecken tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Fler människor vill komma till regionen och ta del av det stora utbudet av arbete, nöjen samt spännande och vackra miljöer. Närhet till Stockholm city, vatten, kommunikationer och service är faktorer som är efterfrågade. Centrala Nacka kan erbjuda allt detta och mycket mer.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje

förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär även ett åtagande för kommunen att bygga 13 500 bostäder inom västra Sicklaön till år 2030. Två av den nya tunnelbanelinjens stationer, Järla och Nacka centrum hamnar inom programområdet centrala Nacka.

Under 2013 genomförde Nacka kommun en omfattande dialog där ca 5000 nackabor involverades genom kommunens ”framtidsverkstad”. Ur alla de förslag som inkommit formades sedan en vision för byggandet av hela Nacka stad - nära och nyskapande. En övergripande strukturplan har tagits fram för västra Sicklaön. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i januari 2014 att strukturplanen ska vara utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen. I det fortsatta strukturplanearbeteet för hela västra Sicklaön studeras möjligheten av att förlägga Värmdöleden i bergtunnel på en längre sträcka. En översiktlig studie i denna fråga beskrivs i avsnittet ”Kan Värmdöleden förläggas i tunnel? (sid 30-31). I programförslaget redovisas Värmdöleden ändemot i sitt nuvarande läge.

Programförslaget utgår från de övergripande målen och visar hur centrala Nacka kan förvandlas till en levande stadsmiljö. Strukturen är en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan med två stationer i programområdet är av central betydelse

för utvecklingen av staden i Nacka. För att ge grunden till stadens varierade serviceutbud behöver många människor vistas på en relativt liten yta. Den föreslagna tätheten är därför en förutsättning för ett verkligt stadsliv. Om hela området exploateras med relativt hög exploatering skulle det kunna rymma upp emot 5000 bostäder. Området innehåller emellertid många osäkerheter kring topografiska förhållanden, exploateringen av Ryssbergen, närheten till Värmdöleden och bebyggelse på mark som inte är kommunal. Därför redovisar programförslaget ca 4600 bostäder och ca 7000 arbetsplatser.

Utgångspunkten är att gestalta staden utifrån det offentliga rummet. Gator, torg och parker ska utgöra stommen och inte vara överblivna ytor. Inom centrala Nacka finns förutsättningar för en mångfald av offentliga platser. Mötet mellan det gamla och det nya kan tillsammans skapa stadsdelen och ge en extra dimension. Kvalitéer i det offentliga rummet är en förutsättning för ett bra stadsliv. Staden blir på detta sätt allas egendom, även om byggnaderna är privatägda.

Programförslaget strävar efter att stärka sambanden med omgivande stadsdelar, bland annat genom att däcka över Värmdöleden mellan Nacka Forum och Nacka strand. Målsättningen är en tät men också grön stad med ett centralt parkstråk och byggnader med gröna tak. Dagens huvudgator omvandlas till stadsgator med trädplanteringar

UPPDRAG OCH MÅL

samt bättre miljö och framkomlighet för fotgängare och cyklister. En mångfald av funktioner, mötesplatser och boendeformer är nödvändigt för den sociala hållbarheten. Det innebär att centrala Nacka ska innehålla en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer, arbetsplatser, handel, kultur, idrott, skolor och förskolor samt goda möjligheter till rekreation. En grundtanke är också variation och flexibilitet, vilket innebär mindre exploateringsenheter som leder till större arkitektonisk variation samt en generell struktur som medger en etappvis utbyggnad och olika behov över tiden. Centrala Nacka ska också vara en förebild för hållbart byggande. Hanteringen av dagvatten är en central fråga som kräver bra lösningar för att klara av programförslagets exploateringsnivåer. Energieffektivitet, miljövänlig teknik, sunda materia och bulerdämpning är också ledord i den fortsatta planeringen.

Programområdet centrala Nacka är stort och kommer att byggas ut under lång tid. Förslaget redovisar därför en etappindelning med tre etapper. Etapp 1 innehåller mark som kan bebyggas i närtid, oberoende av förändringar i den övergripande infrastrukturen. Etapp 2 innehåller ett område kring Värmdöleden som är helt beroende av tunnelbanan, en ny bussterminal och kopplingar till Värmdöleden. Etappen innehåller också bebyggelse på Ryssbergen. Etapp 3 innehåller kommunal mark som inte kan tas i anspråk förrän befintliga verksamheter flyttats och privatägd mark som används för befintliga verksamheter, men som i framtiden skulle kunna utnyttjas mer effektivt.

- Programområdet ska ha ett effektivt markutnyttjande. Det beräknas kunna inrymma ca 4600 bostäder, ca 7000 arbetsplatser och ska ha plats för en vacker och livfull stadspark.
- En kollektivtrafiknod med tunnelbanestation och bra omstigningsmöjligheter till all busstrafik och generellt god tillgänglighet ska finnas i programområdet.
- Centrala Nacka ska integreras med omgivande stadsdelar, med hjälp av bebyggelse, grönstruktur och stråk för olika trafikslag.
- Idrottscentrum och skolorna ska finnas kvar inom området och få möjlighet att utvecklas. Såväl nya som befintliga anläggningar ska integreras i stadsstrukturen.
- En innovativ stadsutveckling ska ske där projektet "Konsten att bygga stad" lägger grunden.
- Miljöbelastningen på angränsande vattenområden ska minska när detaljplanerna genomförs.
- Centrala Nacka ska vara en förebild vad gäller hållbart byggande. Projektet ska även utreda möjligheterna att minimera buller och luftföroreningar som genereras av trafiken.
- Trafikplatserna längs Värmdöleden ska vara utformade med tanke på trafiktekniskt kapacitet, effektivt markutnyttjande och vara estetiskt tilltalande.
- Detaljplaneprogrammet ska innehålla en överräckning av Värmdöleden. De ekonomiska och tekniska konsekvenserna av en överräckning ska utredas i projektet.
- En mättlig exploatering av Ryssbergen ska utredas i samband med att en avgränsning av det framtida naturreservatet görs.
- Detaljplaneprogrammet ska redovisa en etappindelning för kommande detaljplaner.

INLEDNING OCH BAKGRUND

Stockholmsregionen växer och alla tecken tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Fler mäniskor vill komma till regionen och ta del av det stora utbudet av arbete, nöjen samt spännande och vackra miljöer. Närhet till Stockholm, vatten, kommunikationer och service är faktorer som är efterfrågade. Centrala Nacka kan erbjuda allt detta och mycket mer.

Att genom stadsutveckling stärka regionens kapacitet och attraktivitet i konkurrens med andra regioner är idag en mycket viktig fråga. I det sammanhanget utgör området i Nackas västra del tillsammans med intilliggande områden i Stockholm ett utvecklingsområde av regional betydelse. I den regionala utvecklingsplanen RUFS 2010 är västra Sicklaön en del av den centrala regionkärnan och i Nackas översiktsplan, antagen 2012, är området markerat som tät stadsbebyggelse.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär även ett åtagande för kommunen att bygga 13 500 bostäder inom västra Sicklaön till år 2030. Två av den nya tunnelbanelinjens stationer, Järla och Nacka centrum hamnar inom programområdet centrala Nacka.

Framtidens centrala Nacka är inte bara viktigt för kommunens invånare utan är också betydelsefullt i ett större geografiskt perspektiv. Centrala Nacka är ett strategiskt viktigt område och utgör inte bara en viktig nod i Nackas trafiksysteem utan även för hela sydöstra Stockholmsregionen. Möjligheter till en gynnsam utveckling är därför beroende av kapacitetsförstärkningar av de regionala förbindelserna för såväl kollektivtrafik som vägtrafik.

VAD ÄR ETT DETALJPLANE-PROGRAM?

Ett detaljplaneprogram är ett dokument som tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Programmet ska ange förutsättningar och mål för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter för området. Tanken är att övergripande frågor om strukturen av bebyggelse, gator, torg, parker med mera ska belysas i ett tidigt skede. När programmet har antagits av kommunen ligger det till grund för de detaljplanearbeten som kommer att sättas igång inom det aktuella området under de närmsta åren och på sikt. I varje detaljplaneprocess kommer ytterligare tillfällen att lämna synpunkter att ges, då på ett mer detaljerat planförslag.

Tidplan

Samråd planprogram	nov. 2014 - jan. 2015
Tillstyrkan efter samråd av planprogram MSN	1a kvartalet 2015
Godkännande av planprogram KS	1a kvartalet 2015



Programområdets avgränsning.

STADSBYGGNADSPROSSESEN

Arbetet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka påbörjades formellt år 2007 i form av en fördjupad översiktsplan. Arbetet avbröts 2009 i väntan på den kommuntäckande översiktsplanen. Planeringen av centrala Nacka återupptogs sedan 2013 men då i form av ett planprogram. Kommunstyrelsen beslutade detta 2013-03-26, § 54. Därmed fick planenheten uppdraget att påbörja arbetet med ett program för området.

I uppdraget ingår att ta fram utgångspunkter för kommande detaljplanearbeten. Programmet ska visa hur en attraktiv och hållbar stadsdel kan skapas utifrån översiktsplanens övergripande mål och strategier för kommunen och det aktuella programområdet, samt i ett tidigt skede hämta in synpunkter och kunskaper

hos fastighetsägare, remissinstanser, boende och andra berörda. Efter det att programmet är antaget i kommunstyrelsen kan arbetet med att ta fram detaljplaner inom området påbörjas. Programområdet delas då upp i mindre områden för att detaljplaneras i lämpliga etapper. Detaljplanernas syfte är att reglera hur marken får användas och bebyggas.

Samråd

Under samrådet, som pågår november 2014 till januari 2015, kommer flera aktiviteter att ske. Förslaget kommer finnas utställd i Nacka stadshus och även i Nacka Forum där många Nackabor passerar varje dag. Öppet hus kommer att hållas, då kommunens tjänstemän besvarar frågor från allmänheten. Det kommer även finnas en hemsida med programförslaget uppbyggt i 3D. För att gestalta staden i Nacka på ett lekfullt och intresseväckande sätt kommer även en kulissgata att växa fram i hörnet Värmdövägen/Vikdalsvägen.



Pilen visar stadsbyggndprocessen och i vilket skede vi befinner oss nu.



Bild ur 3D-modellen.

VISION OCH MÅL FÖR CENTRALA NACKA

VISION FÖR NACKA STAD

Under 2013 genomförde Nacka kommun en omfattande dialog där ca 5000 nackabor involverades genom kommunens "framtidssverkstad". Ur alla de förslag som inkommit formades sedan en vision för byggandet av hela Nacka stad - nära och nyskapande.

SYFTE

Detaljplanepprogrammet för centrala Nacka är en del av genomförandet av översiktsplanens strategi "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön". Det ska ta ett helhetsgrepp för den framtida stadsutvecklingen och underlätta för kommande detaljplaner.



Visionsbild av Christian Rydberg, planenheten.

Övergripande mål

- Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Nära och nyskapande

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur, stadens puls, lugna platser och varandra
- Här är det enkelt att leva och arbeta - att gå, cykla och åka kollektivt
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor med ett aktivt liv mellan husen
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra, tänker nytt, långsiktigt och innovativt

UPPDRAG OCH MÅL

- Programområdet ska ha ett effektivt markutnyttjande. Det beräknas kunna inrymma 4600 bostäder, ca 7000 arbetsplatser och ska ha plats för en vacker och livfull stadspark.
- En kollektivtrafiknod med tunnelbanestation och bra omstigningsmöjligheter till all busstrafik och generellt god tillgänglighet ska finnas i programområdet.
- Centrala Nacka ska integreras med omgivande stadsdelar, med hjälp av bebyggelse, grönstruktur och stråk för olika trafikslag.
- Idrottscentrum och skolorna ska finnas kvar inom området och få möjlighet att utvecklas. Såväl nya som befintliga anläggningar ska integreras i stadsstrukturen.
- En innovativ stadsutveckling ska ske där projektet "Konsten att bygga stad" lägger grunden.
- Miljöbelastningen på angränsande vattenområden ska minska när detaljplanerna genomförs.
- Centrala Nacka ska vara en förebild vad gäller hållbart byggande. Projektet ska även utreda möjligheterna att minimera buller och luftförningar som genereras av trafiken.
- Trafikplatserna längs Värmdöleden ska vara utformade med tanke på trafiktekniskt kapacitet, effektivt markutnyttjande och vara estetiskt tilltalande.
- Detaljplaneprogrammet ska innehålla en överräckning av Värmdöleden. De ekonomiska och tekniska konsekvenserna av en överräckning ska utredas i projektet.
- En måttlig exploatering av Ryssbergen ska utredas i samband med att en avgränsning av det framtida naturreservatet görs.
- Detaljplaneprogrammet ska redovisa en etappindelning för kommande detaljplaner.

RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande (beslutade i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012-11-21). Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Nacka kommun har som den största fastighetsägaren i området beslutat att under programskedet fokusera på samtliga målområden med ambitionen att nå ett mer långsiktigt hållbart centrala Nacka. I varje detaljplan väljs sedan de mest prioriterade områdena för det aktuella området ut.

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
 - Anpassning till framtida klimat
 - Dagvatten som renas och infiltreras
 - Energieffektivt och sunt byggande
 - En god ljudmiljö
 - En levande kulturmiljö
 - En hållbar avfallshantering
 - Effektiv mark- och resursanvändning
 - Nära till kultur, skola, fritid och idrott
 - Nära till grön- & vattenområden av god kvalitet
 - Använda och utveckla gröna tjänster

Dessa hållbarhetsmål ska genomsyra arbetet med programmet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

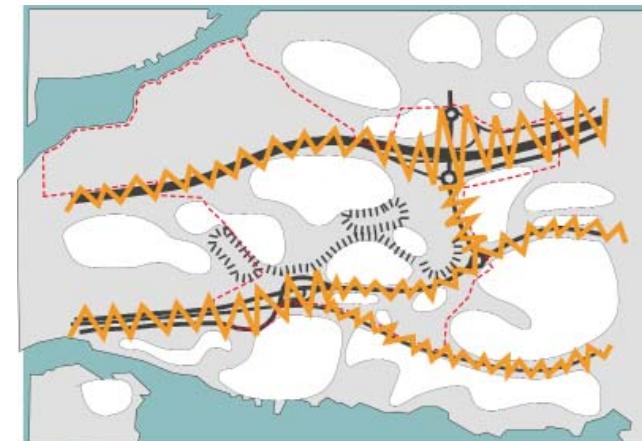
PROGRAMOMRÅDET

Centrala Nacka består idag av utspridd bebyggelse. På Järlahöjden och i Järlaområdet ligger offentliga institutioner som stadshuset, Nacka gymnasium och andra skolor, brandstation, förskola och kommunens idrottscenrum med bollplaner och idrottshallar, ishallar och simhall. Lite längre österut ligger köpcentrumet Nacka Forum. Längs Värmdövägen finns i huvudsak lokaler för arbetsplatser men även brandstation och lokaler för idrott och förskola. Mellan byggnaderna finns områden som i flera fall kan uppfattas som överbliven mark. De öst-västliga skogsklädda höjdsträckningarna med sina södervända branter är värdefulla natur- och landskapslement men skapar samtidigt barriärer genom förkastningsbranterna som begränsar kontakterna mellan områdets södra och norra delar. Både Värmdöleden och Värmdövägen/Saltsjöbanan är dessutom starka barriärer, både fysiskt och visuellt och de försvårar kontakterna med omgivande områden som Järla sjö i söder och Jarlaberg och Nacka Strand i norr.

Centrala Nacka är idag relativt glest bebyggt. Inom programområdet bor det idag endast cirka 300 männskor. Betydligt fler arbetar och studerar i området, besöker verksamheter eller sportanläggningar. Programområdet har idag bristfälliga lokala samband med sitt omland och det är svårt att orientera sig.

Skolmiljöerna är dåligt integrerade i området. Det saknas också välfungerande offentliga rum och mötesplatser. Resultatet av detta kombinerat med gles bebyggelse är att centrala Nacka idag inte är en levande stadsmiljö.

Vägtrafiken, i och framförallt förbi området, ger en negativ påverkan på luftkvalitet och bullernivåer. Kollektivtrafiken består av en tät busstrafik. Gång- och cykelvägar är utbyggda men nätet har brister och lider av barriärerna i området.



Utspridd bebyggelse och många barriärer. Bild White.



Programområdets placering

REGIONALT PERSPEKTIV

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) har som vision 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. Enligt RUFS ligger centrala Nacka i utkanten av den centrala kärnan. RUFS 2010 pekar även ut den gröna kilen Nacka-Värmdö som berör programområdet.

I RUFS 2010 anges ett antal planeringsprinciper för den rumsliga planeringen:

- En sammanhållen och vidgad region
- En resurseffektiv bebyggelsestruktur som är tillgänglig med kollektivtrafik
- En tät och upplevelserik stadsmiljö med parker och grönområden
- En sammanhängande grönstruktur och tvärförbindelser i transportsystemet
- En robust vattenmiljö i en växande region

För den regionala kärnan anges att:

Många vill bo och arbeta här, och trots den höga tätheten finns det möjligheter att bygga nytt i dessa stadsdelar. Även den yttre delen av kärnan har en stor potential att förtätas med bostäder och verksamheter samt erbjuda service. Det gäller särskilt områden i anslutning till spårutbyggnader norrut mot Sundbyberg och Solna samt österut mot Nacka.



ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka, antagen 2012, pekas västra Sicklaön ut som lämpligt att förtätas.

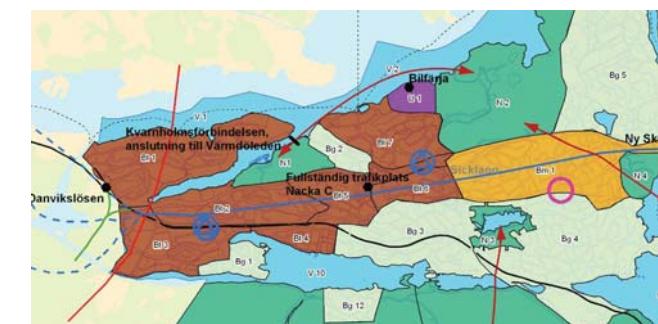
Området benämns tät stadsbebyggelse och markeras med brun färg på kartan till höger. I begreppet tät stadsbebyggelse inkluderas alla funktioner som är typiska för en blandad stad – bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kultur och vård och anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. I översiktsplanen lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. En av dessa är att ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.



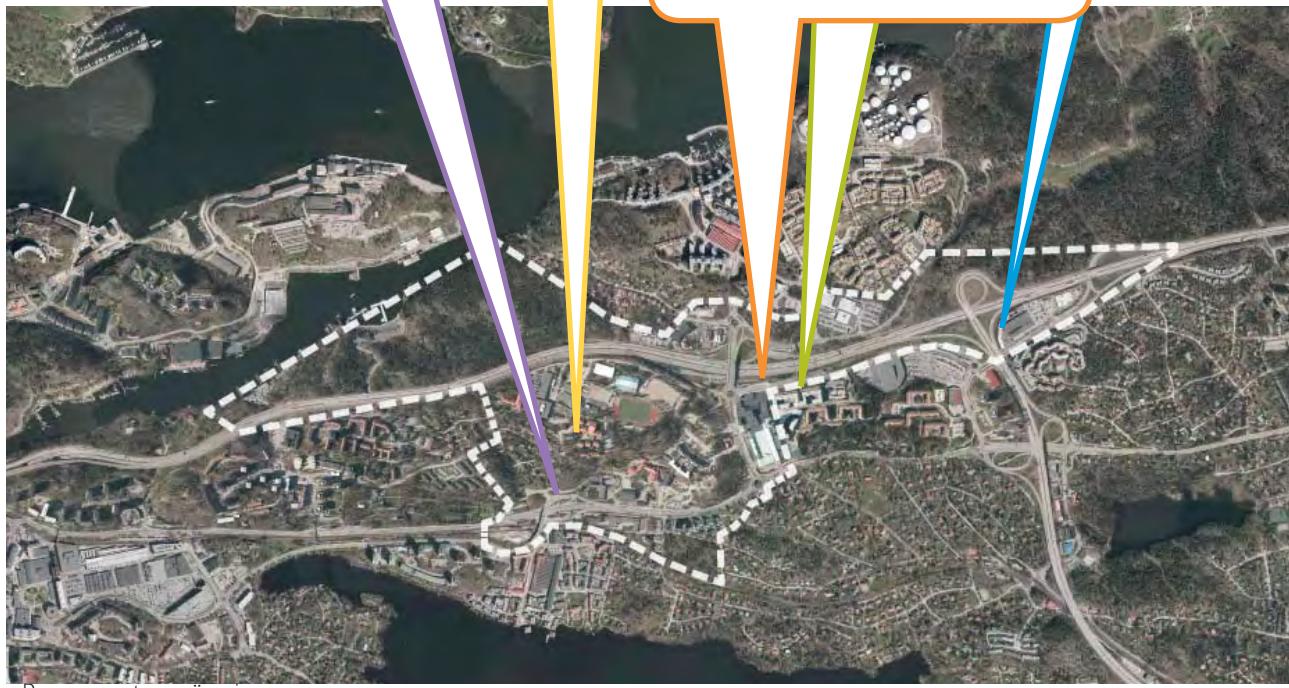
I den tätta staden finns goda förutsättningar för ”ett effektivt och klimatanpassat transportsystem”, då tät bebyggelse skapar förutsättningar för god kollektivtrafik och för att fler resor sker till fots eller med cykel. Där finns även möjlighet att skapa ”en attraktiv och hållbar byggd miljö” med resurssnålt byggande och en blandning av funktioner. Genom att förtäta redan bebyggd miljö kan vi ”värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald” trots ökad befolkning.

Hållbar framtid i Nacka – översiktsplan 2012

En utveckling och förtäring av centrala Nacka ligger således i linje med översiktsplanens intentioner.



Karta ur översiktsplan 2012. Det bruna området visar framtida tät stadsbebyggelse.



- I dag ett dramatiskt landskap med värdefull natur men med dåliga samband.
I framtiden en livskraftig och sammanhängande grönstruktur.
- I dag en plats med få bostäder och bristfälliga samband.
I framtiden en levande stad med mötesplatser och varierat bostadsutbud.
- I dag ett funktionsuppdelat område med stora arbetsplatser.
I framtiden ett starkt centrum för ett varierat näring.
- I dag en plats med gles bebyggelse och stor påverkan från omgivningen.
I framtiden en resurseffektiv och klimatanpassad stad.
- I dag en splittrad bebyggelse i ö-struktur och stora barriärer.
I framtiden en sammanhängande stad med goda kopplingar till omgivningen.



Bilder från området

KULTURMILJÖ-, GRÖNSTRUKTUR-, OCH KUSTPROGRAM

Under 2011 antogs kulturmiljöprogrammet, grönstrukturprogrammet och kustprogrammet.

Programmen ska utgöra ett vägledande kunskapsunderlag för beslut inom den fysiska planeringen.



Området Storängen, söder om Nacka Forum, är riksintresse för kulturmiljövården. Programområdet berör en liten del av Storängen, intill rondellen vid Värmdövägen och Vikdalsvägen. Kulturmiljöprogrammet pekar även ut Järla Birka-området och Vikdalens skola inom programområdet som lokalt intresse för kulturmiljövården. Järla - Birka villaområde beläget mellan Värmdöleden och Värmdövägen består av äldre flerfamiljsvillor och samt modernare villor av egnahemskaraktär.



Bebygelse på Birkavägen. Bild ur kulturmiljöprogrammet.

Den äldsta bebyggelsen som uppfördes i samband med de stora industrietableringarna under 1890-talet och 1900-talets början består av stora flerfamiljsvillor oftast i tre våningar, de flesta med panelfodring, snickarglädje och verandor. De senare villorna byggda ca 1920 – 1940 är alla enfamiljshus i tidstypisk egnahemsstil dvs. an-språkslöst utformade trähus av olika byggnadsstilar, bl.a. nyklassicism och funktionalism.

Grönstrukturprogrammet är inom programområdet starkt koncentrerat till Ryssbergen, där stora delar redovisas som regionalt intresse ur naturvårdssynpunkt och som en inre del av Nacka-Värmdökilen. Området är även betecknat som en rekreativ värdekärna med flera upplevelsevärden som orördhet, skogskänsla, utblickar och variationsriksedom. Några områden i anslutning till Järlahöjden, Birkavägen och Lillängen är redovisade som bostadsnära natur/rörelsestråk.

Kustprogrammet behandlar inte centrala Nacka i någon större utsträckning, då den största delen av programområdet är beläget mitt på Sicklaön. Ryssbergen behandlas dock även i kustprogrammet och utpekas som nytt naturreservat.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Ryssbergen omfattas av riksintresse för kulturminnesvården. Som uttryck för riksintresset betecknas skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum, de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Ryssbergen omfattas även av riksintresse för kust och skärgård. Riksintresset innebär att turismen och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas enligt miljöbalken vid bedömningen av möjlig exploatering eller andra ingrepp i miljön. Värmdöleden är en del av det statliga vägnätet och riksintresse för kommunikation. En liten del av riksintresset Storängen finns med i programområdet. Ryssbergen omfattas av strandskydd 100 m från stranden.



Utsikt från Ryssbergen över Svindersviken

GÄLLANDE DETALJPLANER

Området omfattas idag av ett antal mindre detaljplaner och äldre stadsplaner. Planerna har tillkommit efterhand för att främst styra byggandet av verksamheter som skola, idrottsplatsen, Nacka Forum och de stora trafiklederna. Ett omfattande område är ej detaljplanlagt.

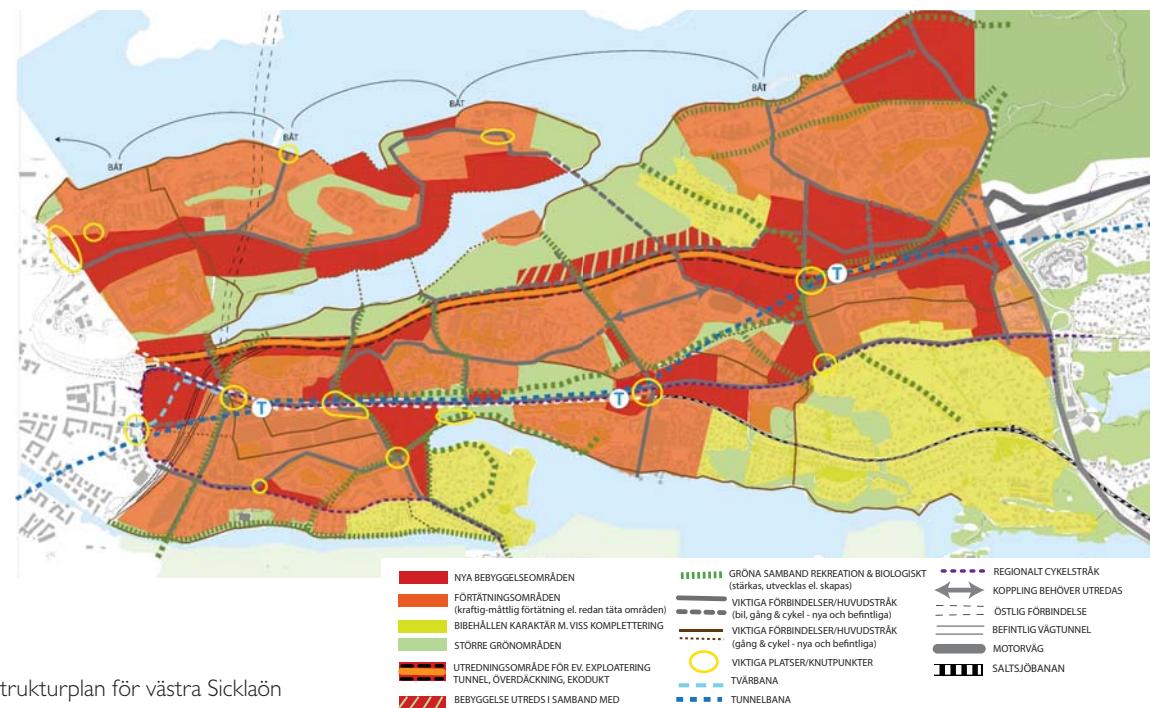
MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Nacka kommun är den största markägaren inom området. Kommunen äger hela Järlahöjden och stora delar av Järla. Trafikverket äger marken för Värmdöleden. Ryssbergen ägs av Nacka mark och exploatering KB som ägs av HSB och Skanska. I programområdet finns även ett antal fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar, privatpersoner och andra privata aktörer.

PARALLELLA PROJEKT

En övergripande strukturplan har tagits fram för västra Sicklaön. Kommunstyrelsen beslutade i januari 2014 att strukturplanen ska vara utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen. Den ska dock inte ses som en färdig plan. Strukturplaneringen på västra Sicklaön ska vara en levande process där underlag och planer hela tiden uppdateras och kompletteras. Den övergripande strukturplanen kommer att utvecklas med bebyggelsekvarter och allmänna platser och kompletteras med principer för stadsbyggandet i Nacka stad. Inom västra Sicklaön utarbetas förutom programmet för centrala Nacka, även planprogram för Nacka strand, Planiaområdet och Henriksdal samt detaljplaner för Skvaltanområdet, Nobelberget och Klint Bernhardts färgfabrik.

Gråmarkerade områden är kommunalt markinnehav.
Även vägar är markerade.



Övergripande strukturplan för västra Sicklaön

Tunnelbana till Nacka

Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen har genomfört en förstudie om tunnelbana till Nacka och avtal har träffats mellan staten, landstinget och berörda kommuner. Under 2014 utförs en fördjupad förstudie av den valda sträckningen i avsikt att exakt fastställa linjesträckning, stationslägen och uppgångar. Eftersom två stationer hamnar inom programområdet är samordning av största vikt.



Tunnelbanans nya sträckningar.

Naturreservatsbildning Ryssbergen och ekosystemtjänster

Beslut finns om bildande av naturreservat i Ryssbergen. Enligt Nackas översiksplan ska eventuell bebyggelse norr om Värmdöleden utredas i samband med bildandet av naturreservatet. Naturreservatsbildandet samordnas med planprogrammet för centrala Nacka. Projektet "Ekosystemtjänster i Nacka" genomförs under perioden 2013-2014. Syftet är att säkerställa en strategiskt planerad grön- och blåstruktur i staden i Nacka i förhållande till den fortsatta förtätningen på västra Sicklaön ur ett ekosystemtjänstperspektiv.

Upprustning av Saltsjöbanan

Trafiknämnden inom Stockholms läns landsting har beslutat om upprustning av Saltsjöbanan. Upprustningen innebär att nya dubbelspår och likriktarstationer byggs på vissa platser samt att ett nytt signalsystem införs. Upprustningen kan även innebära förändringar vad gäller planskilda korsningar. Saltsjöbanan kommer ligga kvar i nuvarande läge och trafikeras med befintlig vagnspark. Upprustningen har, förutom en likriktarstation vid Järla, marginell påverkan på planprogrammet för centrala Nacka.

Kvarnholmsförbindelsen och trafikplats Kvarnholmen

Kvarnholmsförbindelsen utgörs av en bro över Svindersviken och en tunnel genom Ryssbergen och innebär att Kvarnholmen förbinds med centrala Nacka. Detaljplanen vann laga kraft i juni 2013 och genomförandet pågår. Där Kvarnholmsförbindelsen korsar Värmdöleden planeras påfarts- och avfartsramp västerut, Kvarnholmens trafikplats. Trafikverket har genomfört en förstudie och har påbörjat arbetet med en vägplan för trafikplatsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Idrott och skola

I Nacka sportcentrum finns två stora bollhallar varav en med läktare, två mindre bollhallar, ett litet gym, en liten judohall samt en simhall. Vidare finns även en ishall och en isrink i ett provisoriskt tält samt en skatepark. Dessutom finns en mindre, modern friidrottsanläggning

för skolidrott och tre fotbollsplaner. Dagtid är anläggningarna en tillgång för skolorna. Ett stort antal besökare kommer till idrottsplatsen och så gott som alla lokaler är fullbelagda. Järlahöjdens idrottsområde har ett stort upptagningssområde och försörjer i första hand boende på Sicklaön, men även boende i andra delar av kommunen. I dag utgör skol- och idrottsområdet en viktig plats för såväl unga som vuxna. Den direkta närheten mellan skolor, kultur och idrottslokaler har resulterat i att skolornas undervisning till viss del har inriktats mot kultur och musik respektive idrott. Hela skol- och idrottsområdet inklusive konferenscenter och aulan är orienterade mot söder där huvudentrén till området en gång fanns. Idag ligger dock huvudentrén på den norra sidan. Detta har resulterat i att besökare ofta har svårt att hitta och orientera sig kring byggnaderna. På Sicklaön finns idag få andra ytor som kan utvecklas för idrottsändamål, varför Järlahöjdens framtid är betydelsefull för idrotten. Vid Värmdövägen finns även Järla bollhall.

Bebyggnadens historia

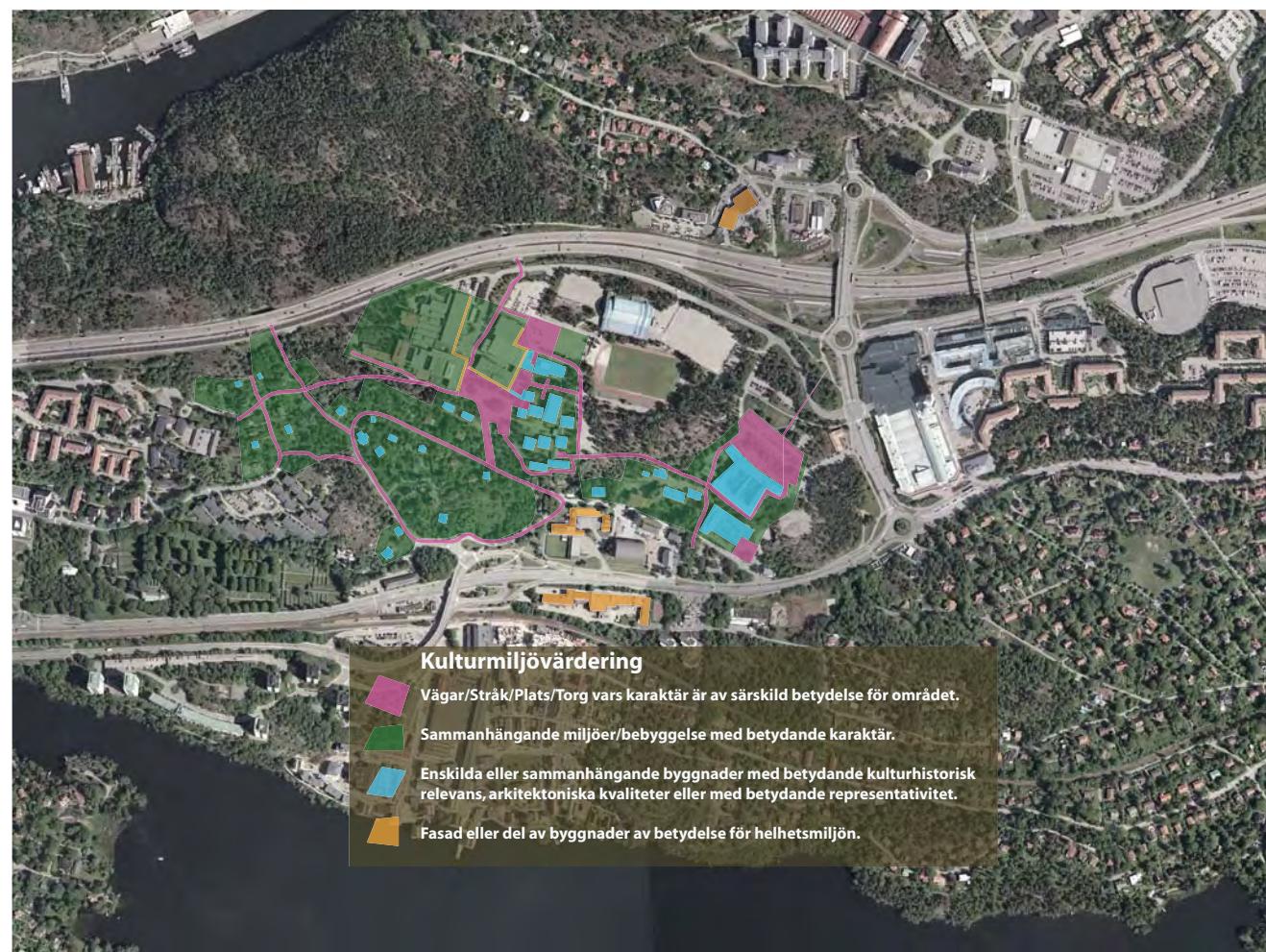
De kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöerna/byggnaderna inom programområdet är i huvudsak koncentrerade till området kring Järla-Birka och Järlahöden. Den ursprungliga landsvägen mellan Stockholm och Värmdö gick förr genom området och delar av den gamla sträckan är ännu bevarade. Området behöll sin lantliga prägel fram till slutet av 1800-talet. Till den tidiga bebyggelsen inom området hör Järla skolas första byggnad, som uppfördes på 1870-talet. I övrigt, med undantag för enstaka byggnader, förblev dock området obebyggt fram till den omfattande industriella

etableringen inom Järla och Sickla som inleddes på 1890-talet, med bla de Lavals verkstäder söder om Värmdövägen. De stora arbetsplatserna skapade då ett behov av närliggande personalbostäder. Järla-Birkas villaområde, som i en första etapp anlades samtidigt som industrierna, är ett tidigt exempel på denna typ av bebyggelse. 1960-och 70-talen blev det offentliga byggandets storhetstid i landet. I många städer och kommuner uppfördes skolor, bibliotek, stadshus och andra byggnader för invånarnas gemensamma bruk. De präglades av omsorgsfull utformning med en väl genomarbetad arkitektur och noggrant utarbetade detaljer. I Nacka kom Järlahöjden med omnejd till största delen att exploateras för uppförandet av offentliga byggnader och anläggningar som skolor och förvaltningsbyggnader.

Skolmiljöerna och stadshuset

Bebyggelsen speglar skolväsendets utveckling genom årtiondena samt byggnadskonstens ideal under olika perioder. Järla skola, byggd 1877 blev den första i raden av skolbyggnader som senare så tydligt har kommit att präglat hela området. Utbyggnadsetapperna mellan 1890- och 1920-talen var starkt förenade med den industriella expansionen i området. Skolan har efter detta utvecklats vidare med ytterligare byggnader. Medan Järla skola kompletterats och tillbyggts har andra skolor tillkommit. Hit hör Eklidens skola (fd. Birkaskolan) samt Nacka gymnasium. De karakteristiska skolbyggnaderna, som i betydande omfattning växt samman, tar i anspråk större delen av Järlaområdet i norr och söder. Bebyggelsen speglar skolväsendets utveckling genom årtionden

samt byggnadskonstens ideal vid olika perioder. Järlahöjden blev även säte för kommunens styrning och administration då Nacka stadshus invigdes 1961.



Kulturmiljövärdering av områdets bebyggelse i nuvarande bebyggelsestruktur.

Övrig bebyggelse

Till de kommunala verksamheterna som förlades till Järla hör brandstationen, belägen strax väster om Järla skola och i anslutning till Värmdövägen. Huvudbyggnaden, som uppfördes 1963-1965 efter ritningar av arkitekt Albin Hamrin, är representativ för likande anläggningar som uppfördes under perioden. Rotorfabriken har som en tidstypisk exponent för 1960-talets sobra och i detaljer omsorgsfulla industriarkitektur kulturhistoriskt värde.

LANDSKAP OCH NATURMILJÖ

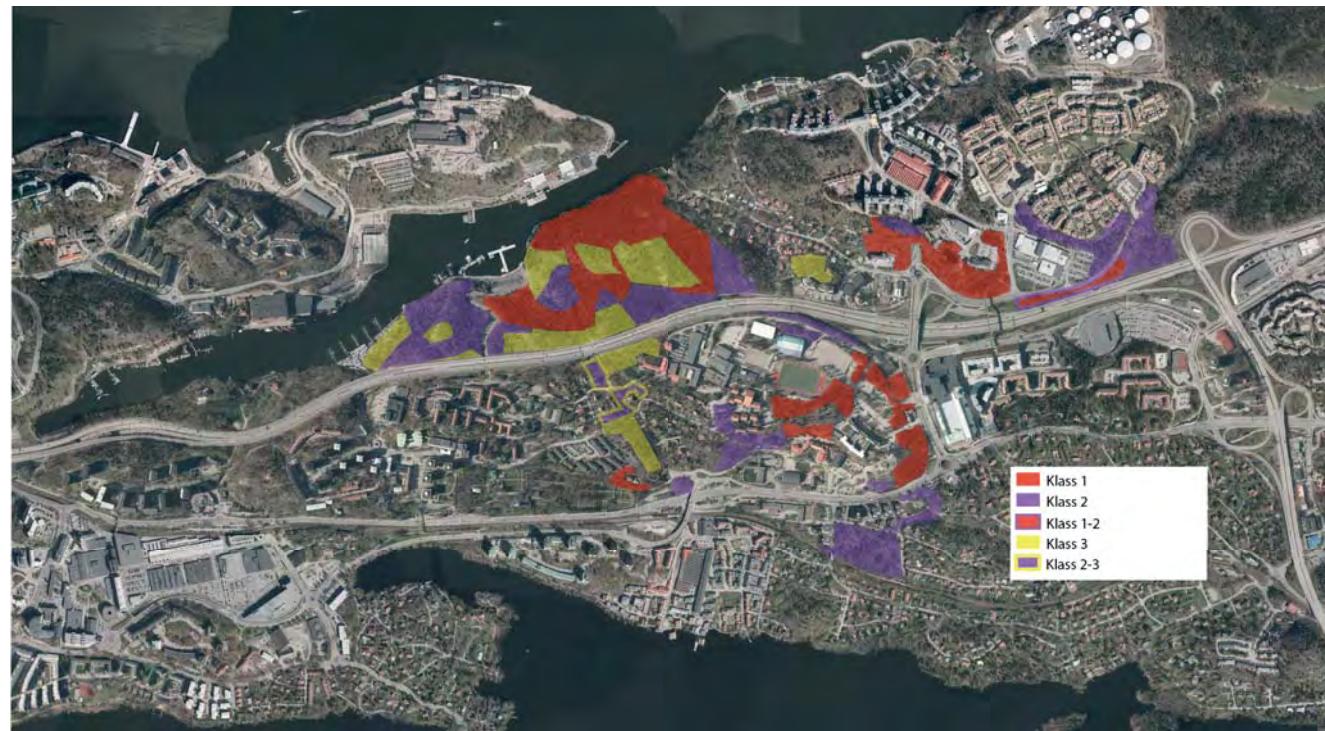
Programområdet har ett topografiskt varierat landskap med höjder och sänkor. Vegetationen inom området präglas av topografin, med hållmarker och hållmarkskog på höjderna och lövskog i sprickdalarna. De stora höjdskillnaderna ger branta och otillgängliga sluttningar som till stora delar lämnats i fred och där vegetationen fått utvecklas fritt. På Ryssbergen har detta inneburit stabila biotoper och höga naturvärden med nyckelbiotop-klassificerad barrnaturskog.

Från Stockholms omgivningar sträcker sig tio grönkilar, sammanhängande grönområden, in till staden. Dessa kilar är viktiga för både människor och djur. Nacka-Värmdökilen sträcker sig från Björnö i Värmdö in till Jarlaberg. Nyckelviken med sina ekbestånd, hållmarksskogar och varierade natur är en värdekärna i kilen. Sammanhängande grönstrukturer som innehåller artrika och väl fungerande ekosystem är en förutsättning för en hållbar stad, inte minst med hänsyn till framtida klimatförändringar. Biologiskt livskraftiga gröna miljöer

har större förutsättningar att klara de snabba klimatförändringar som väntas.

Naturvärdesträdinventeringar har genomförts av Pro Natura för del av Ryssbergen, Järlahöjden och området norr om Värmdöleden (ingår i inventering för Nacka strand). Biologiskt värdefulla träd har kartlagts utifrån i stort sett de kriterier som används i det åtgärdsprogram inriktat på lövträd i odlingslandskapet som genomförs av Naturvårdsverket. De egenskaper hos nyckelelementen som antecknats är, förutom position och trädslag, omkrets, vitalitet, förekomst av

hålligheter med eller utan innehåll av mulm, död ved och eventuella arter av intresse. De särskilda arter som antecknats är signalarter som indikerar höga naturvärden och rödlistade arter (hotade eller nära riskzonen). Delområdenas naturvärdesklassning har skett utifrån trädbestånden men också med stöd av förekommande markflora och buskskikt. Klass 1 motsvarar nyckelbiotopsklass, klass 2 ett naturvärdesobjekt. Klass 3 är potentiella, biologiska värdekärnor (klass 1 och 2), på lite sikt.



Karta över naturvärdesklasser.

REKREATION

Grönstrukturen kring skolorna och idrottsplatsen är splittrad och svårorienterad. Längs Järlahöjdens branta sluttningar finns en del naturområden som nyttjas av skolorna. Dessa utgör värdefulla miljöer för fri lek och motion men är hårt nedslitna. Inom Järlaområdet finns parkmiljöer kring Eklidens skola, Järla skola och framför stadshuset.

Tillgängligheten till omgivande naturområden är bristfällig då Värmdöleden utgör en stark barriär mellan Järlahöjden, Ryssbergen och Nyckelviken. De passager som finns under Värmdöleden är otydliga och otrevliga. De västra delarna av Ryssbergen används av förskolor mfl. De östra delarna är mindre nyttjade och mer vilda. Nyckelvikens naturreservat utgör centrala Nackas närmaste större strövområde med bl.a. bondgård, trädgårdar, motionsspår och badplats. Där erbjuds också många kulturella aktiviteter kring Nyckelvikens gård med hembygdsmuseum, julmarknad, midsommarfirande mm.

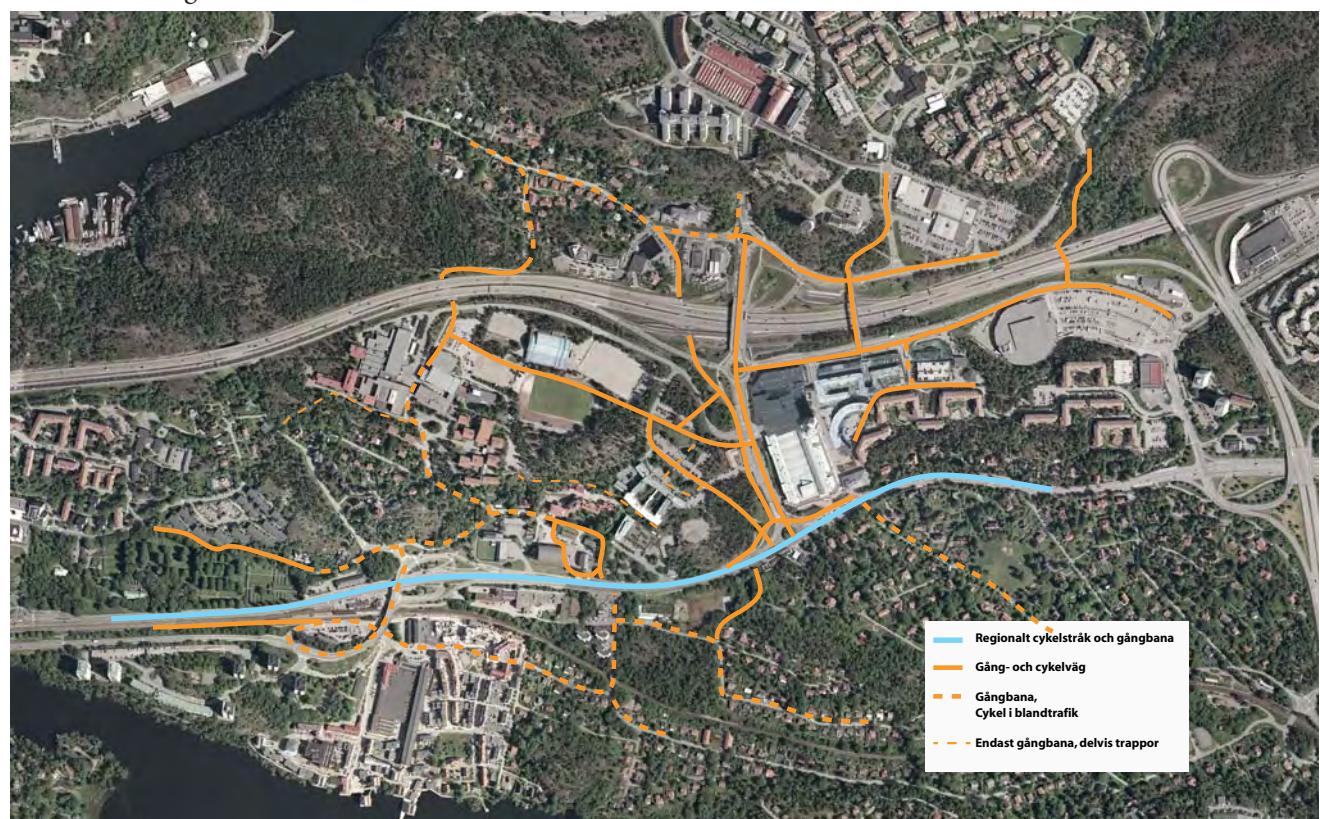
Centrala Nacka är beläget mellan två olika vattenrum, Svindersviken och Saltsjön i norr och Järlasjön i söder. Längs Svindersviken till Nacka strand finns nu en sammanhängande strandpromenad. Utsikterna är värdefulla inslag i grönstrukturen och beaktas i fortsatt planering.

KOMMUNIKATION OCH VÄGNÄT

Biltrafik

Genom sitt läge i anslutning till Värmdöleden har centrala Nacka goda vägförbindelser med övriga regionen. Trafikstrukturen i Nacka är uppbyggd av öst-västliga kommunikationsleder där Värmdöleden (väg 222) och Värmdövägen bildar stommen i vägnätet på Sicklaön. De två huvudvägarna trafikmatar större delen av Stock-

holms östra region. Redan idag trafikeras Värmdöleden av ca 65 000 fordon/dygn på sträckan mellan Henriksdal och Nacka Forum. Den befintliga trafikplats Nacka saknar ramper mot öst. Det innebär att trafiken mellan exempelvis Nacka strand och Värmdö får ta sig fram via Skvaltans väg och trafikplats Skoglund. På grund av den ”halva” trafikplatsen försvaras därmed orienteringen inom området. Avfarten till Saltsjöbaden lite längre österut är överdimensionerad och utnyttjas inte till fullo.



Befintligt gång- och cykelnät. Karta White.

Huvudgatorna i centrala Nacka är utformade som yt-kravande vägar, huvudsakligen på fordonstrafikens villkor, omgivna av bullerstörda impediment. Både Värmdövägen och Vikdalsvägen kännetecknas delvis av höga hastigheter, med få och otydliga passager för oskyddade trafikanter.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Nacka kommun är uppbyggd på busstrafik och Saltsjöbanan som binder ihop Nacka med Södermalm. Större delen av busstrafiken går på Värmdövägen. Nuvarande busslinjenät samlas kring centrum genom flera hållplatser längs med Vikdalsvägen och Skvaltans väg samt Värmdövägen. Flest busslinjer samlas vid den större hållplatsen söder om Nacka Forum. Detta fungerar med dagens linjetrafikering, tar begränsad yta i anspråk och gör att alla har nära till någon hållplats. Däremot är det svårt att veta vilken busslinje som går från respektive hållplats. Orienterbarheten och omstigningen försvåras när busslinjerna inte samlas i en punkt.

Gång- och cykelvägar

Idag finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät i centrala Nacka. Det finns dock en del brister och barriärer i vägnätet såväl inom området som till angränsande områden. Barriärerna består framförallt av trafikerade vägar och kuperad terräng. Avstånden inom centrala Nacka är korta vilket innebär att man kan gå och cykla var och helst inom området på 10-15 min. Längs Värmdövägen går ett regionalt huvudstråk för cykel som används av cykelpendlare från hela kommunen.

Befintliga trafikflöden. Karta Ramböll.



TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga ledningssystem

Huvudledningar för vatten och avlopp har generellt bra kapacitet. En stor avloppstunnel går i öst-västlig riktning och passerar centrala Nacka, Ryssbergen och Sickla på väg mot Henriksdals reningsverk. Befintliga ledningar för fjärrvärme/fjärrkyla finns i stora delar av programområdet.

Dagvattenutredning

Dagvattenhanteringen är en mycket stor fråga för exploateringen av västra Sicklaön. Det finns ingen överkapacitet i ledningarna i nuläge. Vattenkvalitén behöver förbättras i omgivande sjöar och hav samtidigt som belastningen ökar, vilket innebär behov av åtgärder i dagvattensystemet.

Sweco har genomfört en översiktlig dagvattenutredning för programområdet. Syftet med utredningen är att redovisa förslag till principlösningar för

dagvattenhantering inom hela programområdet med målet att de slutgiltiga lösningarna inom respektive detaljplan blir sammanhängande. Området är indelat i tre avrinningsområden. Avrinningsområde 1 och 2 avrinner till Saltsjön, där område 1 består av skogsområdet Ryssbergen och område 2 sträcker sig från Skvaltans trafikplats i öster till Ryssbergen i väster. Avrinningsområde 3 ligger söderut och avrinner till Järlasjön. Förureningsberäkningarna visar att mängden föroreningar minskar om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas. Beräkningarna visar också att alla halter minskar eller förblir oförändrade efter exploatering med LOD, dock överskrider ca hälften av ämnena vid jämförelse med de föreslagna riktvärdena. Beräkningarna i rapporten visar alltså att ytterligare reningskrav för att klara de föreslagna riktvärdena för dagvattenutsläpp i recipienterna Saltsjön och Järlasjön. Förslagen i utredningen redovisas under rubriken programförslaget.

Ayfa

Nacka kommun har inlett en satsning på mindre återvinningscentraler (mini-ÅVC) som komplement till de stora återvinningscentralerna. En mini-ÅVC är alltid bemannad och är inte en öppen anläggning. De kan t.ex. inhysas i gamla bensinstationer eller andra byggnader som gör att de bättre kan smälta in i en stadsmiljö. På västra Sicklaön bör minst tre mini-ÅVC:er planeras in, varav en i centrala Nacka.

PROGRAMFÖRSLAGET

EN NY STADSDEL

Programförslaget utgår från de övergripande målen och visar hur centrala Nacka kan förvandlas till en levande stadsmiljö. Strukturen är en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan med två stationer i programområdet är av central betydelse för utvecklingen av staden i Nacka. För att ge grunden till stadens varierade serviceutbud behöver många människor vistas på en relativt liten yta. Den föreslagna tätheten är därför en förutsättning för ett verkligt stadsliv.

Utgångspunkten är att gestalta staden utifrån det offentliga rummet. Gator, torg och parker ska utgöra stommen och inte vara överblivna ytor. Inom centrala Nacka finns förutsättningar för en mångfald av offentliga platser där mötet mellan det gamla och det nya som tillsammans skapar stadsdelen kan ge en extra dimension. Kvalitéer i det offentliga rummet är en förutsättning för ett bra stadsliv. Staden blir på detta sätt allas egendom, även om byggnaderna är privatägda. Det offentliga rummet har därför fått ett eget kapitel i programmet.

Bättre samband och tydlig struktur

Möjligheter att stärka sambanden med omkringliggande stadsdelar finns främst genom att utveckla gång- och cykelstråk mot omgivningen samt bygga utmed områdets

huvudgator: Värmdövägen, Vikdalsvägen och Griffelvägen. En överdäckning av Värmdöleden mellan centrum och Nacka strand får stor betydelse för att stärka sambanden med stadsdelarna norr om Värmdöleden.

Den rumsliga strukturen är viktig. Viktiga stadsrum och platser inom området ska knytas samman. Kvarter, gator, torg och parker är väl definierade och placerade så att de blir enkla att överblicka och därmed skapas en tryggare miljö. Det ska vara tydligt vad som är offentliga, halvpri-vata och privata ytor och kvarterens storlek ska varieras.

En tät och grön stad

En relativt tät stad med ett levande stadsliv ska växa fram i centrala Nacka. En blandad bebyggelse med såväl bostäder som arbetsplatser föreslås i hela programområdet. I programförslaget redovisas i huvudsak slutna kvarter, vilket ger möjlighet att bygga bostadshus med en tyst sida även i bullriga miljöer. Bebyggelsen måste i den kommande detaljplanläggningen anpassas till terräng, befintlig grönska, solförhållanden och utsikt. En varierad bebyggelse är eftersträvansvärd och bebyggelsen bör i genomsnitt vara i 5-6 våningar med högre byggnader i strategiska lägen. Befintlig natur med höga värden bevaras på den centrala delen av Järlahöjden och utvecklas som ytor för rekreation. En sammanhängande grönstruktur och aktiva mötespunkter skapas. Mellan stadshuset och

Vikdalsvägen utformas en anlagd park med inslag av befrintlig natur som även kan fylla en funktion för dagvattenhanteringen. Den största delen av Ryssbergen blir ett nytt naturreservat i direkt anslutning till den tätta staden. Stora naturvärden har i inventeringen även redovisats öster om Vikdalsvägen och norr om Skönviksvägen. I dessa centrala delar har behovet av bostäder i goda kollektivtrafiklägen bedöms som viktigare än bevarandet av vegetationen.

Nya gator med stadsliv

Dagens huvudgator omformas till stadsgator med bättre miljö för fotgängare och cyklister och med en balanserad framkomlighet för de olika trafikslagen. Värmdövägen, Vikdalsvägen och Griffelvägen förändras till stadsgator med kantstensparkering, cykelbanor, alléplanteringar och rejala trottoarer. Trädplanteringarnas grönska i gatorna bidrar till trivseln, renar luften, dämpar trafikrytmén och skiljer visuellt/rumsligt oskyddade trafikanter från den snabbare bil- och busstrafiken. Ny bebyggelse kommer att ha entréer direkt ut mot gatornas gångbanor och lokaler i bottenvåningarna. Den tätare strukturen innebär att dagens öppna parkeringsytor i stor utsträckning tas i anspråk för bebyggelse eller grönska. Parkering får i huvudsak ske i garage under mark eller i parkeringshus samt längs gator. Besöksparkering kan ske som kantstensparkering utmed områdets gator.



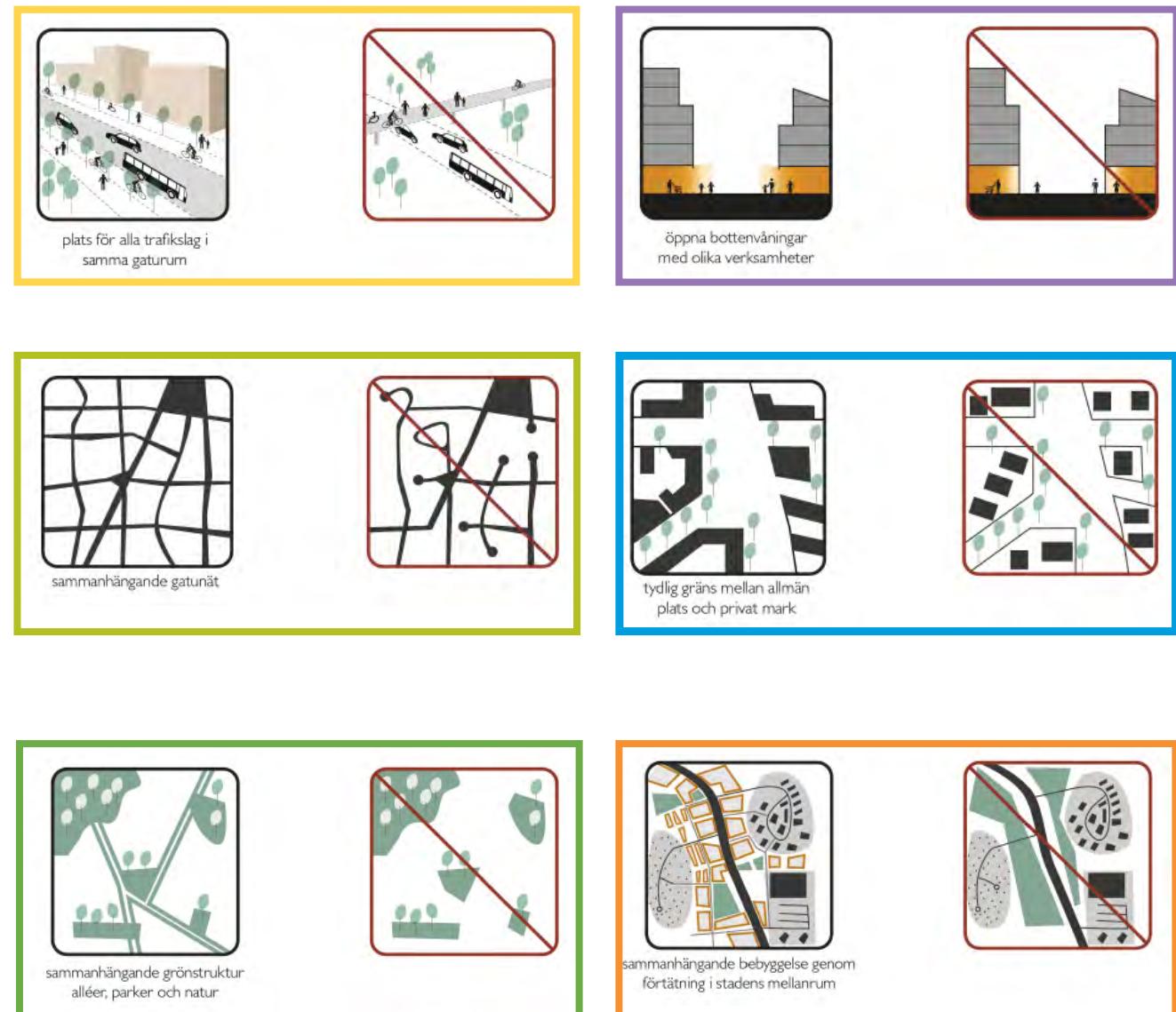
Volymskiss över centrala Nacka. Bild White.

En mångfald av funktioner och boendeformer

Mångfalden är viktig för den sociala hållbarheten. Centrala Nacka ska ha ett levande stadsliv såväl dagtid som kvällstid. Detta förutsätter en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, skolor, förskolor, nöjen och möjligheter till rekreation. Möjligheter till samutnyttjande bör också undersökas. Särskilt viktig är denna blandning längs områdets huvudstråk, knutpunkter för kollektivtrafiken och de allmänna platserna. En av de allra viktigaste aspekterna är att komplettera med funktioner, boendeformer och service som idag är underrepresenterade för att öka integrationen och berika stadslivet. Ett varierat utbud av bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer ökar mångfalden, den enskildes valmöjligheter och kan även underlätta för hushåll att bo kvar i området och behålla sitt sociala nätverk trots ändrade boendeförutsättningar. I detta sammanhang är det viktigt att få till stånd särskilda boenden för äldre, student- och ungdomsboenden, grupp- och servicebostäder samt ett betydande antal hyresrätter. Tillgänglighet är viktigt att säkerställa särskilt för äldre och funktionsnedsatta. I en tät stad är det också extra betydelsefullt med ett fokus på barnperspektivet i all vidare planering.

Variation och flexibilitet

Den stenstad som växte fram under 1800-talet hade relativt små exploateringsenheter, vilket skapade en naturlig variation av arkitekturen och innehållet i byggnaderna. Idag är ofta exploateringsenheterna ett eller flera kvarter. Det är därför viktigt att sträva



Principer för utformningen av centrala Nacka

efter mindre exploateringsenheter så att mångfald i utseende, men också i upplåtelseformer får präglä centrala Nacka. I en småskalig fastighetsstruktur finns en större möjlighet att utveckla en stark lokal ekonomi. Dessutom gynnar mindre enheter små och medelstora byggföretag och konkurrensen på byggmarknaden ökar. Den nya stadsstrukturen ska även vara så generell att den kan passa olika behov över tiden. Det ska vara möjligt att ändra användning allt eftersom nya behov uppkommer. Förnyelsen ska kunna genomföras successivt. Etappindelningen är gjord utifrån att rationella och väl utformade delar efter hand bildar en helhet. Olika typer av markanvändning ställer skilda krav på trafikinfrastruktur och gatorna bör därför kunna anpassas för olika trafiksituationer.

Skolor och idrott integreras i staden

Skolor och idrottsverksamhet har en självklar roll i centrala Nacka. De ska i framtiden vara integrerade i stadsdelen och Nacka stad men samtidigt vara lätt att nå för övriga kommuninvånare. En ny gymnasieskola, som kan samordnas med ett universitet, föreslås vid Vikdalsvägen i anslutning till tunnelbanestationen. Där gymnasiet står idag byggs bostäder och längs med Värmdöleden placeras en ny idrottsanläggning med ishallar, simhall och mindre sporthallar samt besöksparkering som bullerskydd mot vägen. En ny 11-mannaplan placeras på taket på tre sporthallar som byggs delvis under jord intill den befintliga idrottsplatsen. Det stora antalet tillkommande bostäder i centrala Nacka skapar behov av en ny grundskola och cirka 5-8 nya förskolor. En ny grundskola placeras i närheten av

stadsparken med anslutning till naturparksområdet och kan med fördel kombineras med kultur- och fritidsverksamheter. På så vis kan gymnasium, grundskola och fritidsverksamheter inlämmas i kvartersstrukturen och bli mer yteffektiva samtidigt som en tydlig koppling mellan grönområden, skola, kultur, fritid och idrott bibehålls. Besöksparkering till anläggningarna och skolor ska ske inom fastigheterna i parkeringsgarage för en eller flera av verksamheterna så att ett samnyttjande blir möjligt. Utbyggnad av grundskolan vid Jarlaberg är också en framtidsmöjlighet men ligger utanför detta programområde.

Även i framtiden ska skola och kultur kunna dra nytta av varandra. Nacka aula är i detta sammanhang en stor tillgång och bevaras i befintligt läge intill Eklidens skola. Nacka idrottsplats ligger också kvar i sitt centrala läge och blir en del av en större helhet med nya och upprustade parkmiljöer. Skolor och förskolor samt annan allmän service är funktioner som kräver extra mycket uppmärksamhet för att en god standard och anpassning ska kunna garanteras i den tätta staden. En karta över offentlig service finns på sidan 38.



Visionsbild för idrottsplatsen med nya sporthallar och bollplan. Bild White.

Hållbart byggande

Miljövänlig teknik och sunda material används i byggandet. Nacka kommun stöder användandet av vedertagna certifieringssystem både för byggnader och stadsdelar, och välkomnar ett samarbete med exploater kring detta. Energianvändningen är långt större i produktionen av byggnader än i driftsskedet, därför bör energisnåla material som t.ex. trä användas i byggandet av stadsdelen. Hanteringen av dagvatten kommer att vara en viktig fråga i området. Gröna tjänster i form av gröna tak och väggar, dagvattendammar mm. ska vara ett synligt inslag i bebyggelsen.

Bebyggelsen vid vägar och stadsgator med mycket trafik utformas så att byggnaderna i sig blir ett skydd mot bullerspridning. Vistelseytor och bostadsgårdar ska vara tysta och lugna miljöer. Vid Värmdöleden är även luftkvaliteten dålig varför bebyggelsen och grönska måste utformas som en skärm. Byggnaderna utformas efter miljön och kan behöva bullerdämpande fasader och ventilation från trafikfri sida. Förstärkt fasad kan krävas med tanke på att Värmdöleden är transportväg för farligt gods.

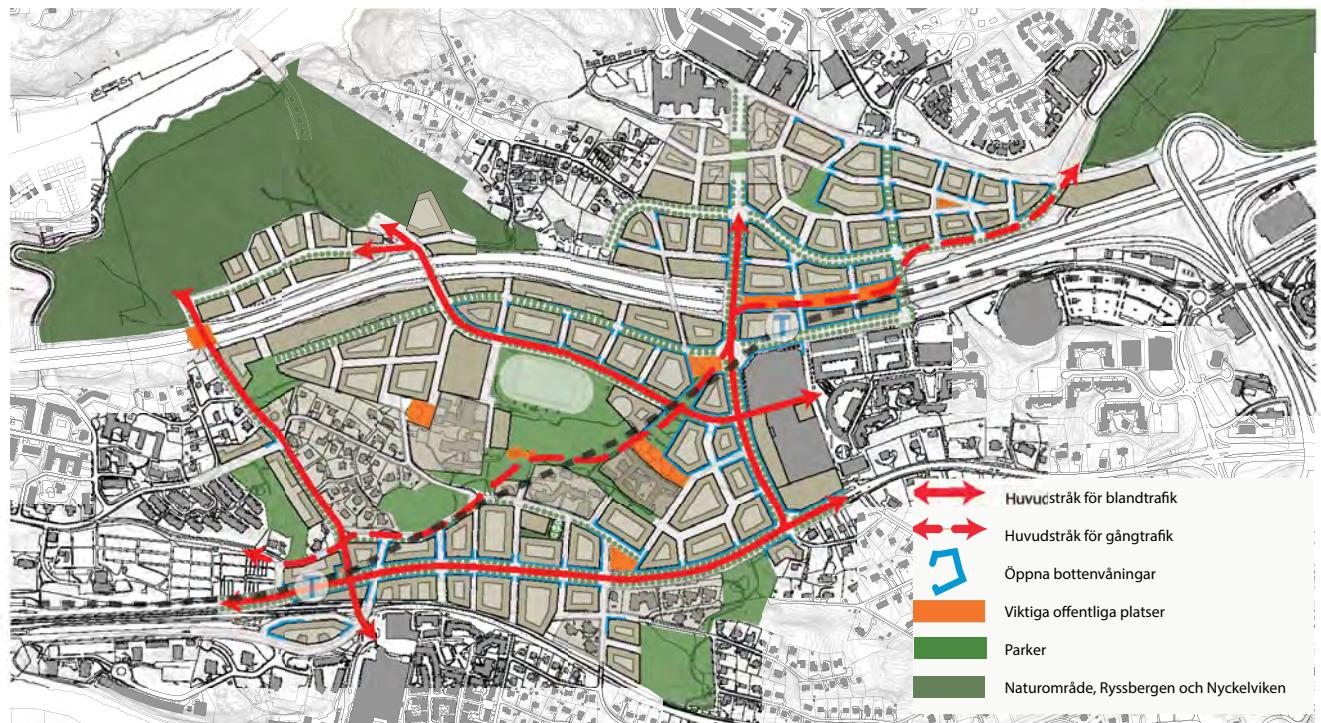
DET OFFENTLIGA RUMMET

Det offentliga rummet är ett begrepp för platser eller utrymmen, såväl inomhus som utomhus, dit allmänheten enkelt har tillträde, alla på samma villkor. Det som främst avses är gator, torg, parker och grönområden och deras funktion som formella eller informella mötesplatser. De offentliga rummen i staden har lika stor betydelse för stadslivet, upplevelser och vardagliga möten som demokrati, integration och samhällsutveckling. De offentliga rummen definierar tillsammans med stadslandskapet och byggnadernas arkitektur en stads karaktär. De ska vara attraktiva mötesplatser för alla där möjlighet till

att se och höra andra, möta andra och interagera med varandra ska kunna ges. Den fysiska utformningen av det offentliga rummet påverkar livet i det på flera sätt; hur många människor och aktiviteter som uppehåller sig där, hur länge de är där och vilka typer av aktiviteter som är möjliga.

En sammanhängande struktur av parker, stråk och platser

Stråk och kopplingar används för att beskriva hur man kan röra sig i staden och hur olika stadsdelar och platser länkar samman med varandra. I centrala Nacka



Viktiga stråk, platser och grönstruktur samt gator med aktiva, öppna bottenväningar. Det centrala parkstråket markeras med röd streckad linje.

skapas tydliga rumsliga stråk för att koppla ihop olika målpunkter, både befintliga och nya. Längs huvudstråken, det så kallade parkstråket (endast gångtrafik), Värmdövägen, Vikdalsvägen, Birkavägen och Griffelvägen kopplas bland annat naturreservatet på Ryssbergen till stadsdelen och ett antal viktiga platser för möten och vistelse samman, t.ex. stadsparken, ett torg vid tunnelbanan och en mötesplats längs Värmdövägen.



Visionsbild för stadspark i centrala Nacka. Stadshuset skymtar i bakgrunden. Bild White.

Det centrala parkstråket

Ett centralt parkstråk för gång och delvis cykel kan fungera som en social arena där konst, kultur, idrott och rekreation binds samman i området. Stråket sträcker sig från Setterwalls park, via kyrkogårdens norra sida och Järla station i nordostlig riktning mot Nacka strand och Nyckelviken. Inom programområdet börjar stråket med park av mer naturlig karaktär där Nackas kuperade landskap gör sig påmått med slingrande, ibland branta

gångvägar och på sina ställen trappor genom parken. Stråket går vidare i den södra delen av idrotts- och skolområdet, norr om Järla skola och kommer fram till stadshusets sydvästra hörn. Framför stadshuset fortsätter stråket ner mot korsningen Skvaltans väg och Vikdalsvägen via en ny stadspark som avslutas vid en framtida tunnelbaneuppgång där en viktig plats för många i centrala Nacka bildas. Stråket går sedan vidare över överdäckningen mot Nyckelviken. Stråket behöver ges en tydlighet genom en sammanhållen gestaltning, planteringar och belysning. Stråket kan aktiveras på olika sätt; genom utsiktsplatser, serveringar, lekplatser och öppna ytor för spontanidrott och motion samtidigt som området kan användas av de omkringliggande skol- och förskoleverksamheterna.

Stadspark

Som en del i det centrala parkstråket anläggs en stadspark mellan stadshuset och korsningen Skvaltans väg och Vikdalsvägen. Inom stadsparken som blir stadsdelens vardagsrum och en viktig mötesplats rymms t.ex. blomsterträdgårdar, terrasser och sittplatser, vattenkonst med dagvattenhantering och cafépaviljong men också gräsmattor att vistas på.



Parken vid idrottsplatsen

Bergshöjderna och sluttningen vid Eklidens skola används idag av skolor och förskolor för lek och motion och markvegetationen är mycket sliten. En omvandling av centrala Nacka ställer nya krav på natur- och parkmark där de ska kunna användas och uppskattas av många människor. I det här området behöver marken rustas upp för att tåla ytterligare slitage och samtidigt upplevas som en välvärdad och attraktiv grönryta. Trädvegetation ska bevaras liksom delar med idag mer opåverkad ur naturvärdepunkt värdefull vegetation.



Delar av idrottsområdet rustas upp och ges mer av parkkaraktär med god gestaltning och hög kvalitet på kringliggande grönytor. Befintliga tallar bevaras där så är möjligt och kompletteras med ny växtlighet. Trädalléer och häckar kan bidra till stads- och parkmiljön. Idrotten får gärna spilla över i parken i form av utomhusgym eller parklek, och på så sätt inbjuda till spontan lek och idrott för alla som vistas i området.

Knutpunkter och torg

Där stadsparken möter Vikdalsvägen och Skvaltans väg bildas en naturlig samlingspunkt genom det centrala läget mellan Nacka Forum och stadshuset. En tunnelbaneuppgång här är önskvärt och platsen kan bidra till god orienteringar i korsningspunkten mellan olika rörelsestråk mot



Visionsbild för torget vid Vikdalsvägen och stadsparken. Bild White.

stadshuset, idrotts- och skolområdet och Nacka Forum. Programmet har som ambition att levandegöra torget vid Vikdalsvägen under större delar av dygnet och att ha en generöst tilltagen torgyta så att gående enkelt kan röra sig och komma vidare mot nästa målpunkt samtidigt som det finns plats för vistelse, uteserveringar, grönska mm. Även vid Järla station, vid Värmdövägen kan en viktig plats bildas med access till tunnelbanan. Lite längre österut på Värmdövägen finns ännu ett lämpligt område i sydvästsluttning med stora ekar där ett mindre torg är lämpligt.

Stadsgator

Bland alla aktiviteter som förekommer i det offentliga rummet är att ta sig från ett ställe till ett annat den allra vanligaste. Om bilar och gående har olika vägar som är åtskilda så betyder det en stor spridning av människor och aktiviteter. För att skapa en sammanhållen stadsdel som är lätt att orientera sig i och som känns nära behöver de olika trafikslagen där det är möjligt integreras i ett och samma offentliga rum, stadsgatan. Huvudgatorna kommer att utgöra stommen i gatunätet och vara de mest trafikerade sträken inom och till centrala Nacka. Längs dessa gator är det mycket viktigt med öppna, aktiva bottenvåningar och platsbildningar längs med trottoarerna. Förbättrade förutsättningar för samtliga trafikslag föreslås i programmet men åtgärder för gående, cyklister och kollektivtrafikanter ska prioriteras för att stärka ett hållbart resande. Flera kopplingar föreslås tillkomma så att alternativa resvägar skapas och ett mer robust trafiksystem skapas inom och till området.



Inspirationsbild för en framtida Värmdövägen. Bild White.



Inspirationsbild för en framtida Griffelvägen. Bild White.



Inspirationsbild för en framtida Vikdalsvägen som stadsgata. Bild White.

Överdäckningen ska vara en attraktiv offentlig plats

En överdäckning av Värmdöleden är önskvärd för att knyta samman centrala Nacka med Nacka Strand, Jarlaberg och Nyckelviken. Överdäckningen skulle kunna bli en viktig offentlig plats med mycket stadsgrönska.

En ny busterminal bör placeras i anslutning till överdäckningen. Bussterminalen ska kopplas till tunnelbanan och även till Nacka Forum med handel och parkering. Överdäckningen medför även att flera gator kopplar samman stadsdelarna för alla trafikslag. Ändarna på överdäckningen behöver gestaltas med omsorg för att minimera buller från Värmdöleden och skapa en trivsam miljö över hela överdäckningen. Om möjligt kan ändarna gestaltas med gröna väggar eller skyddas från buller med genomsiktliga skärmar för bibeihållen utsikt.

Tillgänglighet och trygghet

I en trygg miljö ska det vara lätt att hitta och få överblick. Orienterbarhet skapas med tydlig gatustruktur och bra skyltning. Många människor är också en trygghet och en säkerhet mot brott. Därför är det bra om butiker, matsällen, kontor, bostäder mm blandas så att en miljö skapas där människor vistas under en stor del av dygnet. Det är även bra om offentliga platser överblickas av bostadsfönster och att hållplatser finns nära öppna verksamheter. Entréer till bostäder och lokaler placeras utefter gator med rörelse.

KONST OCH KULTUR

Kulturutbudet har stor betydelse för att skapa en levande och attraktiv centrummiljö. I centrala Nacka behövs fler publika anläggningar och aktiviteter för att stadsdelen ska bli mer attraktiv för stadsdelens och kommunens invånare. Det skulle kunna vara kulturhus, universitet, biografer, teater, lokaler för spontan aktivitet eller utställningshallar. Nacka aula med sin unika akustik och goda arkitektur bör bevaras och kan kompletteras med exempelvis verksamheter med kulturell inriktning. Kulturen och konsten är en viktig ingrediens för att skapa såväl rumslig som social hållbarhet.

Konstnärlig gestaltning i det offentliga rummet kan förstärka samband och knyta samman stadsdelen och samtidigt skapa trygghet, engagemang och delaktighet. Målpunkter och mötesplatser så som tunnelbanestationer, kollektivtrafikknutpunkter och torg har alla potential att utvecklas till konstnärliga gestaltningsplatser. Stadsparken kan utvecklas till ett konstcentrum och berikas med t.ex. scen, temporära konstutställningar och skulpturstråk.



Öppna konsten

Öppna konsten är en vision och strategi som togs fram i kommunen år 2008 som handlar om att Nacka ska vara som ett konstverk i sig och verka för möten mellan människor. Behov av konstnärliga gestaltningar på mötesplatser betonas och att konsten bör finnas där människor vistas. Prioriterade platser för konst är i nämnd ordning; torg, kollektivtrafik, äldreboenden, skolgårdar, parker, förskolegårdar, lekplatser, gator, busshållplatser, vandringsstråk/promenadvägar. Viktiga värdeord som lyfts fram i hela dialogprocessen kring öppna konsten är bl.a. beröring, variation, inbjudande, utmanande, kittlande, oväntat, förundran, provokation, harmoni, hemkänsla, stimulans, djup och ögats fröjd.

Konsten att skapa stad

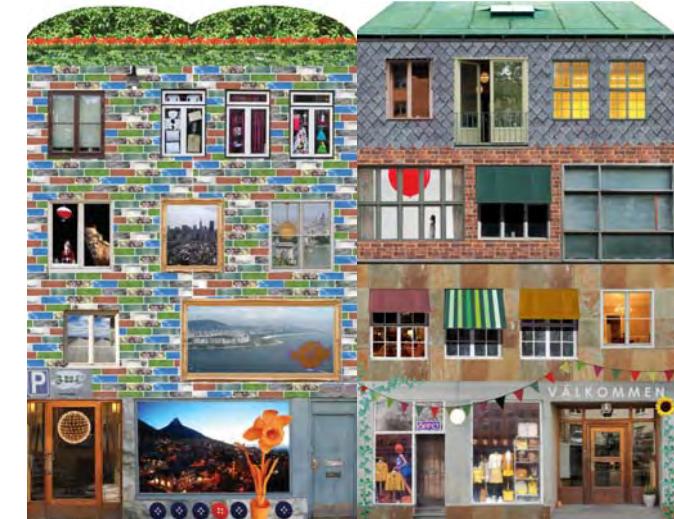
För att utmana sättet att tänka och därigenom pröva nya metoder och modeller att fortsätta bygga stad har projektet ”Konsten att skapa stad” startats i Nacka. Det övergripande målet är att få fram, visa på och sprida kunskap om var, hur och när konst, kultur och kreativ kompetens kan spela en roll i stadsutvecklingsprocessen. Projektet innehåller en mängd olika aktiviteter och några har redan startats inom centrala Nacka.

Bland annat har en kulissgata påbörjats där hus i staden formges av anställda i kommunen och kommuninvånare för att skapa samtal om gestaltning och arkitektur. Ett annat projekt är ”Parken ur besökarens synvinkel” som fokuserar på stadshuset som mötesplats och där det på platsen framför stadshuset, med inspiration från medborgare som passerar området, kommer att skapas ett

objekt som inbjuder till möten samtidigt som tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter ska förbättras.

I Skvaltan har ett projekt med en dansare, en skulptör och en ljuskonstnär som gestaltat det s.k. Skvaltanstråket genomförts och i Sickla har pensionärer, hundägare och naturälskare bjudits in till dialog.

En annan del i detta projekt handlar om hur hela Nacka ska kunna vara en trivsam plats när det byggs mycket. Nacka står inför ett omfattande stadsbyggnadsprojekt med om- och nybyggnationer, buller och transporter. Varje dag kommer att vara olik den andra. Det kommer att sprängas för tunnelbanan, kommer nya gropar, nya vägar, nya hus, nya mötesplatser, trafik dirigeras om, träd tas bort och nya planteras osv. Platser och arenor för reflektion, inspiration, delaktighet och dialog blir i sammanhanget viktiga att erbjuda medborgare och besökare.



De två första husen på kulissgatan.



Inbjudan dialog i Sickla.
Bilder HornUggla.

KAN VÄRMDÖLEDEN FÖRLÄÄGGAS I TUNNEL?

Under arbetet med planprogrammet för centrala Nacka har frågan om möjligheten att förlägga Värmdöleden i bergtunnel aktualiseras. En sådan lösning skulle ge en bättre miljö i området och skapa större möjligheter till exploatering. För att ta ställning till denna fråga krävs omfattande ekonomiska och trafiktekniska utredningar, men i dagsläget är det viktigt att planprogrammet för centrala Nacka inte förhindrar en framtida tunnellsöning. Ramböll har därför fått i uppdrag att mycket översiktligt studera de tekniska förutsättningarna för en bergtunnel. De tunnelalternativ som redovisas nedan är möjliga att genomföra i ett senare skede även om de idag inte ingår i planprogrammets förslag.

Två alternativa dragningar

Två alternativa tunneldragningar har studerats. Den ena ansluter till Nacka trafikplats (Vikdalsvägen) och den andra till Saltsjöbadsleden. Båda förslagen innebär att tunneln börjar vid Kaffebacken för att minimera påverkan på trafikplatsen där Östlig förbindelse skall anslutas. Längre österut passerar båda tunnelalternativen under Kvarnholmsförbindelsen. I samband med projekteringen av Östlig förbindelse bör man studera möjligheten att dra en tunnel ännu längre västerut, men i dagsläget förefaller det alltför komplicerat. Tunnelmynningen bör placeras i mitten av "Kaffebacken" med ramper på ömse sidor som ansluter till befintliga Värmdöleden. Befintliga Värmdöleden kan då byggas om till en lokal huvudgata med bebyggelse på båda sidor. Kopplingen till Södra Länken och en framtida trafikplats för Östlig förbindelse behöver emellertid studeras vidare.

Tunnel till Nacka trafikplats

Den kortare tunneln har sin mynning väster om korsningen med Vikdalsvägen. Två korta alternativ har studerats. Det något sydligare alternativet är förmodligen lättare att bygga under pågående trafik och en ytterligare fördel är att tunnelmynningen hamnar närmare Vikdalsvägen. Genom att det går att bygga ovanpå en bergtunnel så ökar den exploateringsbara ytan. Det område som ligger mellan bergtunnelns mynning och Vikdalsvägen bör lämpligen däckas över i det korta tunnelalternativet.

Nacka trafikplats utformas så att all trafik till och från Stockholm kan åka ned i tunneln. Det innebär att tunneln får ungefär samma trafikmängd som Värmdöleden skulle fått utan en tunnel.

Kvarnholmsförbindelsen kopplas till den nya huvudgatan (Värmdöledens nuvarande sträckning) och trafiken på Kvarnholmsförbindelsen blir därmed i princip densamma som med en trafikplats Kvarnholmen. Skillnaden är att i stället för att kopplas till Värmdöleden, kopplas trafiken till en lokal huvudgata som ansluter till Värmdöleden i Kaffebacken.



Kartbild över de två alternativa dragningarna av tunneln.

Bild Ramböll.

Tunnel till Saltsjöbadsleden

Det längre alternativet innebär att tunneln dras fram till Skvaltans trafikplats. Möjligheten att bygga stad med en sammanhållen bebyggelse ökar om Värmdöleden förläggs i bergtunnel hela vägen till Saltsjöbadsleden. Nackdelen med denna dragning är att den inte har en anslutning mot Nacka trafikplats. En stor del av trafiken från Nacka centrum och Nacka strand mm. kommer att nyttja Värmdövägen och den nya lokala huvudgatan (dagens Värmdöled) för färd väster ut. Det är också svårt för den genomgående busstrafiken att få en bra anslutning till tunnelbanan utan att gå upp på den lokala huvudgatan genom området.

Om tunneln dras ända till Saltsjöbadsleden blir trafikmängden i tunneln lägre, eftersom trafiken från Nacka centrum då väljer att ta den lokala huvudgatan ned till Kaffebacken. Beroende på framkomligheten på den nya huvudgatan kan det också bli ökad trafik på Värmdövägen. Slutsatsen kan bli att det krävs ytterligare en anslutning till tunneln väster om Nacka trafikplats i detta alternativ. Detta har dock inte studerats tekniskt.



Tunnel till Nacka trafikplats. Tunneln markeras med grönt. Lila områden är områden med eventuell tillkommande bebyggelse och lokalgata.



Tunnel till Saltsjöbadsleden. Tunneln markeras med gult. Lila områden är områden med eventuell tillkommande bebyggelse och lokalgata.

NY BEBYGGELSE

Programområdet centrala Nacka är stort och kommer att byggas ut under lång tid. Detta förslag till etappindelning är gjort utifrån en bedömning av vilka områden som skulle kunna byggas ut relativt tidigt och för vilka delar en planering och utbyggnad är mer komplex.

Etapp 1 innehåller dels kommunalägd mark, dels privatägd mark där fastighetsägaren antingen fått planbesked eller på annat sätt visat intresse för exploatering. Gemensamt för dessa områden är att de kan bebyggas oberoende av förändringar i den övergripande infrastrukturen. Etapp 2 innehåller området kring Värmdöleden som är helt beroende av kopplingen till tunnelbanan, en ny bussterminal och kopplingar till Värmdöleden och överdäckning. Denna etapp innehåller även eventuell bebyggelse på Ryssbergen som är beroende av Kvarnholmens trafikplats. Etapp 3 innehåller bl. a. kommunalägd mark som inte kan tas i anspråk förrän befintliga verksamheter flyttats, vilket kräver investeringar. I denna etapp finns även mark som är privatägd och används för befintliga verksamheter, men som i framtiden skulle kunna utnyttjas mer effektivt.

För att få ett grepp om tidsaspekten har årtalen 2020, 2025 och 2030 använts för de tre etapperna, men utbyggnaden är inte exakt kopplad till dessa årtal. Vissa delområden kan även komma att flyttas mellan etapperna. Delområdesbenämningarna A, B, C osv. är bara ett sätt att skilja områdena åt och anger ingen prioriteringsordning.

Etapp 1 – utbyggnad till 2020

1A Järla station och Birkavägen

Nya möjligheter till exploatering på båda sidor av Värmdövägen skapas då Järla trafikplats byggs om så att den södra rampen försvinner. All trafik rundar ett nytt kvarter i norr och ansluter till Värmdövägen i en vanlig korsning. Söder om Saltsjöbanan finns också en tomt som kan bebyggas. Tunnelbanestationen Järla placeras i detta område. Det exakta läget för uppgångarna får utredas i detaljplanearbetet, men det är naturligt med en uppgång i anslutning till Järla station. Tunnelbanestationens närområde är lämpligt för en blandning av bostäder och verksamheter. Området har idag begränsad framkomlighet för cyklister, vilket ska ses över i en ny detaljplan. Någonstans i området är det lämpligt att anlägga reningsmagasin för dagvatten då detta är en lägpunkt i programområdet. Längs Birkavägen kan radhus och små flerfamiljshus byggas. Denna typ av bebyggelse kan även komma till stånd på en ny föreslagen förbindelse mellan Blomstervägen och Birkavägen.

1B Område mellan stadshuset, Värmdövägen och Vikdalsvägen

Området omfattar marken mellan Nacka stadshus och Vikdalsvägen från Griffelvägens befintliga anslutning till Vikdalsvägen och söder ut till Värmdövägen, samt området norr om Värmdövägen cirka 400 meter åt väster. En påbyggnad med bostäder på Nacka Forums västra sida ingår också i detta delområde. Bebyggelsen kommer till största delen bestå av bostäder, men det är viktigt att bottenvåningarna mot Vikdalsvägen och Värmdövägen

utgörs av lokaler. Bullersituationen kan också göra att bostäder är olämpligt i vissa lägen. Området är kuperat och bebyggelsen kan delvis komma att utformas på ett annat sätt än programmets illustration, men det är en målsättning att åstadkomma slutna gaturum.

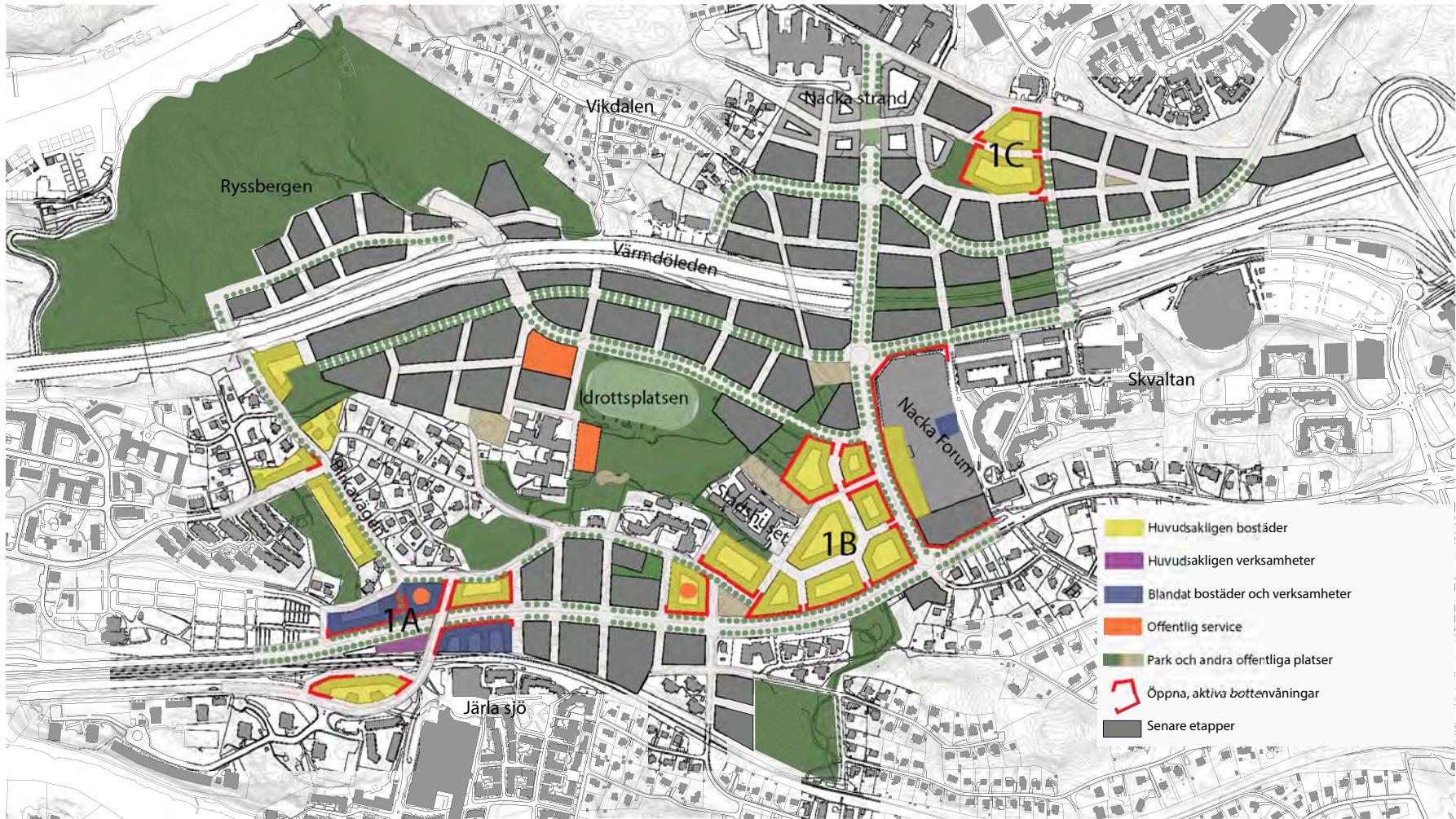
I naturvärdesinventeringen redovisas ett stort antal naturvärdesträd inom området, vilket klassats som naturvårdsklass 1. Vegetationen är dock relativt splittrad och området har inget större rekreativsärde. Intresset av att bebygga området med bostäder har bedömts som viktigare än att bevara det som naturmark. Möjligheten att bevara enskilda träd eller trädbestånd ska emellertid studeras i detaljplanearbetet. Området gränsar till den planerade stadsparken som till största delen bör anläggas i denna etapp.

1C Område vid vattentornet

Området utgörs av två kvarter i privat ägo i anslutning till vattentornet. Ett positivt planbesked för bostäder finns för det ena kvarteret. Det andra kvarteret är bebyggt med en kontorbyggnad som skulle kunna ersättas med bostäder.

Utbyggnad av välfärdsfastigheter

Etapp 1 innehåller utbyggnad av en ny förskola på Järlahöjden, en vid Järla station och en vid Järla skola som ersätter byggnaden för Kristallens förskola. Etappen innehåller även byggnation av första delen i en ny sporthall på Järlahöjden samt utbyggnad av idrottsparken mitt i centrala Nacka där ytor för spontanidrott, utegym mm kan rymmas.

Etapp 1, utbyggnad till år 2020**Bostäder - ca 1 500 st.****Arbetsplatser - ca 1 500 st.**

Karta över etapp 1.

Etapp 2 – utbyggnad till 2025

Etapp 2 innehåller bebyggelse som är kopplad till en överdäckning och utformningen av Nacka trafikplats (2A), bebyggelse på Ryssbergen, beroende av Kvarnholmens trafikplats (2B) och två mindre områden i söder (2C och 2D).

2A Norr och söder om Värmdöleden

Området är stort och beroende av tunnelbanestationens placering, utformningen av ny bussterminal och hur en framtida Värmdöled kommer att se ut. I den centrala delen redovisas en överdäckning av Värmdöleden norr om Nacka Forum. Själva överdäckningen bebyggs inte, men det är angeläget att bebygga marken i direkt anslutning till överdäckningen. En bussterminal kan placeras på eller i anslutning till överdäckningen, placeringar under Skvaltans väg och ny bebyggelse har studerats. Bebyggelsen kring överdäckningen bör utgöra en blandning av bostäder och verksamheter beroende på bullersituationen i läget. En mini-ÅVC bör kunna inrymmas i kvarter mot Vikdalsvägen eller Skönviksvägen. Om Värmdöleden skulle förläggas i bergtunnel bör en överdäckning ändå komma till stånd i ett relativt tidigt skede för att binda samman centrala Nacka och Nacka strand.

Norr om Skönviksvägen innehåller denna etapp fem möjliga kvarter för i huvudsak bostäder. Skönviksvägen bör som övriga huvudgator ha lokaler i bottenvåningen. Naturvärdesinventeringen redovisar ett stort antal naturvärdesträd inom området, vilket klassats som naturvårdsklass 1. Området har dock inget större rekreativsärde. Intresset av att bebygga området med bostäder, särskilt i

denna goda kollektivtrafikläge har bedömts som viktigare än att bevara naturmarken. Möjligheten att bevara enskilda träd eller trädbestånd ska emellertid studeras i detaljplanearbetet. Nio av etappens föreslagna kvarter ligger söder om Värmdöleden. Några av dess beskrivs under rubriken utbyggnad av välfärdsfastigheter. Hur stor yta dessa verksamheter behöver måste utredas vidare och flera kvarter redovisas som en blandning av verksamheter och bostäder. Som i övriga delar bör lokaler komma till stånd längs huvudgatorna Griffelvägen och Vikdalsvägen. Viktiga komponenter i området är också stadsparkens norra del och det torg som föreslås i anslutning till tunnelbaneuppgången.

2B Ryssbergen

Ryssbergens dramatiska sluttningar med vidsträckt utsikt och tallurskogen med mossiga stenblock erbjuder unika rekreativa upplevelsevärden så nära stadskärnan. Ett naturreservat ska bildas på Ryssbergen och enligt översiktsplanen ska eventuell ny bebyggelse utredas i samband med naturreservatsbildningen. Programmet för centrala Nacka samordnas med bildandet av naturreservat och i detta förslag redovisas bebyggelse på de delar som inte innehåller lika stora naturvärden som resten av området samt är bullerstörda. Närmast Värmdöleden förlås verksamheter som bullerskydd och innanför en lokalgata placeras bostäder i ett bullerskyddat läge. Området kan angöras både från Kvarnholmsförbindelsen och från Birkavägens förlängning. Om Värmdöleden skulle förläggas i bergtunnel under Ryssbergen förändras förutsättningarna, då den nuvarande körbanan blir möjlig att bebygga och inga lägen blir bullerstörda.

2C Söder om Nacka Forum

När en ny bussterminal byggs i anslutning till tunnelbanestationen blir marken för befintlig buss-terminal vid Värmdövägen tillgänglig för annat ändamål. En komplettering med såväl bostäder som lokaler är möjlig. På andra sidan Värmdövägen skulle nya bostäder med lokaler i bottenvåningen kunna byggas på den mark som idag bland annat är bensinstation.

2D Lillängsvägen och norr om Värmdövägen

I korsningen Värmdövägen/Lillängsvägen finns en parkeringsplats som tillhör befintliga bostäder. Marken skulle kunna utnyttjas mer effektivt om området bebyggdes. En förutsättning är givetvis att parkeringsbehovet för befintliga bostäder kan lösas. Längre söderut längs Lillängsvägen finns ett befintligt parkområde på östra sidan. Närmast Lillängsvägen saknar området större naturvärden och denna del skulle därför kunna bebyggas med bostäder. Etappen innehåller även bostäder norr om Värmdövägen med verksamheter mot gatan. Bostäderna är beroende av att brandstationen flyttas och att Järla bollhall omlokaliseras, se avsnitt om välfärdsfastigheter.

Utbyggnad av välfärdsfastigheter

Etapp 2 innehåller nybyggnad av gymnasium och universitet i ett läge nära tunnelbanan samt ny simhall och fortsatt utbyggnad av två sporthallar som byggs ihop med den som byggdes i etapp 1. Ovanpå de tre sporthallarna ska en fullstor fotbollsplan placeras. I etappen ingår även flytt av brandstationen till ett läge närmare Saltsjöbadsleden och

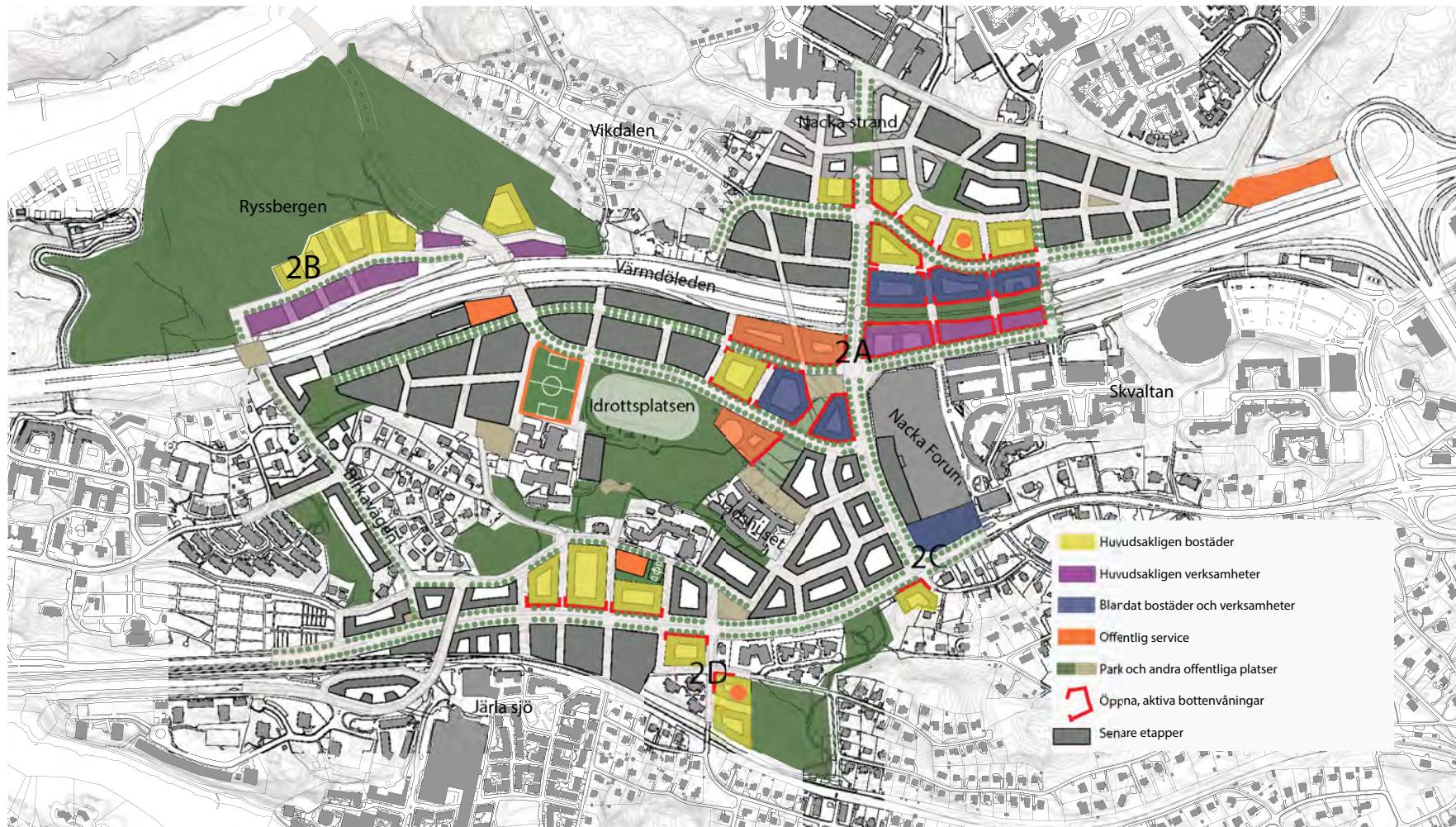
Etapp 2 - utbyggnad till år 2025

Bostäder ca 1 500 st.

Arbetsplatser ca 3 000 st.

Värmdöleden och en ny grundskola som även innehåller lokaler för fritids- och kulturverksamheter intill den nya stadsparken. Vid Järla skola byggs en ny sporthall närmare skolan och beroende på utformning kan en bollplan

eller liknande förläggas på taket eller brevid hallen. Ny förskola inryms vid Lillängsvägen i anslutning till parken, eventuellt vid bostäderna på Ryssbergen och norr om Värmdöleden i bostadskvarteren.



Karta över etapp 2.

Ettapp 3 – utbyggnad till 2030

Ettapp 3 utgörs av mark med kommunala anläggningar som måste flyttas, 3A samt av privatägd mark där intresset av exploatering är oklart (3B, 3C, 3D).

3A Söder om Värmdöleden

Området sträcker sig från Järlahöjden och Nacka idrottsplats västerut längs Värmdöleden. En exploatering av bostäder på Järlahöjden förutsätter att befintliga ishallar flyttats (se avsnitt om välfärdsfastigheter) och att idrottsområdet utnyttjas mer effektivt genom de nya sporthallarna med bollplan på taket samt att ett nytt gymnasium redan är byggt. En annan anledning till att området bör ligga sent i utbyggnaden är att en arbetstunnel till tunnelbanebygget kan få sin mynning i området, vilket innebär mycket tunga transporter under en period. Längs Värmdöleden kan verksamheter placeras, i den västra delen redovisas nya ishallar och parkering. Längs Griffelvägen innehåller denna etapp tre bostadskvarter.

3B Östra Vikdalen

Området består av privatägd mark och är relativt glest bebyggt. Tunnelbanan skulle kunna göra området attraktivt för en tätare exploatering, men det bygger på att det finns ett intresse från fastighetsägarna. Programförslaget innehåller verksamheter längs Värmdöleden och bostäder utefter Vikdalsvägen.

3C Södra Jarlaberg

Området upptas av befintliga verksamheter på privat mark, i huvudsak Bilias anläggning. Här råder samma förhållande som för östra Vikdalen; tunnelbanan kan göra området attraktivt för nyexploatering, men det bygger på fastighetsägarna eventuella intresse. Programförslaget redovisar främst en möjlig bostadsexploatering på denna mark.

3D Söder om Värmdövägen

Söder om Värmdövägen finns idag en industrifastighet som också skulle kunna bebyggas med bostäder, men som i tidigare nämnda exempel förutsätter detta ett intresse hos fastighetsägaren. Bottenvåningarna mot Värmdövägen bör liksom i tidigare etapper utgöras av lokaler för olika verksamheter.

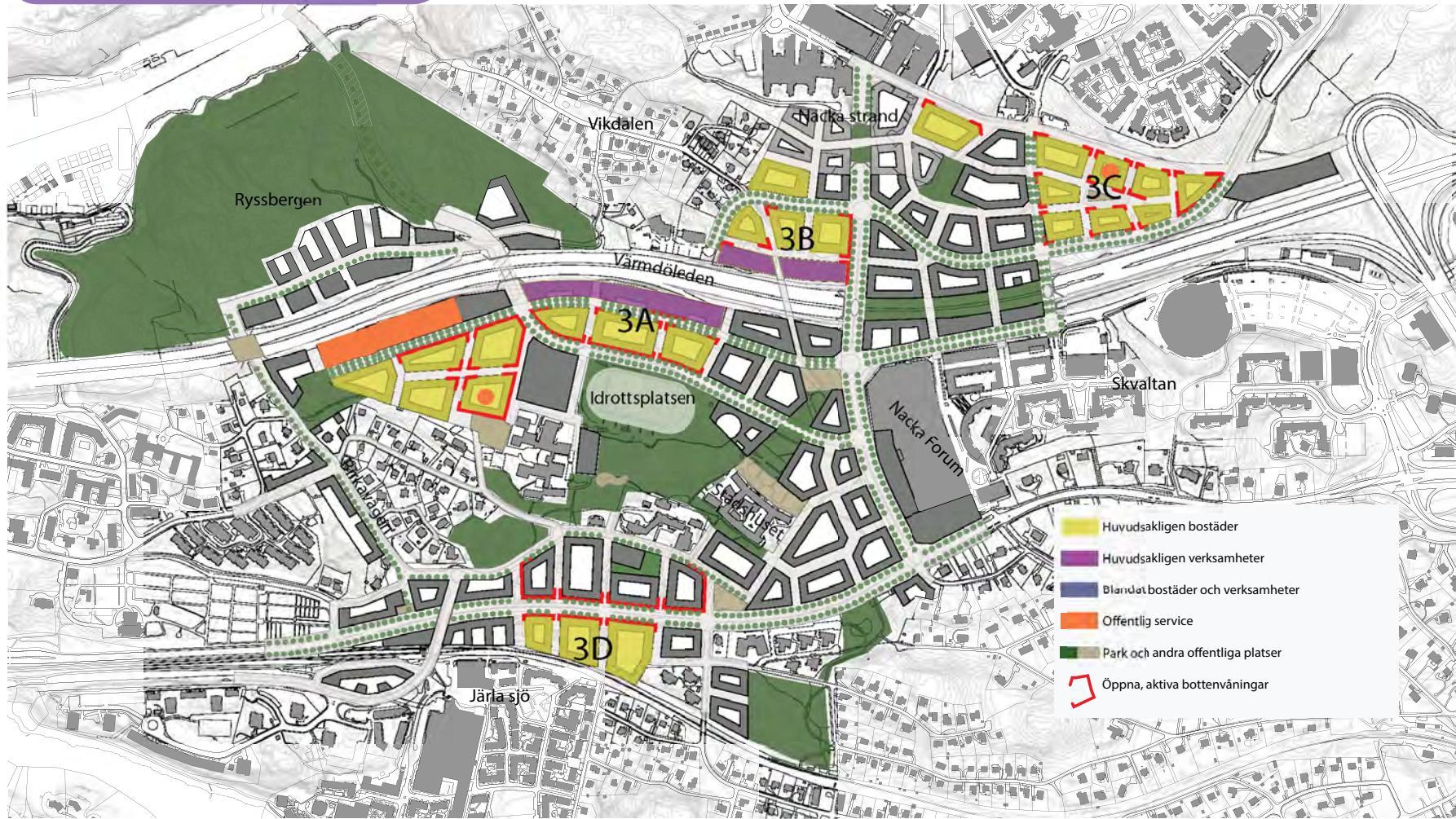
Utbyggnad av välfärdsfastigheter

Ettapp 3 innehåller fortsatt utbyggnad av idrottsanläggningen med två ishallar, mindre hallar för olika typer av idrotts- och fritidsaktiviteter och parkeringsgarage eller parkeringshus som då även kan fungera som bullerskydd mot Värmdöleden. Förskola byggs ut i södra Jarlaberg och bland bostäderna på Järlahöjden.

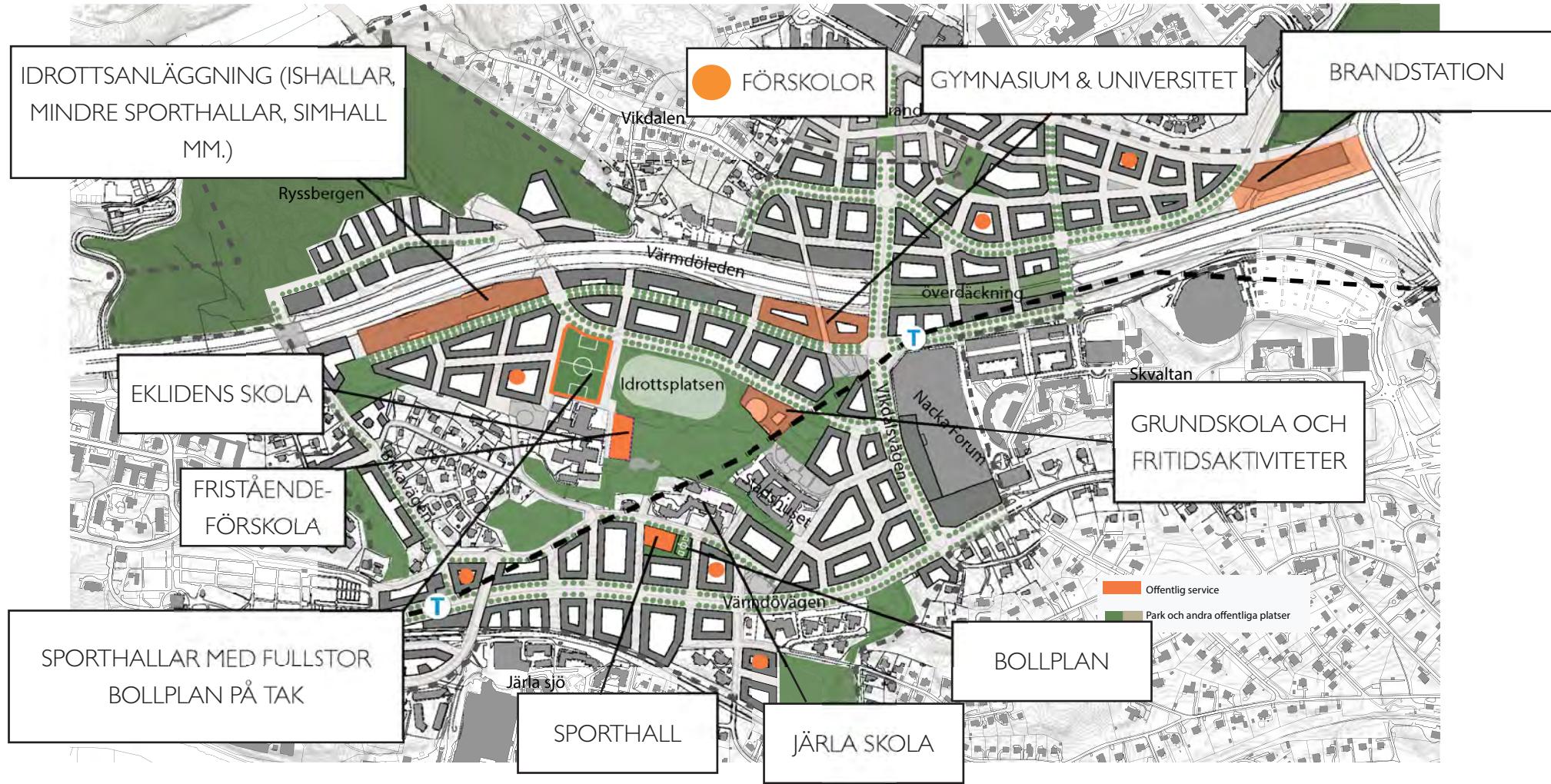
Etapp 3 utbyggnad till år 2030

Bostäder ca 1 600 st.

Arbetsplatser ca 2 500 st.



Karta över etapp 3.



Välfärdsfastigheter i centrala Nacka

TRAFIK OCH TEKNIK

Gatustruktur

Gatustrukturen bygger till stor del på de befintliga huvudstråken. Programmets förändringar i trafikstrukturen ligger främst i att fler förbindelser skapas, främst i nord-sydlig riktning samt att trafikplatserna i Järla, Nacka centrum och Skvaltan byggs om.

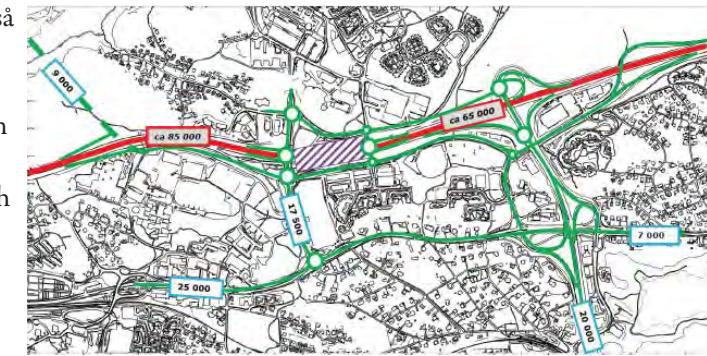
Trafiksystemet blir mer lättorienterat och flexibelt och fler kopplingar skapas till Värmdöleden. Nya och viktiga länkar är anslutningen mellan Centrala Nacka och Kvarnholmen, förlängningen av Jarlabergsvägen mot Skvaltans väg på överdäckningen över Värmdöleden samt Skönviksvägens koppling mot trafikplats Skvaltan. I det fortsatta strukturplanearbetet för hela västra Sicklaön studeras möjligheten av att förlägga Värmdöleden i bergtunnel på en längre sträcka. En översiktlig studie i denna fråga beskrivs i avsnittet ”Kan Värmdöleden förläggas i tunnel?” (sid 30-31). I programförslaget redovisas Värmdöleden äaremot i sitt nuvarande läge.

Trafikutredning

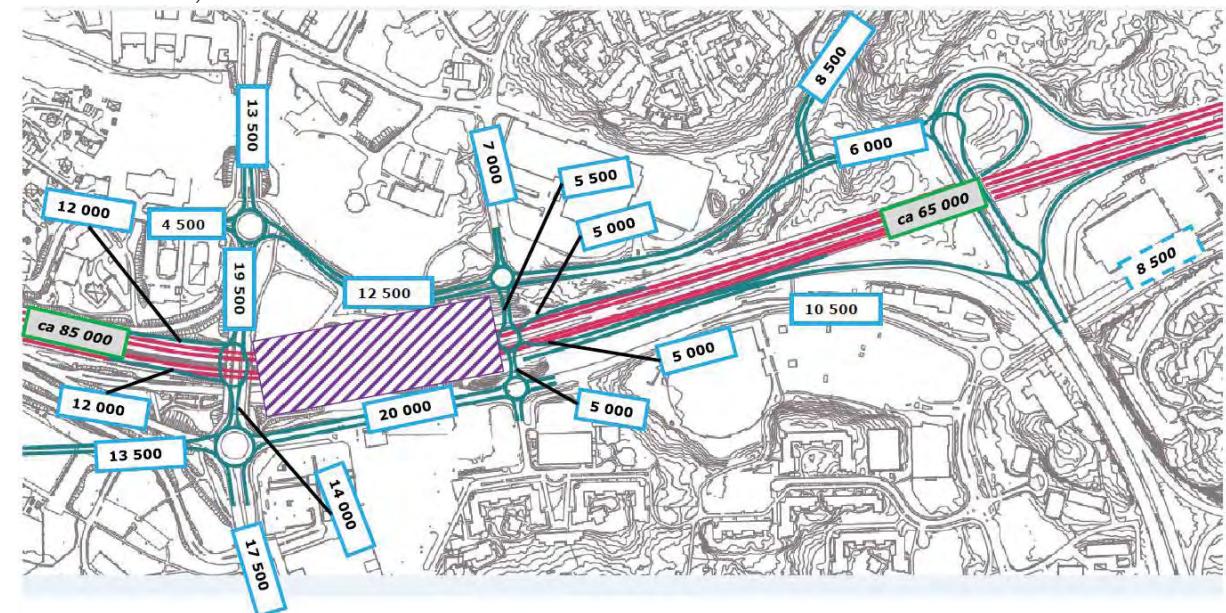
Flera trafikutredningar har gjorts för området bland annat av WSP, Sweco och ÅF. Ramböll fick hösten 2013 i uppdrag att sammanställa utredningsmaterialet, uppdatera trafikmängderna och föreslå en lösning. Det föreslagna alternativet innebär att ramperna mot Värmdöleden västerut ansluter till en cirkulationsplats på Vikdalsvägen, medan ramperna mot Värmdöleden österut ansluter till en cirkulationsplats på Jarlabergsvägen. Befintliga ramper kan avvecklas, vilket ger förutsättningar för en enklare överläckning och maximala möjligheter till exploatering

på båda sidor om Värmdöleden. Förslaget innebar också en ombyggnad av trafikplats Skvaltan, med en ny koppling mot Skönviksvägen. Den södra rampen i trafikplats Järla tas bort och en korsning i plan, troligen en signalkorsning, byggs istället. På det sättet försvinner en del av de barriärer som finns vid trafikplatsen och bättre möjligheter skapas för att binda ihop områdena söder och norr om Värmdövägen.

För närvarande pågår genomförandet av en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Centrala Nacka genom en förlängning av Griffelvägen. I programförslaget redovisas även en anslutning till Värmdöleden till och från Stockholm, vilket leder till ett mer flexibelt trafiksystem med fler alternativa vägar och anslutningar. Trafikverket har inlett en vägplan för denna anslutning (trafikplats Kvarnholmen).



Trafikberäkningar, med utbyggt programförslag Ramböll



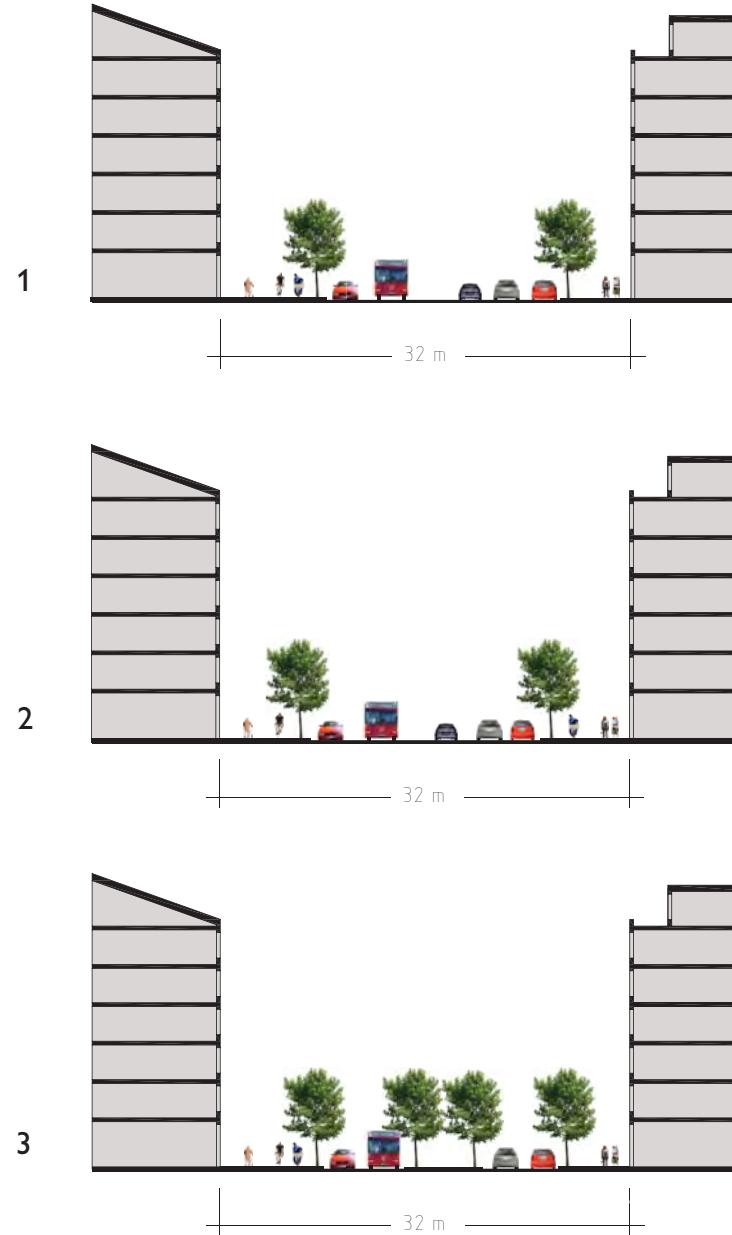
Trafikberäkningar, med utbyggt programförslag Ramböll.

Utformning av gator

Förutom Värmdöleden, som även i framtiden kommer att vara motorväg, omformas huvudgatorna till stads-gator med större trivsel och trygghet för fotgängare och cyklister och med balanserad framkomlighet för de olika trafikslagen. De nya stadsgatornas breddmått begränsas och med mer utåtriktade lokaler i anslutning till gatorna, finns möjlighet att skapa en mer trivsam och trygg miljö. Gatorna förses med trädplanteringar, de större gatorna på båda sidor och mindre lokalgator på antingen båda eller endera sidan. Trädplanteringarnas grönska bidrar till trivseln, dämpar trafikrytmen och skiljer visuellt och rumsligt oskyddade trafikanter från den snabbare bil- och busstrafiken. I stor utsträckning planeras gatorna för kantstensparkering och angöring. Sådan parkering och angöring är en förutsättning för såväl bostäder som butiker och andra lokaler vid gatorna. Kantstensparkeringen bidrar också till en dämpad trafikrytm.

Värmdövägen och Vikdalsvägen

Värmdövägen och Vikdalsvägen har i programförslaget sektioner på 32 meter, vilket möjliggör två körfält i vardera riktningen och trädplantering i mitten eller på gatornas sidor. Gatans sidor ordnas så att kantstens-parkering och busshållplatser ryms. Cykelbana kan ordnas antingen dubbelriktad på ena sidan eller enkelriktade på båda sidor. Rejälå gångbanor ryms på gatorna båda sidor. Bebyggelsen längs gatorna bör i framtiden ansluta med lokaler i bottenvåning direkt mot gångbanorna. Detta gäller även Vikdalsvägens östra sida där påbyggnad av Nacka Forum med bostäder och lokaler planeras.



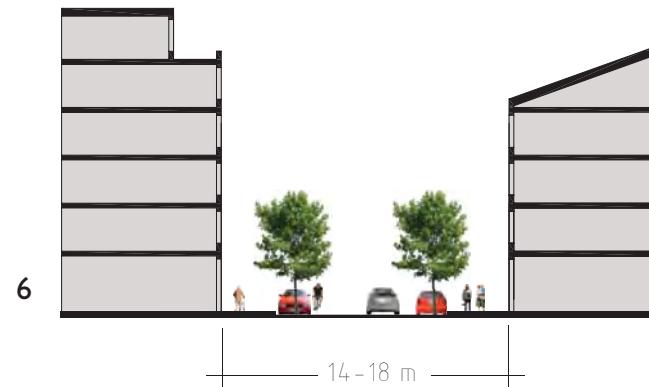
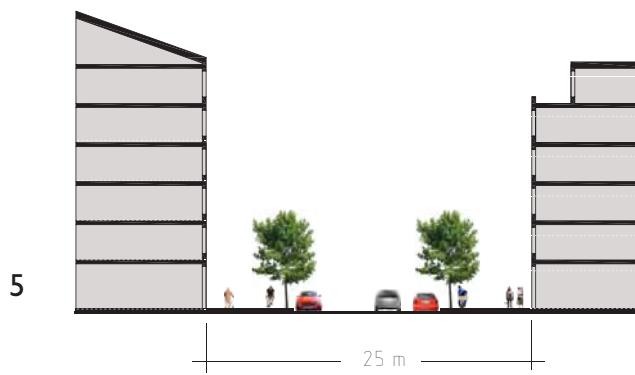
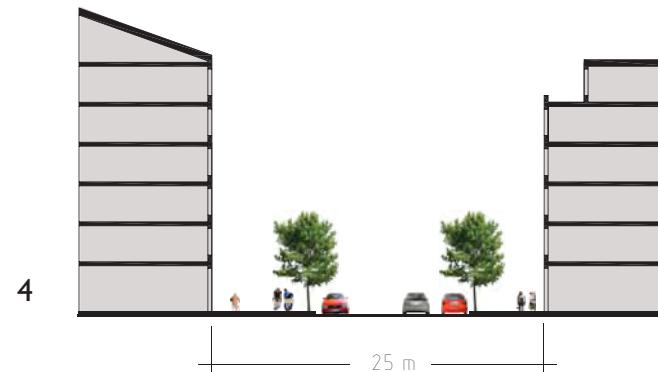
Nr. 1-3 Alternativa utformningar av Värmdövägen och Vikdalsvägen.

Griffelvägen, Skvaltans väg och Skönviks-vägen

Den nya Griffelvägen, som ansluter till Kvarnholmsförbindelsen, föreslås få ett körfält i vardera riktning, tillräckligt breda för busstrafik. Gatans sidor ordnas så att kantstensparkering, busshållplatser och trädplantering rymms. Cykelbana kan ordnas antingen dubbelriktad på ena sidan eller enkelriktade på båda sidor. Rejälå gångbanor rymmer på gatornas båda sidor. Samma sektion är lämplig för Skvaltans väg och Skönviksvägen.

Lokalgator

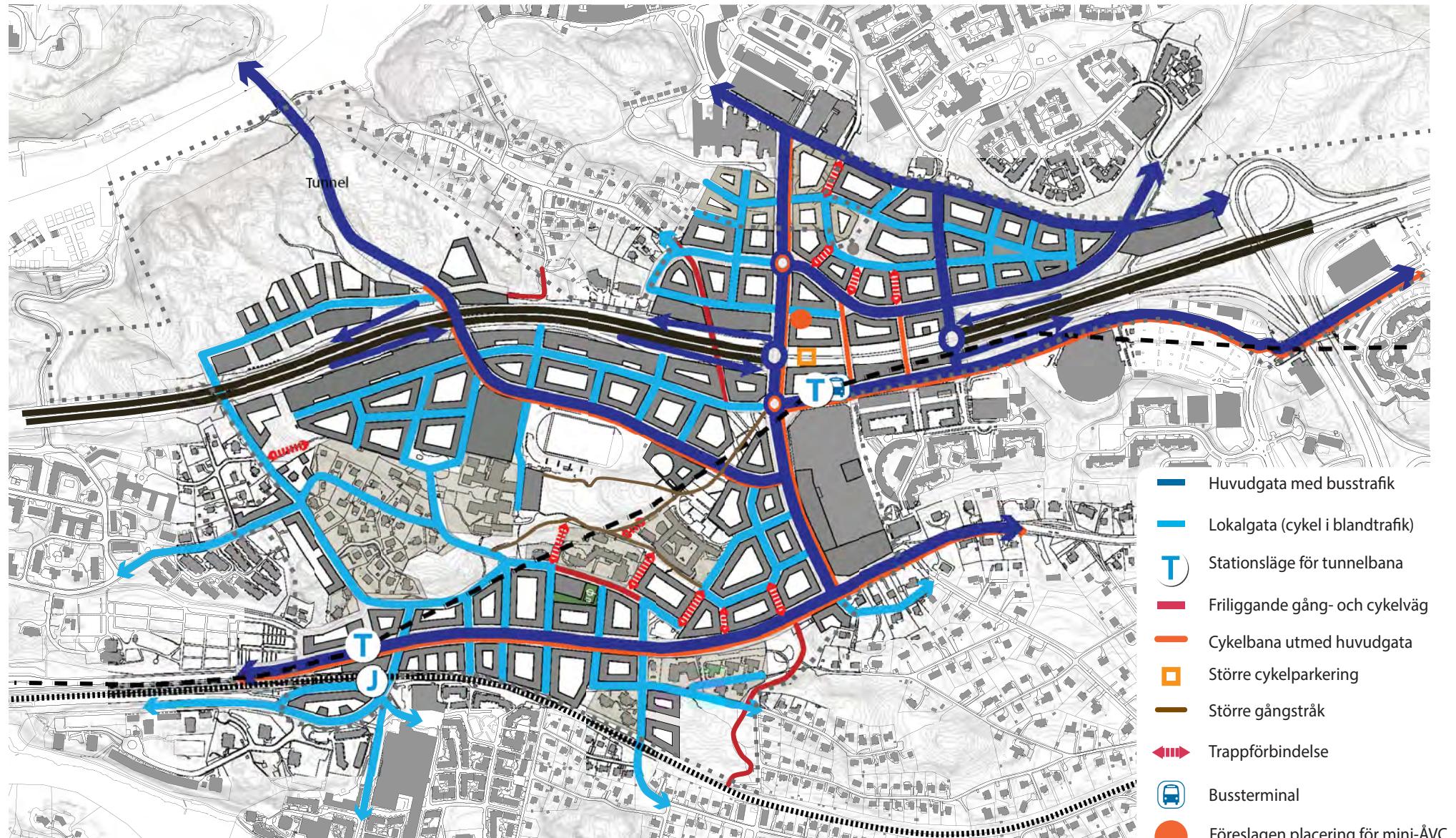
Nya lokalgator inom området utförs med ett körfält med begränsat mått i vardera riktningen. I vissa lägen kan även enkelriktade gator vara lämpliga. Kantstensparkering planeras på vägens båda sidor. Trädplantering utförs på gatans ena eller båda sidor mellan p-platserna. Gatan förses med trottoar medan cykeltrafiken sker i blandtrafik.



Nr. 4-5 Alternativa utformningar av Griffelvägen, Skvaltans väg och Skönviksvägen. (25 m).

Nr. 6 Utformningsförslag för lokalgator (14-18 m).

Samtliga gatusektioner är framtagna av White Arkitekter.



Karta över infrastruktur.

- Huvudgata med busstrafik
- Lokalgata (cykel i blandtrafik)
- Stationsläge för tunnelbana
- Friliggande gång- och cykelväg
- Cykelbana utmed huvudgata
- Större cykelparkering
- Större gångstråk
- Trappförbindelse
- Bussterminal
- Föreslagen placering för mini-ÅVC
- Ramper till Värmdöleden

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken har överlägsna miljöegenskaper i förhållande till biltrafiken - mindre växthuseffekt per resenär, och lägre utsläpp av andra miljöskadliga ämnen. Dessutom bidrar kollektivtrafiken ofta till att avlasta vägnätet vilket kan ge ett effektivare markutnyttjande vilket i sin tur ger möjlighet att lokalisera fler arbetsplatser och bostäder vid kollektivtrafikknutpunkter.

Tunnelbanan

Tunnelbanans blå linje byggs ut från Kungsträdgården till Nacka och bildar stommen i kollektivtrafiksystemet. Inom programområdet planeras tunnelbanestationer i Järla och i Nacka centrum. Stationernas preliminära lägen redovisas i programmet, men definitiva placeringar av perronger och uppgångar måste utredas vidare och samordnas med projekteringen av tunnelbanan. Den fortsatta planeringen av tunnelbanan skulle kunna innebära att en depå i Nacka blir nödvändig. Den skulle i så fall placeras under Järlahöjden med en mindre del ovan jord närmast Värmdöleden. Programförslaget redovisar inte denna depå då frågan inte är färdigutredd och Nacka kommun helst ser en annan lösning på depåfrågan.

Ny bussterminal

En bussterminal för Nackabussarna planeras i anslutning till tunnelbanestationen i Nacka centrum. Det exakta läget och utformningen av terminalen utreds för närvarande. Lägen under Skvaltans väg och ny bebyggelse samt placeringar helt eller delvis på en överdäckning av Värmdöleden studeras.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik har i planeringssammanhang ofta behandlats gemensamt trots att gående och cyklister ofta har skilda behov i det gemensamma gatrummet. Detta har blivit extra tydligt när pendlingscyklandet (ofta i relativt hög hastighet) har vuxit dramatiskt. Gemensamt är dock att stråken för både gående och cyklister ska ges sådan utformning och gestaltning att de blir trivsamma och attraktiva att använda under dygnets alla timmar. Belysningen ska anpassas till de oskyddade trafikanterna. Det är en del av visionen att utforma stadsdelen på ett sätt som inte förutsätter bilen.

I en stad rör sig gående framförallt längs gatorna. Det är därför viktigt att trottoarerna blir tillräckligt breda. På huvudgatorna bör dessa vara 3,5 - 4 meter breda. Butiker och utåtriktade lokaler längs trottoarerna bidrar till trivsel och trygghet.

Längs Värmdövägen finns ett regionalt cykelstråk som ska förbättras i enlighet med den cykelplan som tagits fram. Cykelstråket kommer att bli dubbelriktat och förläggas på Värmdövägens södra sida. Vid Järla är situationen för cyklister otillfredsställande och en lösning kommer att studeras i detaljplanläggningen i samband med en ombyggnad av trafikplatsen. Separata cykelstråk planeras också längs med områdets övriga huvudgator, Vikdalsvägen, Griffelvägen, Skönviksvägen och Skvaltans väg. Huvudlinriktningen är att dessa stråk utformas som enkelriktade cykelbanor på bågge sidor om körbanan, men det kan även här bli fråga om dubbelriktade stråk om detta visar sig lämpligare.

I vissa fall är det emellertid aktuellt med förbindelser endast för gående och cyklister, eftersom den nya strukturen ska ge god tillgänglighet inom centrala Nacka men även knyta ihop intilliggande områden.

- Från Järla till Stadshuset skapas ett attraktivt gångstråk genom den gröna kullen som ligger norr om Järla skola. Detta måste ske med stor varsamhet på grund av befintliga naturvärden.
- Från stadshusets östra sida planeras ett gångstråk med trappor ned mot Värmdövägen. Detta stråk har en koppling till Lillängsvägen på andra sidan Värmdövägen. Trappor skulle även kunna anläggas väster om Järla skola och i framtiden kopplas till ett stråk med en ny tunnel under Saltsjöbanan.
- Befintlig gångbro över Värmdöleden behålls även vid en överdäckning.
- Befintlig gång- och cykelväg under Värmdöleden väster om Vikdalsvägen är kvar i programförslaget. Behovet av denna förbindelse och de tekniska förutsättningarna för att behålla den utreds vidare i detaljplanearbetet.

VA-systemet

Lokala insatser som dimensioneringsökningar av VA-systemet mm. är beroende på var bebyggelsen kommer att lokaliseras. Det är viktigt att ytterligare utreda det befintliga ledningsnätet och dess kapacitet inför det fortsatta arbetet.

Dagvatten

Vatten utgör en ekologisk resurs som bidrar till livskvalitet i staden, ökat biologiskt liv i parker och grönområden och svalka sommartid. Den klimatförändring som förväntas kommer att innebära mer extremt väder, häftigare regn och varmare somrar. Dagvattenhanteringen måste beakta detta och samverka med grönstrukturen. Generellt gäller att dagvatten från området hanteras så att förenat dagvatten renas och övrigt dagvatten på lämpligt sätt nyttjas för gatornas trädplanteringar och för olika anläggningar i parker, på gårdar och i offentliga stadsrum. När nya vattenmiljöer skapas ökar de biologiska kvaliteterna ytterligare.

I Swecos dagvattenutredning finns förslag som syftar till att klara de föreslagna riktvärdena för dagvattenutsläpp. För att nå så stor reningseffekt som möjligt bör reningsanläggningar ligga så nära utsläppspunkterna som det går. Det är svårt att hitta platser för anläggande av större



Dagvattenhantering med dagvattendamm, Sweco, dagvattengruppen



Dagvattenhantering med växtbäddar och regngårdar, Sweco, dagvattengruppen



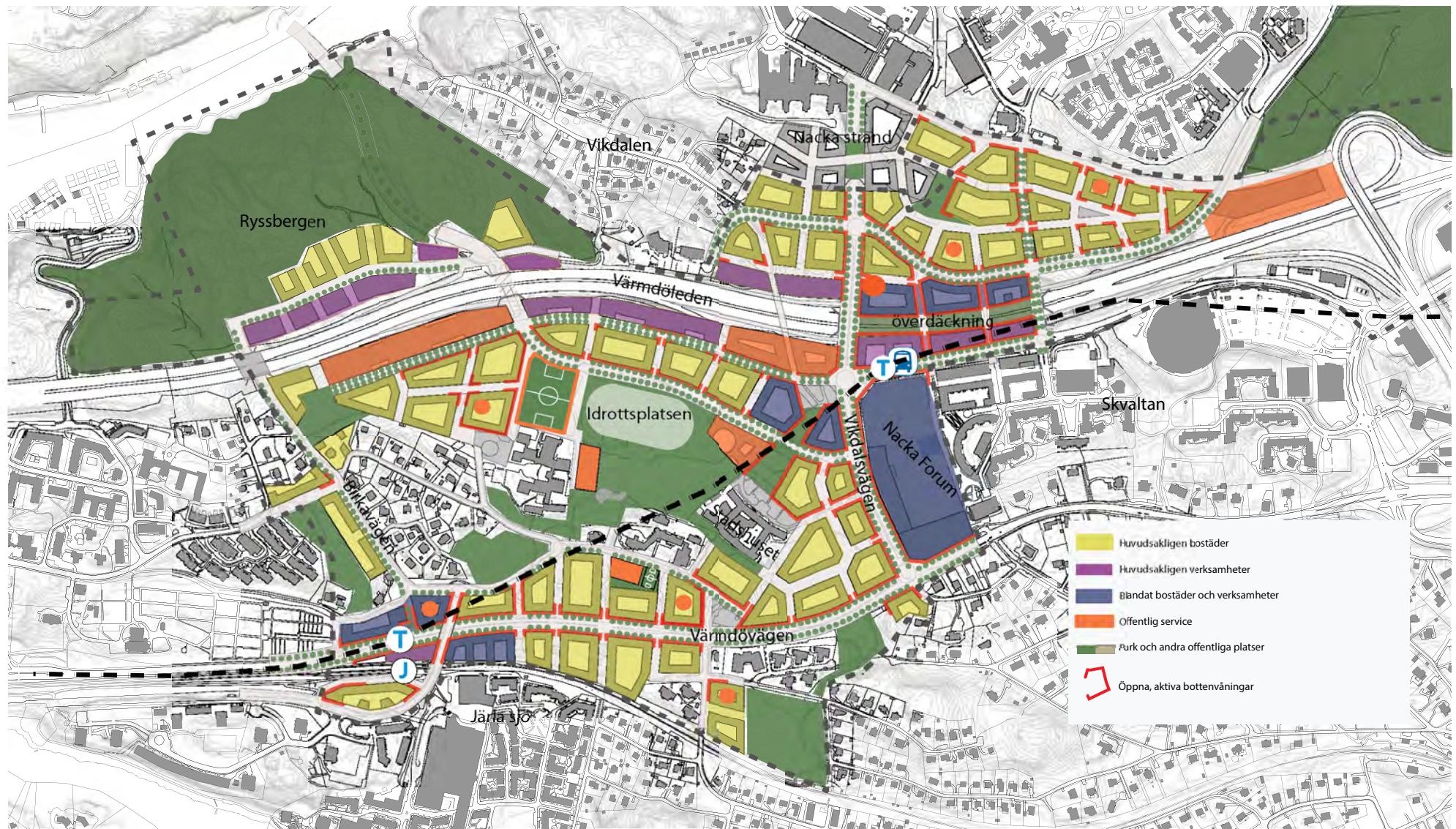
anläggningar då en hög exploatering planeras i området och vissa delar är mycket kuperade. Några platser där rening kan ske har dock identifierats; eventuellt kan en del av den befintliga våtmarken vid Vikdalens/Ryssbergen användas för en del av avrinningen och en dagvattenanläggning skulle kunna anläggas under en lekplats i Vikdalen. Vidare bör det vidare utredas om någon plats vid Järla station kan vara användbar, då detta är en lågpunkt i området. Utredningen redovisar principlösningar för dagvattenhantering på både kvartersmark och inom allmän plats som gator, torg och parker. Speciellt intressanta för dagvattenlösningar är den föreslagna stadsparken och de breda huvudgatorna.

Avfallshantering och återvinning

En mindre återvinningscentral s.k. mini-ÅVC, har i programförfärlaget placerats vid Vikdalsvägen, norr om Värmdöleden. I en mini-ÅVC ingår återvinningsstation. En mini-ÅVC ersätter inte behovet av fler återvinningsstationer. Behov och placering av återvinningsstationer ska därför finnas med i ett tidigt skede av detaljplanerna. Eftersom det ska vara lätt att återvinna avfall i området bör återvinningsutrymmen planeras även i bostäderna, åtminstone för de vanligaste avfallsfraktionerna. En tät stadsbebyggelse är inte helt enkel att kombinera med de typer av avfallsinsamling som idag används i Nacka. Det kommer därför bli aktuellt att studera alternativa sätt för hämtning av hushållssopor, exempelvis bottentömmande behållare med flera avfallsfraktioner eller sopsugsystem.

Energiförsörjning

I områdets tätta bebyggelse är det lämpligt att bygga ut fjärrvärme. Med tanke på klimatanpassning och en snabb teknikutveckling ska områdets energiförsörjning inte låtas till vissa energikällor. Det är önskvärt att områdets energibärare (ledningsnät mm) relativt enkelt kan ställas om till andra lösningar. Flera olika former av parallella energilösningar kan bli aktuella. I linje med Boverkets och EU:s kommande krav bör möjlighet till egenproducerad energi tas tillvara. Byggnadernas behov av kyla vid varmare utomhusklimat bör genom arkitektonisk och installationsteknisk utformning kunna minimeras. Kvarvarande kylbehov kan ske via fjärrkyla till området.



Programförslaget i sin helhet.

PROGRAMFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER

Den preliminära miljöredovisningen beskriver konsekvenser på miljön om programmet genomförs samt identifierar vilka viktiga miljöaspekter som bör beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet. Det finns inte något lagkrav på miljöbedömning (upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB) för ett planprogram. Programmet för Centrala Nacka följer intentionerna och Nackas översiksplan, Hållbar framtid i Nacka, som vann laga kraft 2012.

DAGVATTEN OCH YTVATTEN

Dagvatten från området avrinner dels direkt till vattenforekomsten Strömmen och dels till Järlasjön som rinner ut i Hammarbysjö (även denna en del av vattenforekomsten Strömmen).



Avrinningsområden inom centrala Nacka, Sweco.

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenforekomster i distrikten. Det innebär att det har fastställts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015 eller 2021.



Vattenforekomsten Strömmen, <http://www.viss.lansstyrelsen.se>

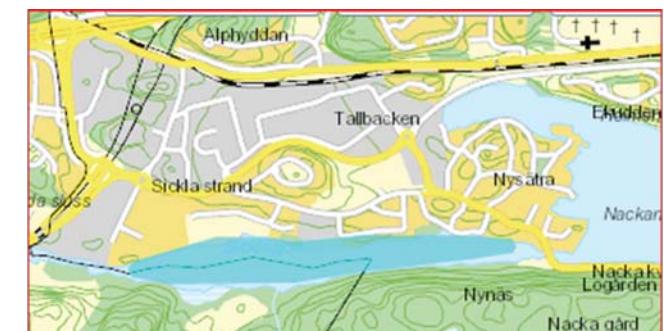
Strömmen utgör ett övergångsvatten som gränsar mot Stockholm och har klassificerats som ett kraftigt modifierat vatten på grund av den påverkan som följer av hamnverksamheten. Vattenforekomsten har miljöproblem i form av morfologiska förändringar, övergödning och miljögifter (tegnföreningar och kvicksilver).

Den ekologiska potentialen bedömdes 2009 till måttlig och den kemiska statusen till uppnår ej god kemisk yt-vattenstatus. Vid klassning 2012 bedömdes den ekologiska statusen till otillfredsställande.

Miljökvalitetsnormerna för Strömmen är:

- god ekologisk potential med en tidsfrist till år 2021.
- god kemisk yt-vattenstatus 2015 (exklusive kvicksilver), förutom för tributyltennföreningar som har en tidsfrist till år 2021.

Vattendelegationen föreslår att även Sicklasjön (del av Järlasjön) ska bli vattenforekomst från 2016. Orsaken till att Sicklasjön föreslås bli vattenforekomst är att det finns ett EU-bad i sjön. Sicklasjön har idag måttlig ekologisk status pga. övergödning samt uppnår ej god kemisk status pga för höga halter av kvicksilver, kadmium, bly, polybromrade difenylestrar (PBDE) och antracen. Det finns än så



Föreslagen vattenforekomst från 2016, Sicklasjön (del av Järlasjön), <http://www.viss.lansstyrelsen.se>

länge inga förslag till miljökvalitetsnormer för Sicklasjön. Enligt kommunens miljöövervakning är näringssnivån betydligt högre i Sicklasjön än i övriga delar av Järlasjön.

För att uppnå god status måste belastningen av näringssämnen på vattenförekomsterna minska samt att orsaken till att god kemisk status inte kan uppnås måste utredas vidare. Det är en utmaning att förbättra vattenkvaliteten i vattenområden samtidigt som regionen växer och därmed även risk för ökad belastning på vattenområdena. Det är därför angeläget att vid nyexploatering utreda förutsättningarna noga för att minska belastningen på vattenområdena även från befintlig bebyggelse inom programområdet och planera så att ny bebyggelse inte innebär en ökad belastning av föroreningar.

Stora delar av programområdet utgörs idag av berg i dagen och de bebyggda områdena utgörs av hårdgjorda ytor såsom vägar och byggnader. En förtäning av centrala Nacka innebär ökade mängder förurenat dagvatten och snabbare avrinning om inte åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär större nederbördsmängder under kortare perioder.

En dagvattenutredning (Dagvattenutredning för planprogram – Centrala Nacka, Sweco 2014-03-20, rev 2014-04-16) har tagits fram som redovisar möjligheter att rena och fördöja dagvattnet så att belastningen av föroreningar till Strömmen och Järlasjön från området kan minskas när detaljplaneprogrammet genomförs.

Utredningen redovisar principförslag för att lösa dagvattenhanteringen. Förslagen innebär att dagvattnet från kvartersmark inklusive lokalgata kan omhändertas med

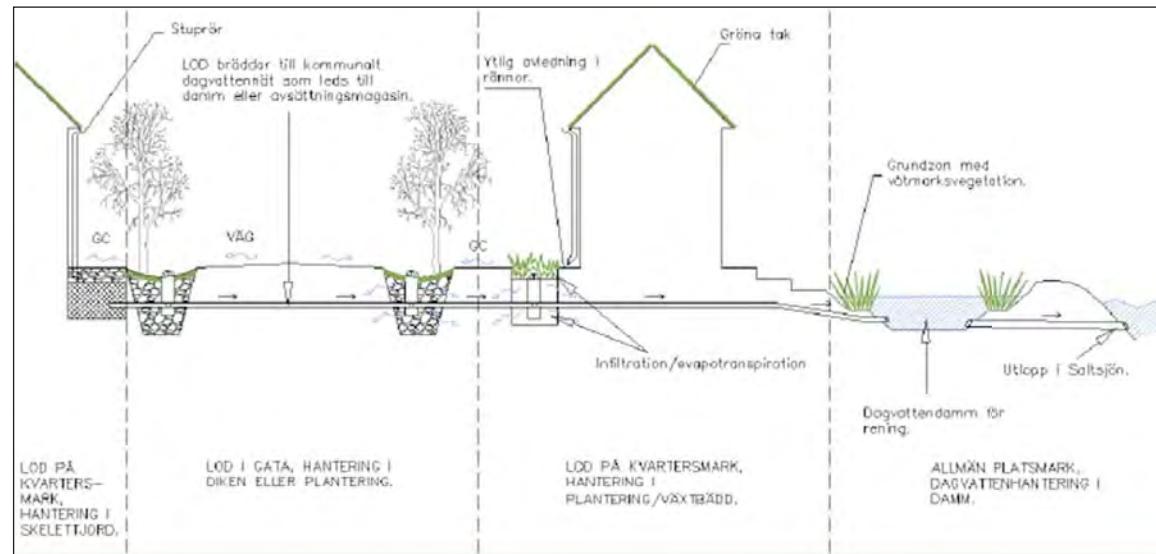
hjälp av gröna tak, stuprörsutkastare, rännor, permeabla beläggningar, växtbäddar, regngårdar, småskalig grön LOD (lokalt omhändertagande) och skelettjord (jordfylld makadambädd). Liknande lösningar kan tillämpas för gaturum och på allmän platsmark så som torg. För att nå de riktvärden som tillämpas på acceptabla föroreningshalter i dagvatten samt skapa förutsättningar så att vattenkvaliteten i Strömmen och Järlasjön förbättras krävs dock ytterligare åtgärder. Exempel på dessa



Blå markeringar är förslag på fördjnings-/reningsanläggning och utredningsområden för dagvatten, röd markering visar på kvarter som kan utsättas för höga halter av luftföroreningar med risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för PM10.

lösningar är våtmarker, underjordiska avsättningsmagasin och eventuellt skärbassänger. Skärbassänger tar i anspråk en del av ett vattenområde och bör endast tillämpas i nädfall om andra åtgärder av någon anledning inte kan tillämpas. Skärbassänger bedöms inte aktuellt som lösning för rening av dagvatten från detta programområde.

Dagvattenfrågan måste utredas vidare i det fortsatta planarbetet, markområden bör avsättas så att tillräcklig rening av dagvattnet kan uppnås. Dagvattenlösningarna ska samordnas med övrig planering och utnyttjas som en resurs för planteringar och övrig grönstruktur.



Principlösning för dagvattenhantering. Sweco.

MARKFÖRORENINGAR

Naturvårdsverket har arbetat fram en metodik för inventering och riskklassning av förorenad mark. Metoden kallas för MIFO-modellen som står för metod för inventering av förorenade områden. Enligt MIFO-databasen (nationell databas för markföroreningar) finns inom programområdet utpekat ca 6 objekt. De markerade objekten kan innebära att det finns markföroreningar. Exempel på objekt är bensinstationer, plasttillverkning, brandstation och transformatorstation.

I samband med genomförande av kommande detaljplaner är det viktigt att vara observant på eventuella markföroreningar och främmande gaser. Eventuella markföroreningar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten.

BULLER

Området utsätts huvudsakligen för buller från Värmdöleden men även från det lokala vägnätet främst Vikdalsvägen, Skönviksvägen och Värmdövägen. Trafikprognoserna pekar mot ökade trafikmängder. På vissa håll, Ryssbergen, är ljudnivån 65dB(A) ca 120 meter från Värmdöleden. På ca 60 meters avstånd från Värmdövägen och Vikdalsvägen är ljudnivån ca 60dB(A). Det innebär att ljudnivån i stora delar av programområdet redan idag ligger över riksdagens riktväde på en ekvivalent ljudnivå på 55dB(A).

Buller kan orsaka stress och i långa loppet hjärt- och kärlsjukdomar. Det är därför viktigt att de nya bostäderna i området får en så god ljudmiljö som möjligt. I Nacka kommunens översiktplan finns generella riktlinjer för planering och byggande, och även för buller:

Markföreningar (gula trekanten) enligt MIFO-databasen.



Vid byggande ska en så bra ljudnivå som möjligt alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas i första hand riksdagens riktvärden för buller, dvs ekivalent ljudnivå på 55 dB(A) utomhus och maxnivå på 70 dB(A).

Vid tät stadsbebyggelse på Sicklaön kan enligt översiktsplanen även avstegsfall från riksdagens riktvärden accepteras. Skäl för att tillämpa avstegsfallen i området är att det ligger inom promenadavstånd (500 m) till ett närcentrum med stort serviceutbud och att det är goda kollektivtrafikförhållanden. Föreslagen bebyggelse uppfyller dessa kriterier, avståndet till närmaste köpcentra är ca 500 meter eller kortare och området har god tillgång till både buss och tåg. I framtiden kommer tillgång även finnas till tunnelbana.

I det fortsatta planarbetet är det viktigt att utformning av bebyggelsen utgår från bl.a. bullersituationen så att bästa ljudmiljö skapas. En överdäckning av Värmdöleden är mycket positivt ur bullersynpunkt.

Avstegsfallen från riksdagens bullerriktvärden innebär att nya bostäder i vissa fall kan medges där den dyrkade ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-65 dBA.

Detta innebär i regel att bebyggelsen bör utformas som sluten gårdsbebyggelse, alternativt lamellhus, eller hus med mellanliggande skärmor. När bullret kommer från flera håll är en mer eller mindre sluten gårdsbebyggelse den lösning som ger bäst ljudmiljöer. Trots höga bullernivåer på "utsidan" av kvarteret kan låga nivåer erhållas på gärdssidan. Lamellhus parallellt med trafikleden ger bra

förutsättningar för lägenheter med god ljudmiljö.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

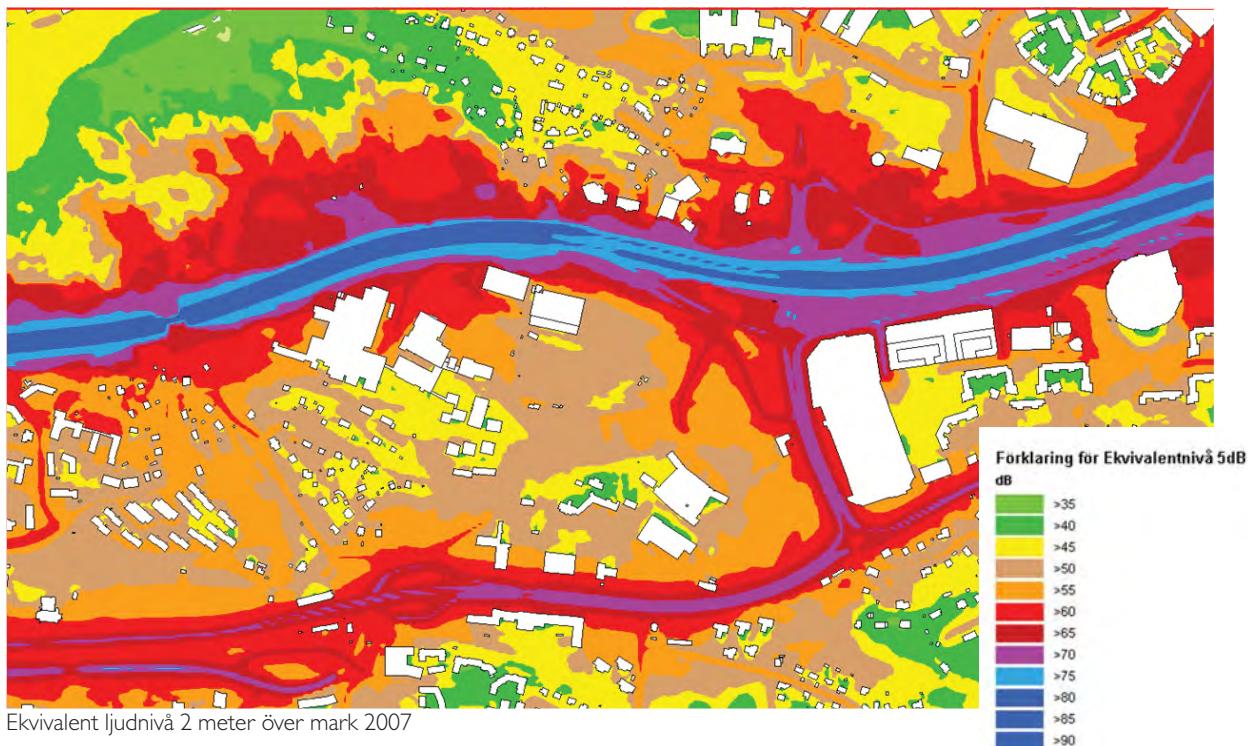
- Bullerutredningar ska tas fram under planarbetet i syfte att få en så god ljudmiljö som möjligt.

LUFTFÖRORENINGAR

Trafiken på Värmdöleden är den största utsläppskällan av luftföroreningar inom programområdet men även Skönviksvägen och Värmdövägen bidrar till förhöjda halter. I samband med arbetet med en fördjupad översiktsplan för området 2009, så utfördes fördjupad studie av luftsituationen i området.

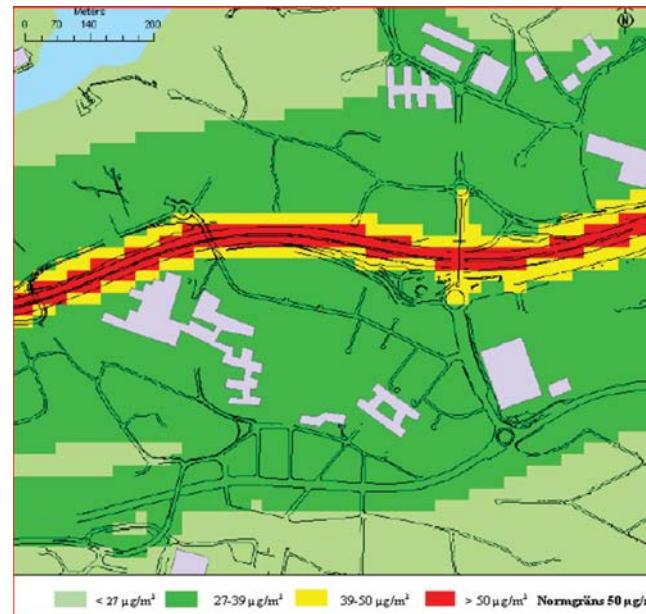
Halterna PM10 är högst utmed Värmdöleden. Halterna ligger närmast vägen över tröskelvärdena och fördjupade studier och beräkningar måste genomföras.

Det finns tydliga samband mellan luftföroreningar och effekter på människors hälsa. Att bo vid en väg eller gata med väldigt mycket trafik ökar risken för sjukdomar. Hur man påverkas är individuellt och beror främst på årliga förutsättningar och i vilken grad man exponeras. Barn är mer känsliga än vuxna eftersom deras lungor inte är färdigutvecklade.



Man kan i viss mån skydda sig mot exponering för höga luftföroreningshalter från trafiken. Ett sätt är att undvika vistelse längs starkt trafikerade gator och infartsleder. Detta gäller främst under rusningstrafik och under perioder med torra vägbanor under vinter och tidig vår. Att gå, cykla och motionera på mindre trafikerade lokalgator och undvika vistelse nära infartsleder minskar exponeringen. Även luften inomhus påverkas av föroreningar. Tilluftens till en bostad som tas in via taknivå eller innergård är betydligt mindre förorenad än luft som tas in via en fasad som vetter mot trafiken. Ventilationssystemets utformning är också betydelsefull där framför allt de grova partiklarna kan fångas upp med filter.

I det fortsatta planarbetet bör åtgärder studeras för att anpassa huskroppar invid vägen så att luftföroreningar minimeras, t.ex. slutna kvarter mot gatumiljön. Eftersom det inte finns någon tröskelnivå under vilken inga hälsoeffekter uppkommer är det viktigt med låga halter där folk vistas. För att undvika att mänsklor exponeras för höga PM10-halter kan ett område på minst 50 m från tunnelmynningen vid den nya vägen mot Kvarnholmen behöva undantas från bebyggelse och i övrigt inte göras tillgängliga för vistelse. Placeringen av bytespunkt för bussar är angeläget att placera så att platsen blir lämplig ur luftkvalitetssynpunkt. Även intill mynningarna vid överdäckning av Värmdöleden kan halterna bli förhöjda. Mer detaljerade utredningar av luft föroreningssituationen krävs i arbetet med de olika detaljplanerna.



Nollalternativet år 2030, PM10-halter i $\mu\text{g}/\text{m}^3$, 90-percen-til av dygnsmedelvärdet. Slb-analys.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Utredning om luftföroreningshalter som belyser konsekvenserna av planförslagen ska tas fram under planskedet.

KLIMATANPASSNING

Programförslaget innebär att fler bostäder och arbetsplatser föreslås byggas inom centrala Nacka. Området har redan idag en bra kollektivtrafikförsörjning och kommer i och med tunnelbanan få ännu bättre kommunikationer. Förutsättningarna för att bo och arbeta inom området utan att vara bilberoende är därmed goda och utsläppen av växthusgaser bör därmed kunna bli förhållandevis låga. Inom området finns idag fjärrvärme och sannolikt kommer den kommande bebyggelsen anslutas till fjärrvärmennätet. Beroende på vilken mix fjärrvärmens framställs av kan även detta bidra till begränsning av utsläpp av växthusgaser.

I takt med att nya byggnader blir allt mer energisnåla står materialtillverkningen för en ökande andel av miljö-påverkan vid byggnation. Detta är en fråga som får allt större betydelse och som måste beaktas i det fortsatta planarbetet.

Klimatfrågan behöver vägas in i planeringen av centrala Nacka. Regionen förväntas få ökad och mer intensiv nederbörd, förhöjd havsnivå samt flera värmeböljor och längre vegetationsperiod. Området är kuperat och de naturliga förutsättningarna för att fördröja dagvattnet är begränsade då det är relativt mycket berg i dagen.

Planeringen måste ta hänsyn till att stora flöden av dagvatten kan uppkomma. Vegetationsytor, särskilt tillsammans med vatten, har visat sig kunna ha en klimatutjämnande förmåga genom skuggande och svallande effekter.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Kommande detaljplaner ska beakta och förebygga konsekvenser av ett förändrat klimat.

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBIKD

Stockholms läns museum tog 2007 fram utredningen ”Kulturmiljöplan för området Järla-Birka”. I utredningen urskiljs i stort tre olika bebyggelsemiljöer.

1. Järla-Birkas egnahemsområde utgörs av en sammanhängande, relativt homogen miljö med tidstypiska flerfamiljsvillor. Karaktäristiskt är de gröna villakvarteren, gatunät och tomtindelning liksom byggnadernas placering. Området bevarar idag egnahemsvillor från olika byggnadsetapper mellan 1890-1940-talet. Den rika panelarkitekturen och de inglasade verandorna vittnar om områdets äldre historia och etablering.

2. I centrala Nacka ligger skolmiljöerna Järla och Eklidens skolor samt Nacka gymnasium. Järla skola speglar utvecklingen av skolmiljöer och skolbyggnader från tiden kring sekelskiftet 1900 till idag. Eklidens skola uppvisar bevarade skolbyggnader från 1960-talet. Skolmiljöerna bevarar både miljömässiga, historiska och arkitektoniska värden.

3. Den tredje sammanhängande byggnadsmiljön utgörs av stadshusområdet med stadshuset och det närlägna Elverkshuset. Den befintliga byggnadsmiljön utnyttjar effektivt de stora nivåskillnaderna i terrängen. De båda byggnaderna är utformade med omsorg i en represen-

tativ och tidstypisk tegelarkitektur som avser att spegla byggnadernas funktion och ställning. Detta förhållande avspeglas särskilt beträffande stadshusets monumentala huvudfasad och placering.

WSP tog 2009 fram en ”Landskapsanalys för Centrala Nacka”. Analysen framhåller bland annat trädens och den befintliga bebyggelsens betydelse för att bryta ned storskaligheten så att en mänsklig skala bibehålls och på så sätt berikar centrala Nacka. Vidare framhålls riktningar och stråk som kan utvecklas för att skapa en tydligare struktur och orienterbarhet, höjdläget samt utblickar som bör tas till vara och utvecklas med utgångspunkt i den befintliga miljön. Programförslaget innebär en tydlig förändring av kulturmiljö och landskapsbild. De intressanta kulturmiljöerna föreslås dock bevaras och delvis utvecklas. Ny bebyggelse föreslås få en skala som gör att områdets silhuett – på håll, inte kommer att påverkas drastiskt.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Järla – Birkaområdets silhuett - södra delen av Järla-Birkaområdet och dess sluttande del vänder sig till största del mot Vämdövägen och Järla industriområde. Byggnader och vegetation tecknar sig som en kuliss i norr. Det offentliga rummet i området bör utredas vidare med avseende på dess betydelse i stadsbilden.
- Skolområdet - byggnadernas och skolområdets kulturhistoriska och arkitektoniska kvalitéer bör bevaras och utvecklas.
- Stadshusområdet - de representativa fasaderna med sina dekorativa detaljer som tegelförband och balkonger. Byggnadens placering, ”hus i park” bör beaktas och

byggnadens monumentalala fasad mot söder bör framhävas.

- Gatunätet i kvarteren nedanför gamla församlingshemmet vid Järla skola bör utformas så att den karaktärsfulla byggnaden tas tillvara, och framhålls i den nya stadsmiljön. Byggnadens arkitekturhistoriska värden bör bevaras och tillvaratas.
- Värdet av de enskilda objekten Vikdalens skola och f.d arbetarbostaden vid Lillängsvägen bör utredas.

REKREATION OCH FRILUFTSLIV

I ”Landskapsanalys för Centrala Nacka”, WSP 2009, beskrivs grönstrukturen i dag som fragmenterad. Den lummiga miljön inom Järla-Birkas egnahemsområde bedöms ha stora kvalitéer som grönstråk och den breda vägporten vid Birkavägen fungerar idag som en ”ekoport” mot Ryssbergen i norr.

Den småskaliga miljön med byggnader i park/skog kring de äldre skolorna känns gestaltad och omhändertagen. Övriga idrottsytör i norr med byggnader, grusytör och parkeringar ger ett splittrat intryck och utgör en baksida till skolområdet.

Inom området finns idag goda möjligheter till anläggningsanknuten rekreation med idrottshallar, bollplaner, simhall, ishallar mm. I skogen mellan stadshuset och idrottsplatsen går en löpslinga som används flitigt. Befintliga rekreationsanläggningar inom programområdet föreslås till övervägande del finnas kvar och utvecklas.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Grönstrukturen bör kompletteras så att attraktiva rekreationsstråk och gröna korridorer kopplar samman Ryssbergen med Nyckelvikens naturreservat och med grönområden längs Järla sjö och vidare söderut mot Nackareservatet.
- En överdäckning av Värmdöleden bör innehålla en ”grön korridor” (ekodukt) som kan överbrygga barriären Värmdöleden.
- Med ökat befolkningstryck kommer ytterligare krav på högre kapacitet i idrotts- och rekreationsanläggningar.

NATURVÅRD OCH VEGETATION, BARRIÄREFFEKTER

Inför programarbetet har områdets naturmark inventerats avseende naturvården och naturvärdesträd. Järlahöjden, Inventering av naturvärdesträd Centrala Sicklaön, Nacka kommun, ProNatura 2013. Ryssbergens naturvärdesträd, detaljerad naturinventering 2008, ProNatura. Nyckelbiotopkarta – ”Skogens pärlor” Skogsstyrelsens hemsida. Se karta sid 17.

Inventeringen visar att det förekommer oväntat höga naturvården, med tanke på det centrala läget och den mänskliga påverkan på naturen här. De största naturvärdena är i princip knutna till äldre tallbestånd samt till äldre ekar.

Centrala Nacka ligger centralt i förhållande till de stora regionala grönkilarna Nacka – Värmdökilen (norr om centrala Nacka) samt Tyrestakilen (söder om centrala Nacka). Trots biologiska barriärer i form av t.ex. Värmdö-

leden och Järlasjön, bidrar centrala Nacka till att vara en nord – sydlig biologisk korridor mellan de stora grönkilarna.

I Nacka är det oftast de nord-sydliga biologiska sambanden som är svagast – framförallt på Sicklaön. För att få mer kunskap om dessa samband, har med anledning av utvecklingen av Nacka Stad och den fördjupade strukturplanen en utredning påbörjats för att kartlägga de ”gröna nätverken” på västra Sicklaön. Utredningsområdet omfattar även centrala Nacka.

Metoden för att analysera ”gröna nätverk” är förhållandevis ny men projekt genomförda i bl.a. Stockholms, visar att metoden kan vara till stor nytta när det gäller kunskap om hur grönstrukturen bör sparas, kompletteras och sammanlänkas – för att bevara och även förbättra de gröna sambanden i en bebyggd miljö.

Det nu presenterade programförslaget för centrala Nacka innebär att delar av värdefull natur bebyggs. Det gäller framförallt området mellan stadshuset och Vikdalsvägen, utmed Värmdövägen samt norr om Värmdöleden (del av Ryssbergen). Andra delar med höga naturvärden föreslås sparas som natur-/grönområden. Detta gäller framförallt den betydelsefulla naturen i anslutning till skol- och idrottsområdet. Se karta sid 17.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Resultatet av den kommande nätverksanalysen ska användas/inarbetas i nya detaljplaner för att inte bryta utan stärka betydelsefulla gröna samband.

- Den regionala grönstrukturens funktion i de ”gröna kilarna” ska respekteras.

TRYGG OCH SÄKER

Värmdöleden är primärled för farligt gods. Vid planering av bebyggelse måste risken för olyckor beaktas. Länsstyrelsen i Stockholms län har rekommendationer kring minsta avstånd mellan bebyggelse och vägar med transporter av farligt gods.

Om det ändå finns starka intressen att uppföra ny bebyggelse nära en transportled för farligt gods krävs att en detaljerad riskanalys tas fram och ligger till grund både för beslut om lämpligheten av bebyggelsen och vilka åtgärder som behövs för att risknivån ska vara acceptabel.

Riskhanteringsprocessen bör generellt ske löpande genom hela planprocessen, risk- och säkerhetsaspekter ska beaktas redan i tidiga planeringsskeden. I det fortsatta planarbetet bör en riskbedömning tas fram.

Riskbedömningar används som beslutsunderlag avseende var bebyggelse kan lokaliseras, vilken markanvändning som är lämplig samt vilka eventuella säkerhetsåtgärder som krävs. Att införa säkerhetsåtgärder, exempelvis mur eller plank, förstärkning av stomme och ej öppningsbara fönster, kan vara ett sätt att möjliggöra bebyggelse där det annars inte vore lämpligt ur risksynpunkt.

Saltsjöbanan passerar genom programområdet. Risk för tågurspårning, kabelnedfall och användning av bekämpningsmedel bör belysas i det fortsatta planarbetet. Eventuellt kan skyddsavstånd bli aktuellt.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- En riskutredning ska tas fram som belyser åtgärder som bör vidtas pga. att Värmdöleden är primärled för farligt gods samt ev. konsekvenser av bebyggelse utmed Saltsjöbanan.

ÅHLLBARHETSKVALITÉER, HUSHÅLLNING MED RESURSER

Planerad bebyggelse föreslås huvudsakligen inom mark som till stor del redan är ianspråktagen. Programområdet är relativt centralt beläget i Stockholmsregionen vilket möjliggör jämförelsevis korta resor och god kollektivtrafikförsörjning.

Från energiförsörjningssynpunkt ligger området nära till befintligt fjärrvärmennät. Mycket av infrastrukturen såsom vägar, vatten och avloppsledningar, fjärrvärme finns utbyggt i eller i nära anslutning till programområdet.

Föroringen i mark kommer att omhändertas i samband med exploatering, vilket innebär att diffus spridning till vatten och mark förhindras.

Belastningen av föroringen till Strömmen och Järlasjön (Sicklasjön) kan minskas när programmet genomförs.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Hushållningsaspekterna, t.ex. avseende energihushållning och materialval.
- Möjligheter att öka kollektivtrafiken och turtäheten till området.

GENOMFÖRANDE

Processen för planprogrammet innehåller i sig inget genomförandeskede. Programmet ska klargöra vilken bebyggelseutveckling som ska ske och ange riktlinjer inför kommande detaljplaneetapper.

TIDPLAN

En preliminär tidplan för programmet har tagits fram enligt nedan:

Samråd planprogram	nov. 2014 - jan.2015
Tillstyrkan efter samråd av planprogram MSN	1a kvartalet 2015
Godkännande av planprogram KS	1a kvartalet 2015
Etapp 1	klart år 2020
Etapp 2	klart år 2025
Etapp 3	klart år 2030

Efter att programmet antagits kan detaljplanearbeten påbörjas.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän platsmark. Som allmän platsmark föreslås redovisade vägar, all park- och naturmark samt gång- och cykelvägar inom området. Trafikverket föreslås fortsätta vara huvudman för väg 222 (Värmdöleden). Kommunen föreslås även vara huvudman för vatten- och avloppsledningar. Under kommande detaljplanearbeten kommer förslag till allmän platsmark och dess utformning att preciseras. Kommande exploateringar ska bekosta åtgärder inom det som planläggs som allmän platsmark.

EXPLOATERINGSKOSTNADER

Principen inom programområdet är att kostnader för samtliga för programmet nödvändiga infrastruktur-åtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet ska finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

De övergripande exploateringskalkyler som studerats visar på att principen för programområdet är gångbar. Programmet medför stora exploateringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela centrala Nacka. Den eventuella överdäckningen av Värmdöleden samt bussterminalen som planeras i samband med

tunnelbaneutbyggnaden (den del av kostnaden som skall bäras av Nacka kommun) bekostas via markförsäljning av kommunal mark.

KOSTNADSFÖRDELNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kostnaderna för allmänna anläggningar ska fördelas jämnt mellan kommande exploateringar inom programområdet och ske i relation till exploateringsgrad. Programmet särskiljer inte på olika typer av bebyggelse när det gäller behov utan utgår från att varje utbyggnad medför ett likvärdigt behov av åtgärder avseende allmänna anläggningar.

Kostnaden för den bussterminal som ska skapas i anslutning till tunnelbanan kommer att bäras av Nacka kommun tillsammans med Trafikförvaltningen. Kostnaden för den framtida överdäckningen belastar Nacka kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor såsom servitut, ledningsrätt och fastighetsbildning utreds under planskedet för respektive detaljplaneetapp. Behov av servitutsavtal eller liknande mellan Nacka kommun och fastighetsägare regleras i avtal innan detaljplanen för det aktuella området kan antas. Likaså fastställs behovet av eventuell fastighetsbildning samt reglering av kostnader för detta i avtal innan detaljplan kan antas.

Värmdöleden ägs av Trafikverket och en framtid överläckning måste ske i samförstånd. Förslaget är att en framtid överläckning skapas som en egen 3D-fastighet. Fastighetsbildningsåtgärder, inrättande av gemensamhetsanläggningar och övriga fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

AVTAL

Innan detaljplanearbete startas ska det finnas ramavtal med de fastighetsägare som avser att exploatera sin mark inom området. Det ska även tecknas ett planavtal mellan exploater och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelningen under planarbetet.

Överläckningen av Värmdöleden regleras i avtal med Trafikverket. Byggandet av bussterminalen regleras i avtal med Trafikförvaltningen.

Innan en detaljplan antas av kommunfullmäktige ska exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploater. Avtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet samt eventuella marköverlåtelser och rättighetsupplåtelser. För den exploatering som avses ske på mark som idag ägs av kommunen ska markanvisnings- eller tomträttsavtal slutas i samband med försäljning eller upplåtelse. De markanvisningsavtal som ska slutas ska följa Nacka kommuns riktlinjer för markanvisning.

YTTERLIGARE UTREDNINGAR

Etapp 1

Inom detta etappområde kommer mer detaljerade studier tas fram som belyser hur buller och luftföroreningar ska beaktas i planarbetet. Även en riskanalys för farligt gods ska tas fram. Även fortsatta utredningar om dagvattenhanteringen och belastning på närliggande vattenområden ska göras samt att frågor om klimatanpassning och resurshushållning ska beaktas i samtliga områden. Eventuellt kan det bli aktuellt att ta fram en riskanalys som beskriver urspårning eller annat tillbud vid Saltsjöbanan.

Etapp 2

Inom detta etappområde kommer mer detaljerade studier tas fram som belyser hur buller, en god ljudmiljö och luftföroreningar ska beaktas i planarbetet. Även en riskanalys för farligt gods ska tas fram. Vid bensinstationer kommer markundersökningar behöva göras och troligen saneringar. Även fortsatta utredningar om dagvattenhanteringen och belastning på närliggande vattenområden ska göras samt att frågor om klimatanpassning och resurshushållning ska beaktas i samtliga områden. Vid den nuvarande brandstationen kommer markundersökningar behöva göras och eventuellt kan saneringar bli aktuella.

Etapp 3

Inom detta etappområde kommer mer detaljerade studier tas fram som belyser hur buller, luftföroreningar samt hur bra ljudmiljö kan uppnås beaktas i planarbetet. Även en riskanalys för farligt gods ska tas fram. Fortsatta utredningar om dagvattenhanteringen och belastning på närliggande vattenområden ska göras samt att frågor om klimatanpassning och resurshushållning ska beaktas i samtliga områden.

Medverkande i framtagandet av programmet

Programarbetet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun bestående av följande tjänstemän

Sven Andersson, projektledare, planenheten
 Bastian Vreede, delprojektledare, mark- och exploateringsenheten
 Emma Färje Jones, planarkitekt, planenheten
 Therese Rosberg, exploateringsingenjör, mark- & exploatering
 Jerk Allvar, planarkitekt, planenheten
 Maria Legars, kommunantikvarie, planenheten
 Elisabet Rosell, landskapsarkitekt, park- och naturenheten
 Birgitta Held Paulie, miljöstrateg, miljöenheten
 Marilou Forsberg-Hamilton, VA-ingenjör, VA-enheten
 Mahmood Mohammadi, trafikplanerare, trafikenheten
 Elisabeth Klingmark, kommunikatör, stadsledningskontoret
 Anna Green, miljöchef, miljöenheten
 Kristina Heuman, förskola&skolfrågor, utbildningsenheten
 Jerker Linnerborg, idrott- och fritidsfrågor, byggenheten
 Nina Mautner Granath, planering/utveckling, socialtjänsten
 Lotta Nordqvist, planering/utveckling, socialtjänsten
 Carsten Jensen, kommunala fastigheter, lokal enheten
 Jonas Nylander, markgruppen, mark- & exploatering.

Illustrationer och kartmaterial

Illustrationsmaterial har främst tagits fram av White arkitekter och Emma Färje Jones, Jerk Allvar, Miriam Helleday, Nacka kommun, planenheten.

Underlag till programmet

- Inventering av naturvärdesträd i centrala Nacka (2014), Nacka strand (2013) och del av Ryssbergen (2008), Pro Natura.
- Trafikutredning, centrala Nacka, 2014-10-22, Ramböll även sammanfattning av tidigare genomförda trafikutredningar av Sweco, WSP, ÅF.
- Dagvattenutredning för planprogram - centrala Nacka. 2014-10-21, Sweco Environment AB, Dagvattengruppen.
- Bussterminal - utredning ej avslutad, Ramböll.
- Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholm län, Regionplane – och trafikkontoret, Stockholms läns landsting, februari 2008
- MIFO-databasen
- Nacka kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2007
- Spridningsberäkningar av halter inandningsbara partiklar (PM10) år 2030, SLB-analys, oktober 2009
- <http://www.viss.lansstyrelsen.se>

Äldre underlag, framtaget till förslag för fördjupad översiktsplan 2009

- Natur- och kulturvärdesutredning, Ryssbergen, 2007, Ekologigruppen.
- Landskapsanalys för centrala Nacka, WSP 2009.
 Trafikutredningar, se ovan.

Produktion, programhandling

Nacka kommun, planenheten.

Omslag

Illustrationer av White arkitekter 2014.

Foto

Inlaga: Om inget annat angivits är bildkällan Nacka kommun.

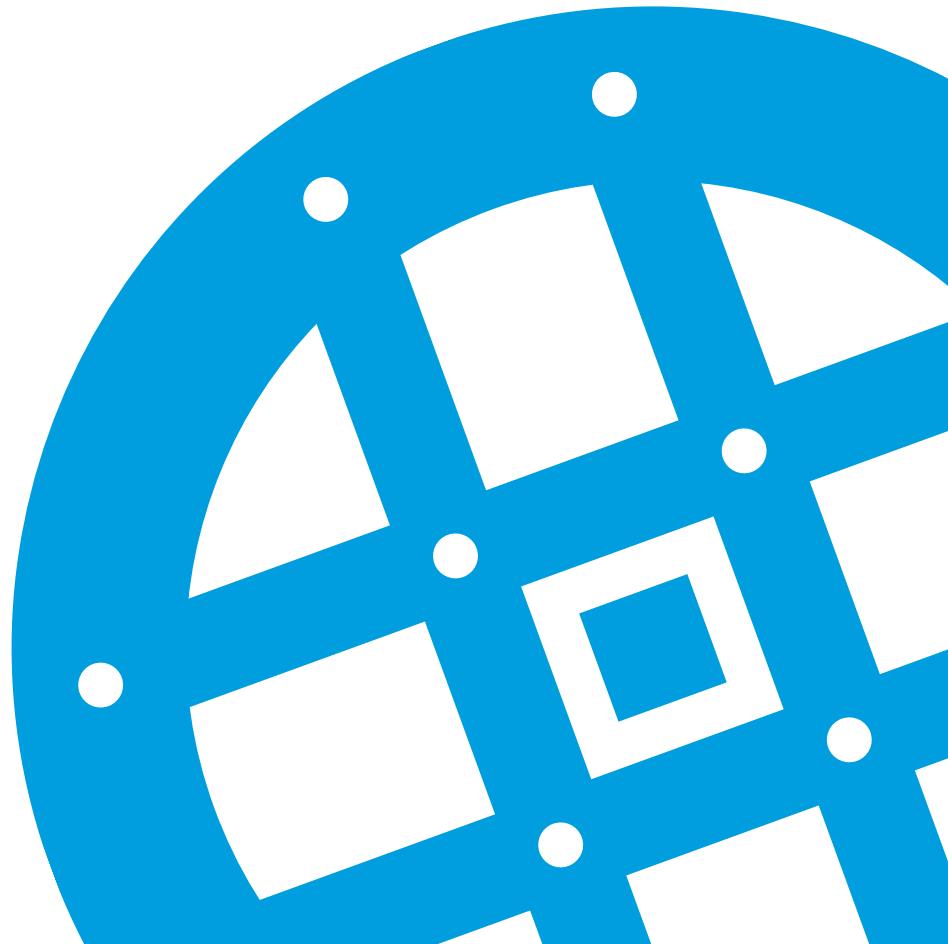
Tryck

Nacka kommun

Papper: Profimatt 250–170 g.

Detaljplaneprogram för centrala Nacka
Nacka kommun

Miljö- och Stadsbygnad
KFKS 2002/269-212



Kommunstyrelsen

Medlemskap i den ideella föreningen ”Sthlm 6000+”, för studentbostadsmässa 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommun ska vara medlem i den ideella föreningen ”Sthlm 6000+” som anordnar studentbostadsmässa 2017.

Sammanfattning

Nacka kommun har sedan tidigare varit med i ett samarbete om studentbostadsmässa. Inför den mässa som ska hållas år 2017 har de samverkande aktörerna kommit fram till att samarbetet bör formaliseras genom en ideell förening. Stadsledningskontoret föreslår att kommunen ska gå med i föreningen. För kommunens del ingår planer för minst 400 studentbostäder.

Ärendet

Nacka kommun har sedan början av 2013 planerat tillsammans med andra kommuner, länsstyrelsen, lärosäten, studentorganorganisationer och bostadsföretag att genomföra en studentbostadsmässa, som en kraftsamling för att möta det stora behovet av fler studentbostäder. Mässan ska visa både färdiga, inflyttningsklara eller inflyttande studentbostäder, framtidens studentboende och planer kring framtidens studentbostadsbyggande. Studentbostadsmässan ska

- fungera som en blåslampa på inblandade aktörer
- vara en inkubator för nya idéer och bana väg för experiment
- vara en arena för samspel mellan de olika aktörerna
- bidra till den internationella marknadsföringen av Stockholm som en plats för studier och forskning.

Projektet har som mål att minst 6000 ska vara färdiga för inflyttning eller inflyttade till mässåret. För Nackas del handlar det om 400 studentbostäder i Ektorp och Alphyddan, som ska ingå i mässan.



Det är idag ett stort antal aktörer som är med i projektet och det behövs en fastare struktur för styrningen än den styrgrupp som idag finns. Styrgruppen blir för stor för att den ska kunna styra genomförandet av studentmässan. De medverkande aktörerna har därför kommit fram till att samarbetet bäst bedrivs i form av en ideell förening som ska finnas till och med utgången av 2017. Styrgruppen har kommit fram till att föreningen ska heta ”Sthlm6000+”, där 6000 står för det minsta antal studentbostäder som ska vara färdiga till mässåret.

Formalia kring den ideella föreningen ”Sthlm6000+”

Ett förslag till stadgar för den tänkta ideella föreningen har tagits fram. Som ändamål anges följande.

”Föreningens övergripande syfte och ändamål är att öka attraktionen för Stockholms län som plats för högre studier och forskning.

*Föreningen skall verka för sitt ändamål genom:
att öka antalet studentbostäder i Stockholms län,
att bidra till en ökad mångfald och experiment i utformning och produktion av bostäderna
att förbättra funktionaliteten i förmedlingen av desamma
Föreningens arbetssätt skall innehålla ett samordnande av föreningens medlemmars insatser samt vara stöd för idéer och initiativ och som påtryckare samt ha en tydligt kommunikativt fokus.*

Som ett medel för att förvekliga målsättningen och för att ta fram resurser för detta har föreningen rätt att teckna avtal med företag och organisationer kring partnerskap. Dessa avtal får innehålla åtaganden för föreningen som ligger inom det ändamål som är beslutat och inom ramen för de resurser som föreningen har.”

Medlemskap kan sökas av kommun, lärosäte, studentbostadsaktör, länsstyrelse eller liknande aktör med uppdrag/verksamhet relaterat till studentbostadsfrågan inom Stockholms län. Skulle någon medlem vilja lämna föreningen anmäler den det skriftligen till styrelsen och utträde beviljas senast inom tre månader därefter. Medlemmen ska ändock betala medlemsavgift för hela det året då den lämnar föreningen.

Föreningens angelägenheter skall hanteras av en styrelse med säte i Stockholm och ska bestå av åtta ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs av föreningsstämman, med en mandatperiod till och med utgången av 2017, men med möjlighet till förändring efter beslut av stämman. Styrelsen utser inom sig ordförande samt kan utse verkställande tjänsteman om den tycker att det är lämpligt. Styrelsen kan tillsätta en eller flera arbetsgrupper. De är underställda styrelsen och rapportansvariga gentemot styrelsen. Arbetsgrupp kan tillsättas för särskilda projekt eller arbetsuppgifter.



Föreningens högsta organ är en föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast under april månad. Vidare kan extra föreningsstämma hållas på begäran av styrelsen, revisor, valberedning eller efter skriftlig begäran från föreningsmedlem, förutsatt att sistnämnda begäran biträds av minst hälften av antalet föreningsmedlemmar. Styrelsen bestämmer tid och plats för extra föreningsstämma som dock inte får hållas inom 30 dagar före eller efter ordinarie föreningsstämma.

Stadsledningskontorets förslag om medlemskap

Stadsledningskontoret föreslår att Nacka kommun ska vara medlem i ”Sthlm6000+”.

Tillkomsten av bostäder för ungdomar och studenter är en viktig fråga för Nacka kommun. I översiksplanen från 2012 står att det ska finnas en blandning av upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Samtliga upplåtelseformer ska finnas i nyproduktionen. Nacka ska kunna erbjuda bostäder för alla oavsett kön, ålder, kulturell bakgrund, funktionshinder, och sociala förutsättningar. Byggandet av hyresrätter har stor betydelse för ungdomars möjlighet att få lägenhet, men även speciella ungdoms- eller studentlägenheter kan behöva byggas. Alliansmajoriteten har i det av kommunfullmäktige noterade majoritetsprogrammet för 2015-2018 angett en blandning av bostäder vad gäller upplåtelseform, storlek och gestaltning är eftersträvansvärt. Där slås också fast att det behövs både stora och små lägenheter, studentbostäder, seniorboenden och prisvärda bostadsrätter.

Kommunen har inventerat vilken kommunal mark som skulle vara lämplig för studentbostäder och har identifierat fem platser. Av dessa har kommunen pågående planarbete för två områden, Ektorp där detaljplanen möjliggör 200 studentlägenheter, och Alphyddan där 230 studentlägenheter möjliggörs. Kommunens kostnad för att få till studentbostäder är ca 22,5 miljoner kronor. I det ingår planarbete, projektering, anslutning av VA, ombyggnation av allmän plats och rättsligt genomförande.

Dessa projekt med studentbostäder är inte beroende av medlemskap i föreningen ”Sthlm 6000+”. Nacka kommun anser dock att det är angeläget att driva på utvecklingen av nya studentbostäder i hela regionen och att genom föreningen skapas en tydligare och mer ändamålsenlig styrning av det gemensamma arbetet med studentbostadsmässan 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun har inga extra kostnader för sitt åtagande om 400 studentbostäder till mässåret. Kommunen bidrag ligger inom den planering för ytterligare studentbostäder som ändå pågår.

Medlemsavgiften uppgår till 100 000 kronor per år.



Konsekvenser för barn

Ett beslut att gå men i föreningen ”Sthlm6000+” och att medverka i studentbostadsmässan 2017 har inte några direkta konsekvenser för barn. När de som tonåringar börjar planera för högre studier kan det dock vara positivt att veta att det kan finnas möjligheter att bo kvar i Nacka under sin studietid. Syftet med studentmässan är att visa på betydelsen av att berörda intressenter arbetar tillsammans för att långsiktigt hantera behovet av studentbostäder i en växande region.

Bilaga

Förslag till stadgar

Projektplan

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

2014-12-22

Stadgar

för

Sthlm6000+

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är *Sthlm6000+*.

§ 2 Ändamål

Föreningens övergripande syfte och ändamål är att öka attraktionen för Stockholms län som plats för högre studier och forskning.

Föreningen skall verka för sitt ändamål genom:

att öka antalet studentbostäder i Stockholms län,
att bidra till en ökad mångfald och experiment i utformning och produktion av bostäderna
att förbättra funktionaliteten i förmedlingen av desamma

Föreningens arbetssätt skall innefatta ett samordnande av föreningens medlemmars insatser samt vara stöd för idéer och initiativ och som påtryckare samt ha en tydligt kommunikativt fokus.

Som ett medel för att förvekliga målsättningen och för att ta fram resurser för detta har föreningen rätt att teckna avtal med företag och organisationer kring partnerskap. Dessa avtal får innehålla åtaganden för föreningen som ligger inom det ändamål som är beslutat och inom ramen för de resurser som föreningen har.

§ 3 Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antas kommun, lärosäte, studentbostadsaktör, länsstyrelse eller liknande aktör med uppdrag/verksamhet relaterat till studentbostadsfrågan inom Stockholms län. Sådan aktör äger rätt att vinna medlemskap efter godkännande av föreningens styrelse.

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och vara tillstyrkt av ordföranden i styrelsen. Beslut om antagande av medlem avgörs av styrelsen med enkel majoritet. Underrättelse om antagande av nya medlemmar skall lämnas till samtliga föreningsmedlemmar.

Medlemskap blir gällande först efter att invald medlem erlagt fastställd medlemsavgift.

Medlem som trots uppmaning inte erlägger av styrelsens beslutad medlemsavgift kan uteslutas ur föreningen genom styrelsens beslut.

§ 4 Medlemsavgift

Invald medlem skall erlägga av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgift skall erläggas i samband med antagande och därefter före januari månads utgång varje år. Lärosättena samt studentorganisationerna är undantagna medlemsavgift. Stockholm stad har i kraft av sin storlek rätt att betala medlemsavgift $x 4$ och därmed också erhålla 4 röster i föreningen.

Medlem kan uteslutas ur föreningen efter begäran från annan medlem. Uteslutning ur föreningen avgörs av styrelsen i de fall grunden för uteslutning är bristande betalning av medlemsavgift.

§ 5 Styrelse

Föreningens angelägenheter skall hanteras av en styrelse med säte i Stockholm och bestående av åtta ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs av föreningsstämman, med en mandatperiod till och med utgången av 2017, men med möjlighet till förändring efter beslut av stämman.

Styrelsen är beslutför om mer än halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelsen fattar beslut med i normala fall enkel majoritet. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden i styrelsen biträder.

Styrelsen utser inom sig ordförande samt kan utse verkställande tjänsteman om så finns lämpligt.

Styrelsen har att verkställa de beslut som föreningsstämman fattar vid ordinarie eller extra föreningsstämma. I övrigt agerar styrelsen självständigt och sammanträder på kallelse av styrelsens ordförande, *eller kallelse av styrelseledamöter i majoritet.* Styrelsens sammanträden skall protokollföras genom ordförandens försorg samt distri- bueras till samtliga medlemmar som finns upptagna i föreningens medlemsregister.

Styrelsen skall alltid verka för att uppfylla föreningens syfte och ändamål och har att sammanträda minst fem gånger per år.

§ 6 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, antingen av styrelsen i dess helhet eller, av styrelsens ledamöter minst två ledamöter i förening på det sätt föreningens styrelse beslutat. Har styrelsen utsett kassör tecknar denne föreningens firma enligt fullmakt i ärenden avseende disposition av bank- och postgiro liksom utkvittering av föreningen tillkomm- ande handlingar.

§ 7 Föreningsstämma

Föreningens högsta organ är föreningsstämman. På föreningsstämma äger en var före- ningsmedlem en röst. Rösträtten kan utövas av medlem själv eller av befullmäktigat ombud förutsatt att vederbörlig ombud är medlem. Ingen medlem kan p g a fullmakt rösta för mer än en ytterligare medlem.

Föreningsstämma hålls dels såsom ordinarie stämma varje år senast under *april* månad. Vidare hålls extra föreningsstämma då så påkallas.

§ 8 Dagordning på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma som hålls varje år före utgången av *april* månad skall behandlas följande ärenden:

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av dagordning samt beslut om kallelse skett i behörig ordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Val av sekreterare vid stämman.
5. Val av två justeringsmän samt rösträknare.
6. Behandling av styrelsens verksamhetsberättelse och årsredovisning för närmast föregående räkenskapsår.
7. Föredragning av revisionsberättelse för avgiven årsredovisning.
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen och eventuell verkställande tjänsteman.
9. Val av styrelseledamöter för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits eller den längre mandattid som är aktuell.

10. Val av en eller två revisorer.
11. Val av valberedning.
12. *Behandling av eventuella förslag från styrelsen eller enskild medlem.*
13. *Fastställande av budget för innevarande räkenskapsår samt fastställande av medlemsavgift för innevarande räkenskapsår.*
14. Eventuella övriga frågor.

Styrelsen bestämmer tid och plats för ordinarie föreningsstämma och ser till att kallelse utsändes till varje föreningsmedlem tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Vid kallelse skall bifogas dagordning samt årsredovisning med verksamhetsberättelse och revisionsberättelse samt förslag från styrelse eller medlem i ärende som skall behandlas på föreningsstämma.

Förslag från enskild medlem kan kunna upptas till behandling på föreningsstämmman förutsatt att motion ingivits till styrelsen *senast den 1 februari*.

§ 9 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma kan hållas på begäran av styrelsen, revisor, valberedning eller efter skriftlig begäran från föreningsmedlem, förutsatt att sistnämnda begäran biträds av minst hälften av antalet föreningsmedlemmar. Styrelsen bestämmer tid och plats för extra föreningsstämma som dock ej får hållas inom 30 dagar före eller efter ordinarie föreningsstämma. Kallelse skall utsändas till envar föreningsmedlem tidigast fyra veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma. Till kallelsen skall upptags dagordning och beskrivning av de ärenden som föranleder extra föreningsstämma. Dagordning skall bestå av de ärenden och motioner som skall behandlas på extra föreningsstämmman jämte punkterna som motsvaras av § 8 pp 1-5.

§ 10 Arbetsgrupper

Styrelsen kan tillsätta en eller flera arbetsgrupper vilka är underställda styrelsen och rapportansvariga gentemot styrelsen. Sådan arbetsgrupp kan tillsättas för särskilda projekt eller arbetsuppgifter.

§ 11 Medlemsregister

Styrelsen skall se till att det för föreningen förs ett medlemsregister i vilket införes varje medlem och avförs avgången medlem. Medlemsregistret skall ständigt hållas uppdaterat och aktuellt. Varje medlem har att till styrelsens medlemsregister anmäla eventuella förändringar avseende medlemmen såsom adressändring eller annat.

§ 12 Protokollföring

På föreningsstämma liksom på styrelsesammanträden skall föras protokoll och tillämpas gängse föreningspraxis.

§ 13 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderåret.

§ 14 Valberedning

Föreningsstämman skall i det fall förändringe om styrelsemedlem eller mandatperiod beslutas utse en valberedning bestående av tre personer representerande minst tre föreningsmedlemmar, med uppgift för denna valberedning att senast sex veckor före nästkommande ordinarie föreningsstämma lämna förslag till ordinarie föreningsstämman om val av styrelse och revisorer. Valberedningen skall även i övrigt förbereda ordinarie föreningsstämmans hantering av valfrågor. I valberedningens uppgift ingår att föreslå val av styrelseordförande samt antal revisorer.

§ 15 Beslutsregler på stämma

Röstning på föreningsstämma fattas normalt genom öppen omröstning. Föreningens beslut utgör den mening som följer av de flesta röstande på föreningsstämman, dock att särskild majoritet krävs för uteslutning enligt nedan. Vid lika röstetal äger föreningsstämmans ordförande utslagsröst utom vid val, då lottdragning sker vid lika röstetal.

Uteslutning av annat skäl än bristande betalning av medlemsavgift avgörs av föreningsstämman med 3/4 majoritet, vilket innebär att minst 3/4 av samtliga på stämman deltagande röstberättigade medlemmar, exkl. den medlem beslutet avser, skall rösta för beslutet för att det skall äga giltighet.

§ 16 Eget utträde

Medlem som önskar träda ur föreningen skall anmäla detta skriftligen till styrelsen. Utträde beviljas senast inom tre månader därefter. Medlemsavgift för hela det året varunder utträde sker skall erlägga av utträdande medlem.

§ 17 Stadgeändring

Beslut om ändring av föreningens stadgar skall fattas på två på varandra följande föreningsstämmor med minst 30 dagars mellanrum. Minst en av dessa stämmor skall vara ordinarie föreningsstämma och på den sista av dessa två stämmor erfordras för giltigt beslut om stadgeändring att minst 2/3 av på föreningsstämman närvarande medlemmar röstar för den föreslagna ändringen.

§ 18 Upplösning

Föreningen upplöses vid utgången av 2017.

Föreningen kan upplösas tidigare och träda i likvidation om beslut härom fattas av föreningsstämman på två på varandra följande föreningsstämmor med minst 30 dagar mellanrum. Minst en av föreningsstämmorna skall vara ordinarie stämma och på den sista av de två stämmor som behandlar frågan skall för giltigt beslut om upplösning av föreningen erfordras att minst 2/3 av närvarande medlemmar röstar för upplösning. Vid beslut om upplösning av föreningen skall föreningsstämman därjämte besluta om hur föreningens eventuella överskott i tillgångar, efter reglering av samtliga skulder, skall disponeras.

Dessa stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma 2015-01-20



Studentbostadsmässan Stockholm 2017

Projektplan

Beslutad 2013-05-21

Innehåll

1	Projektets syfte och mål	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte och avgränsning.....	1
1.3	Projekt- och effektmål.....	2
1.3.1	Projektmål	2
1.3.2	Projektmål för respektive kommun	2
1.3.3	Effektmål.....	2
1.3.4	KPI:er (trendmätning för måluppfyllnad)	2
1.4	Definitioner.....	3
2	Organisation och arbetsform	4
2.1	Organisation.....	4
2.2	Styrgrupp	4
2.2.1	Ansvar styrgruppens kommunrepresentanter:	4
2.2.2	Ansvar styrgruppens studentbostadsaktörer:.....	4
2.2.3	Ansvar styrgruppens representant från Länsstyrelsen i Stockholms län	5
2.3	Projektledning	5
2.3.1	Ansvar Projektledning	5
2.3.2	Kommunikation	5
2.4	Mässans samarbetspartners	5
2.5	Arbetsgrupperna	6
2.5.1	Uppföljning och rapportering	6
2.5.2	Funktionaliteten på Studentbostadsmarknaden.....	6
2.5.3	Morgondagens studentbostadsbyggande och studentboende.....	6
2.5.4	Mässan 2017.....	6
2.6	Mötesplan	6
3	Finansiering.....	7
4	Uppföljning	8
5	Funktionaliteten på studentbostadsmarknaden	9
5.1	Situation idag	9
5.1.1	Kategori 1.....	9
5.1.2	Kategori 2.....	9
5.1.3	Förmedling på andra orter	10
5.2	Fokus	10
5.2.1	Samordnad förmedling av studentbostäder	10
5.2.2	Bostadskarriär – kedja – olika boendeformer	10

5.2.3	Samordning av bostadskarriär med byggande i olika kvaliteter	10
5.2.4	Förmedling imorgon och år 2017	11
6	Studentbostadsbyggandet.....	12
6.1	Situation idag	12
6.1.1	Regelverk och experiment.....	12
6.1.2	Markförutsättningar, läge och ekonomi.....	13
6.1.3	Produktionsekonomi.....	13
6.2	Fokus	13
6.2.1	Lagar och regler/normer.....	13
6.2.2	Morgondagens studentbostadsbyggande.....	14
6.2.3	Mötesplats samarbetspartners	14
7	Utställning och konferens finalen 2017	15
7.1	Upplägg.....	15
7.2	Samordning med branschorganisationen Studentbostadsföretagen.....	15

Bilaga 1: Organisation

Bilaga 2: Översikt studentbostadsaktörer i Stockholm

1 Projektets syfte och mål

1.1 Bakgrund

Stockholm är en internationellt erkänd kunskapsregion med en mycket stark konkurrenskraft. Dessvärre är bostadssituationen i regionen inte bara en flaskhals för vidare utveckling utan också ett reellt hot mot denna ställning. Många konkurrerar om vår position och en av de mer kritiska faktorerna är att våra lärosäten måste kunna attrahera de mest begåvade och motiverade studenterna och forskarna från både Sverige och världen. För att skapa dynamik och utveckling behövs också en mångfald av olika bakgrunder och studenter/forskare med olika erfarenheter.

Studenter och forskare agerar på en global arena vilket innebär att de kan välja universitet i princip var som helst i världen. Den bostadsbrist som råder i Stockholms län med en mycket låg tillgång på student- och gästforskarbostäder påverkar länets konkurrenskraft som studie- och forskningsort negativt. Kötiden för det enklaste boendet i en studentkorridor är i dag upp till två år vilket gör att Stockholm riskerar att väljas bort som studieort.

Trots en internationellt stark akademisk position; våra tre universitet kan sammantaget rankas bland de främsta i Europa och bland de 25 främsta i världen¹; har Stockholms högskolor och universitet bland landets lägsta andel sökande med hemvist utanför regionen. Det finns en uppenbar risk att Stockholms län inte i tillräcklig utsträckning drar till sig de mest begåvade och motiverade, tillika går miste om mångfald och dynamik, till fördel för de som redan har tillgång till eller som via egna lokala kontakter kan ordna med bostad.

Enligt International Student Barometer 2011 är studenternas största problem i Stockholm att hitta boende och att klara levnadskostnaderna. Därefter kommer den otydliga och i värsta fall obefintliga kopplingen till arbetslivet under och efter utbildningen. Den sociala integrationen i det svenska samhället upplevs även som ett stort problem av många.

Bostäder är inte bara en fråga om volym, dess läge är avgörande. Student- och forskarbostäderna behöver vara i nära anknytning till högskolan. Närhet till eller god förbindelse med kollektivtrafik till högskolan är av stor betydelse. En ung forskare tillbringar större delen av tiden på sin institution och studenter bygger sin identitet och sitt kontaktnät på högskolan. Förutom läget har bostaden i sin utformning potential att bidra till attraktiviteten för Stockholms län som en plats för framtidens lösningar. När vi bygger bort studentbostadsbristen bör vi bygga in framtidens student- och forskarboende.

Denna bakgrund har gett idén om en studentbostadsmässa vilket har lett till att detta projekt har initierats.

1.2 Syfte och avgränsning

Syftet med Studentbostadsmässan är att:

- öka antalet studentbostäder i Stockholms län,
- bidra till en ökad mångfald och experiment i utformning och produktion av bostäderna, samt
- förbättra funktionaliteten i förmedlingen av desamma,

för att därigenom öka attraktionen för Stockholms län som plats för högre studier och forskning.

¹ Stockholms tre universitet: Stockholms universitet, Karolinska Institutet och KTH, är komplementära i sina respektive inriktningar. För att få en mer rättvisande jämförelse med andra världsledande universitet har universiteten därför gjort värderingar av var man skulle hamna på rankinglistor som ex. Academic Ranking of World Universities (ARWU), allmänt kallad Shanghaiistan Ranking om man betraktade de tre som ett universitet.

Studentbostadsmässan har Stockholms län som arbetsfält i rollen att vara stöd för idéer och initiativ och som påtryckare. Studentbostadsmässan ska som utställning avgränsas till de projekt och byggnader som har kvalificerats och de kommuner och byggherrar som gått in som intressenter och partners i mässan.

1.3 Projekt- och effektmål

Studentbostadsmässans projekt- och effektmål definieras nedan.

1.3.1 Projektmål

- Inom de kommuner som deltar i studenbostadsmässan tillskapa ytterligare 6 000 inflyttningsklara eller inflyttade studentbostäder t.o.m. 2017.
- Bland färdigställda och planerade studentbostäder finns tydliga representanter för ett nytt och framtidsinriktat synsätt kring utformning, upplåtelseformer, förvaltning och socialt tänk inom en ekonomisk ram.
- Utöver målet inflyttningsklara studentlägenheter ska kommunerna ha påbörjat planprocess för ett ytterligare antal studentbostäder för att nå målet att 30 procent av länetts studenter har tillgång till en studentbostad. Som underlag till detta mål hänvisas till Stockholms läns landsting handlingsprogram Kunskapsregion Stockholm, 2011. Ett kvantitativt mål för detta sätts under 2015 för respektive kommun.
- Säkra en stadsbyggnadsprocess som möjliggör ett snabbt genomförande av en stor volym studentbostäder utan avkall på stadskvalitet.
- Funktionaliteten i studentbostadsmarknaden i Stockholms län ska utvecklas så att den ger ett effektivt nyttjande av befintliga bostäder, incitament till producerande av nya bostäder samt är överblickbar och enkel för en studentbostadsökande.
- Internationell uppmärksamhet kring vårt nytänkande runt studentboende.
- Studentbostadsmässan avslutas under 2017 med en utställning och konferens där framtidens studentboende visas upp. Stockholms län ges där möjlighet att visa hur man löst en svår studentbostadssituation och lärosätena kan där visa upp en högre attraktionskraft gentemot studenter och unga forskare.

1.3.2 Projektmål för respektive kommun

Projektmål för respektive kommun, avseende antal inflyttningsklara studentbostäder under perioden 1 jan 2013 till 31 dec 2017, definieras under sommaren 2013.

1.3.3 Effektmål

- Universitetshuvudstaden Stockholm får en ökad konkurrenskraft som studie- och forskningsort
- Kötid för en studentbostad i Stockholms län kortare än 1 termin kombinerat med temporära lösningar som ger en "tak över huvudgaranti" från studiestart

1.3.4 KPI:er (trendmätning för måluppfyllnad)

- Antal studentbostäder i relation till antal studenter (styrmål >30 procent)
- Andel studenter som överväger flytta under eller efter studietiden
- Andel studerande och forskare som kommer från andra orter än Stockholm

1.4 Definitioner

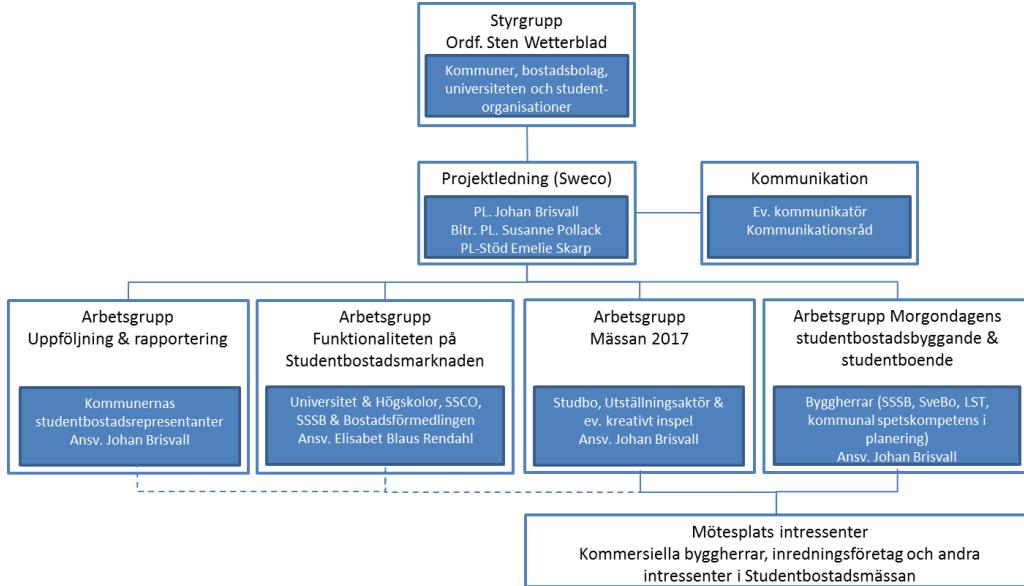
Utgångsläge för antal studentbostäder i respektive kommun: Bostadsmarknadsenkäten, Länsstyrelsen i Stockholms län, Rapport 2013:7. Projektets start: 1 jan 2013. Projektets slut: 31 dec 2017

Studentbostad: Bostad som kan disponeras av student som är berättigad till studentboende enligt SSSB:s definition (student som studerar 75 procent på högskola, universitet, yrkeshögskola eller kvalificerad yrkesutbildning på grund- eller forskarnivå i Stockholms län)

2 Organisation och arbetsform

För att genomföra Studentbostadsmässan föreslås följande organisation:

2.1 Organisation



2013-05-21

Studentbostadsmässa i Stockholm 2017

17

2.2 Styrgrupp

2.2.1 Ansvar styrgruppens kommunrepresentanter:

- Ska verka för att nå sina tilldelade mål för studentbostadsbyggandet, enligt denna projektplan.
- Ska säkerställa att studentbostadsaktörer inom 4 veckor får ett planbesked eller motsvarande med en namnsatt organisation innehållande följande nyckelroller: plan- och bygglovshandläggare samt exploateringsprojektledare
- Ska utse en studentbostadsrepresentant till arbetsgruppen "uppföljning och rapportering" med mandat att prioritera/lösa interna resursfrågor inom respektive kommun. Denna person blir även kontaktyta mot projektledningen där all statusrapportering sker samt kanalen in i respektive kommun för studentbostadsaktörer.
- Bemannar arbetsgruppen med handplockade resurser i samråd med styrgrupp och projektledningen.
- Medverkar till att attrahera fler partnerföretag till Studentbostadsmässan 2017 och på så sätt möjliggöra dess genomförande.

2.2.2 Ansvar styrgruppens studentbostadsaktörer:

- Säkerställa att utlovat antal studentbostäder färdigställs till mässan 2017.
- Bemannar arbetsgruppen med resurser från sina respektive organisationer i samråd med projektledningen och säkerställer att de har tillräckligt med avsatt tid för att delta i projektet samt intern förankring.
- Medverkar till att attrahera fler partnerföretag till Studentbostadsmässan 2017 och på så sätt möjliggöra dess genomförande.

2.2.3 Ansvar styrgruppens representant från Länsstyrelsen i Stockholms län

- Säkerställa att Länsstyrelsens remissvar till respektive kommun är i tid
- Säkerställa att eventuellt överklagade detaljplaner har högsta prioritet i hanteringen
- Säkerställa att räkningen av antal studentbostäder sker på ett effektivt sätt tillsammans med kommunerna.
- Bemannar arbetsgruppen med handplockade resurser för att säkerställa att rätt kompetens finns med i framtagandet av "spelplanen" för testprojekt med avseende på buller och andra BBR-krav.
- Medverkar i kommunikationen med berörda departement och myndigheter.
- Medverkar till att attrahera fler partnerföretag till Studentbostadsmässan 2017 och på så sätt möjliggöra dess genomförande.

2.3 Projektledning

Sweco Management är anlitade projektledare för att hålla ihop arbetet samt leda projektet framåt enligt projektplanen. Projektledare är Johan Brisvall, biträdande projektledare är Susanne Pollack och projektledarstöd är Emelie Skarp.

2.3.1 Ansvar Projektledning

- Följa upp studentbostadsbyggandet regelbundet med kommunernas studentbostadsrepresentanter.
- Medverka till att svårigheter övervinns i planeringen/genomförandet i nära samarbete med kommunernas studentbostadsrepresentanter och byggherrar.
- Rapportera projektstatus regelbundet.
- Leda arbetet i arbetsgrupperna mot uppsatta mål enligt projektplanen.
- Medverkar till att attrahera fler partnerföretag till Studentbostadsmässan 2017 och på så sätt möjliggöra dess genomförande.
- Ansvarar för den interna kunskapspridningen om morgondagens studentboende.

2.3.2 Kommunikation

Projektledaren ansvarar för kommunikationen i samråd med ordf. för styrgruppen. Arbetet planeras och stäms regelbundet av med kommunikationsrådet, som projektledningen ansvarar för att tillskapa i dialog med styrgrupsrepresentanterna. Kommunikationsrådets uppgift är att säkerställa en enhetlig kommunikation från intressenterna och att ta tillvara samt sprida information internt inom respektive organisation. Arbetsbelastningen kommer att variera under projektets gång varför denna roll kompletteras med resurser dels från intressenterna och dels med externa resurser för att möta olika behov och möjligheter till exponering av mässan.

2.4 Mässans samarbetspartners

Inom Studentbostadsmässans ram avses tecknas avtal med kommersiella partnerföretag som har roller som utförare inom det som är mässans projektmål och som har intresse av att utveckla sin verksamhet och sina produkter i linje med mässans mål. Partnerföretagen, med tyngdpunkt i kommersiella byggföretag med studentbostadsprojekt, förväntas bidra till mässans finansiering och i utbyte få en del i mässans resurser för att driva igenom projektplanen samt delta i mässans kommunikation och i den avslutande utställningen.

2.5 Arbetsgrupperna

Arbetsgrupperna ska kännetecknas av effektivt, mål- och resultatinriktat arbete med fokus på projektmålen. Arbetsgrupperna rapporterar status till styrgruppen genom projektledningen.

2.5.1 Uppföljning och rapportering

Denna uppgift ansvarar projektledningen för att regelbundet uppdatera projektstatus samt sammanställa lägesrapporter för projektet.

2.5.2 Funktionaliteten på Studentbostadsmarknaden

Denna arbetsgrupp utgörs av representanter med god insikt i dagens komplexa bostadsförmedlingssituation samt representanter med kunskap och erfarenheter från bostadsförmedling.

2.5.3 Morgondagens studentbostadsbyggande och studentboende

Denna arbetsgrupp har två fokus;

- Arbetsområdet studentbostadsbyggandet syftar till att arbeta fram en gemensam spelplan för projektets deltagare med avseende på bl.a. krav om buller, invändig utformning enl BBR. I denna arbetsgrupp behövs representanter med kunskap om gällande lagstiftning samt god insikt i socialdepartementet och Boverkets arbete i frågan.
- Arbetsområdet morgondagens studentboende syftar till att sprida kunskap till byggherrar om hur morgondagens studentbostäder kan designas och upplåtas för att skapa en ökad attraktivitet och funktionalitet till rätt hyra.

2.5.4 Mässan 2017

Hur organisationen för mässan 2017 och vilka aktörer som kommer ansvara för olika delar kommer att tydliggöras under gruppens arbete under hösten 2017. I dagsläget kommer mässan utgöras av flera inslag: en konferensdel som branschorganisationen för Studentbostadsföretagen ansvarar för (StudBo), en utställningsdel som visar studentbostäder och eventuellt en aktör som bidrar genom att skapa debatt på ett kreativt och bra sätt inom ämnet.

2.6 Mötesplan

Styrgruppen träffas en gång per halvår. Sammankallande är styrgruppens ordförande. Föredragande är projektledaren.

Respektive arbetsgrupp upprättar en egen mötesplan.

Projektledaren äger rätt att vid behov kalla till möten med representanter från styrgruppen och arbetsgrupperna.

3 Finansiering

Projektet finansieras av medlemsavgifter från kommuner, övriga intressenter och samarbetspartners. Medlemsavgiften är 100 000 SEK/år. Avtal för samarbetspartners deltagande tas fram i början av projektet. Intäkterna från samarbetspartnerna, som redovisas nedan är en prognos. Dessa är samtidigt mycket avgörande för projektets genomförande och det är därför viktigt att hela styrgruppen är engagerade i arbetet att få in dessa.

Mässan 2017 är avgränsad från projektets budget med anledning av samordningsmöjligheter och eventuellt intresse av utställningen från andra aktörer. Finansiering för Mässan 2017 hanteras vidare i dess arbetsgrupp som kommer med ett förslag till styrgruppen under hösten 2013.

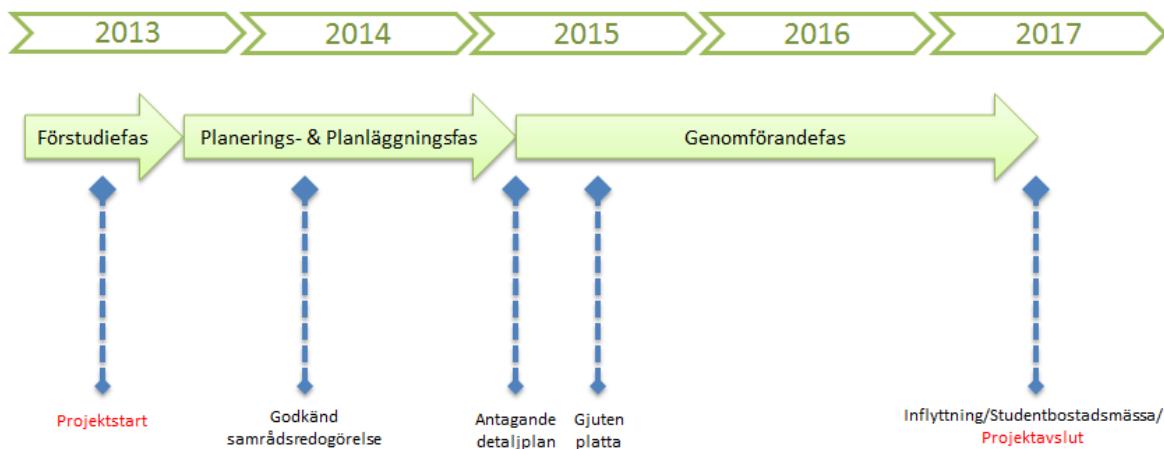
Intäkter, MSEK	2013	2014
Kommuner och övriga intressenter		
Huddinge kommun	0,1	0,1
Nacka kommun	0,1	0,1
Sollentuna kommun	0,1	0,1
Solna Stad	0,1	0,1
Stockholms Stad	0,1	0,1
Sundbybergs Stad	0,1	0,1
Täby kommun	0,1	0,1
Länsstyrelsen i Stockholms län	0,1	0,1
Stockholmshem	0,1	0,1
Familjebostäder	0,1	0,1
Svenska Bostäder	0,1	0,1
SSSB	0,1	0,1
Akademiska Hus	0,1	0,1
Summa kommuner och övriga intressenter	1,3	1,3
Prognosticerade intäkter från samarbetspartnerna	0,5	1,3
Totalt	1,8	2,6

Kostnader, MSEK	2013	2014
Projektledning	-1,5	-2,3
Kommunikationsstöd	-0,2	-0,2
Övrigt (kommunikationsmaterial, nätverksträffar, hemsida m.m.)	-0,1	-0,1
Totalt	-1,8	-2,6

4 Uppföljning

För att respektive kommun ska nå sina tilldelade mål på antal inflyttningsklara studentbostäder erfordras ett intensivt planarbete och snabb intern resurssättning. Detta illustreras av tidplanen, se bilden nedan. De projekt som redan idag planeras och byggs omfattas även av projektet.

Via respektive kommuns studentbostadsrepresentant får projektledningen inblick i studentbostadsprojektens status i plan- och exploateringsprocessen. Syftet med uppföljningen är att snabbt identifiera eventuella fördröjningar och ta fram åtgärder så att projektmålet på 6 000 inflyttningsklara studentbostäder i Stockholms län t.o.m. 2017 nås. Uppföljningen av varje studentbostadsprojekt görs regelbundet med deltagande kommuner och bygg Herrar.



Figur 1: Översiktlig tidplan från projektstart till projektslut för Studentbostadsmässan.

Om projektmålet på 6 000 inflyttningsklara studentbostäder t.o.m. år 2017 har uppnåtts eller ej fastställs av Länsstyrelsen i Stockholms läns kommande bostadsmarknadskonkurrens.

5 Funktionaliteten på studentbostadsmarknaden

5.1 Situation idag

I Stockholms län finns uppskattningsvis 12 500 studentbostäder att fördela på minst 85 000 studenter. TMR, (Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering) har i rapporten:

Stockholmsstudenternas bostadssituation och bostadskarriär, Arbetsmaterial 3:2011 gjort en ansats till att beskriva Stockholms studenter bor och hur boendet fördelar.

Hyreslägenhet	22 procent
Bor hemma hos mina föräldrar/släktningar	17 procent
Bostadsrätt	16 procent
Studentlägenhet	14 procent
Inneboende	9 procent
Annat	8 procent
Studentkorridror	7 procent
Studentrum med pantry	5 procent
Villa eller radhus	2 procent
Dubblett	1 procent

Fördelningen har tagits fram med hjälp av en enkät som gått ut till studenter vid de fyra största lärosätena i Stockholm. Av materialet går det att dra vissa generella slutsatser även om försiktighet bör iakttas i tolkningen av dessa siffror. En slutsats är att vi har fler studenter boende i studentbostäder än antalet hyreskontrakt p.g.a. att ett stort antal studenter är inneboende i studentbostäder.

För att beskriva funktionaliteten på studentbostadsmarknaden har vi delat in studentboendet i två kategorier.

5.1.1 Kategori 1

Kategori 1 avser boende med förstahandskontrakt i de studentbostäder som finns i Stockholms län. Länets ca 12 500 studentbostäder är idag uppdelade på sex olika förmedlingar. Dessa är: Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) cirka 8 000 bostäder, Stockholms stads bostadsförmedling cirka 2 000 bostäder, Studenthemmet Tempus cirka 800 bostäder, Huge Fastigheter AB cirka 700 bostäder, Kista studentbostäder 406 bostäder, Campus Roslagen 362 bostäder, Proventum Fastigheter cirka 300 bostäder och Einar Mattsson cirka 35 bostäder.

Studentbostäderna fördelar sig mellan kommunerna enligt följande: Stockholms stad 62 procent, Solna stad 17 procent, Huddinge kommun 8 procent och resterande kommuner i länet där det finns studentbostäder enligt följande i fallande ordning: Nacka, Norrtälje, Haninge, Botkyrka, Södertälje, Sundbyberg, Täby och Tyresö.²

5.1.2 Kategori 2

Kategori 2 avser allt boende som inte utgörs av förstahandskontrakt i studentlägenhet. Under kategori 2 ingår även andrahandsboende som förmedlas av Akademisk kvart, en förmedling tillkommen på initiativ av SSCO finansierad av Stockholms stads bostadsförmedling och de fem största lärosätena.

² Källa: *Stockholmsstudenternas bostadssituation och bostadskarriär*, Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering, Arbetsmaterial 3:2011.

5.1.3 Förmedling på andra orter

På andra orter i Sverige finns liknande förmedlingar som i Stockholms län med vissa modifikationer i regelverk och samordning. Även liknande studentdrivna andrahandsförmedlingar som Akademisk kvart finns på de större universitets- och högskoleorterna i Sverige.

5.2 Fokus

Projektets fokusområden avseende funktionalitet på studentbostadsmarknaden beskrivs nedan.

5.2.1 Samordnad förmedling av studentbostäder

Ett viktigt fokus är att verka för och undanröja eventuella hinder för en samordnad förmedling för samtliga bostäder i studentbostadsbeståndet, samt möjligheterna till en samordnad andrahandsförmedling av bostäder. Till detta hör fokus på regelverk hos de olika förmedlingarna samt fokus på informationsspridning av dessa förmedlingar.

5.2.2 Bostadskarriär – kedja – olika boendeformer

Förväntningarna på studentbostadsstandarden har ökat väsentligt de senaste 20 åren. I jämförelse med många andra länder har Sverige en hög standard på studentboendet. Idag är ett studentboende mer att likna vid en riktig lägenhet som man skaffar sig när man flyttar hemifrån. Paradoxalt nog har förväntningarna ökat samtidigt som antalet studenter har ökat utan att antalet studentbostäder har blivit större. Förväntningarna på studentboendet har gått från möblerade korridorsrum till omöblerade små lägenheter i centrala lägen.

Om förmedlingen av studentbostäder till skillnad mot idag inriktades mot en kedja av olika boendeformer där den sista boendeformen är den kompletta lilla lägenheten skulle flexibiliteten i marknaden öka och fler få tillgång till bostad.

Ett exempel på en sådan bostadskarriär skulle kunna se ut som följer: När en student börjar sin första termin på minst 75 procent studiefart så erbjuds studenten ett tillfälligt boende som ska vara max ett halvår, detta boende har vandrarhemstandard och ligger med bra kollektivtrafikförbindelse men kanske i ett bullrigt utsatt område. Samtidigt som studenten börjar sin termin så ställer sig han/hon i Stockholms gemensamma studentbostadskö. Innan terminen är slut erbjuds studenten ett rum i en modern fyrfamiljshus med delat kök och gemensamhetsutrymmen. Inom minst två år får studenten erbjudande om en egen studentlägenhet där han/hon kan bo under resten av sin studietid förutsatt att minst 75 procent studier bedrivs. Redan under den första terminen får studenten information om hur bostadsmarknaden ser ut efter studietiden. För att fånga upp och behålla studenterna även efter deras studier skulle kommunerna i Stockholms län kunna arrangera särskilda bostadsmässor med information om möjligheter. Meningen är att studenterna erbjuds ett helhetstänk kring bostäder från första termin till och med första boendet efter avslutade studier.

Det behövs även finnas alternativa lösningar för studenter med barn eller med andra särskilda behov.

Studenter med stockholmsanknytning kommer troligtvis till stor del fortsätta att välja andra lösningar de två första åren men detta ökar möjligheten för studenter utanför Stockholms län att studera i Stockholm och etablera sig på bostadsmarknaden.

5.2.3 Samordning av bostadskarriär med byggande i olika kvaliteter

Med en studentbostadsmarknad som har tillfälligt boende i en bostadskarriär som utgångspunkt och förutsättning öppnas andra möjligheter i bostadsbyggandet. Tekniska krav och regelverk ska ta utgångspunkt i tillfälligt boende. Det bör innebära att krav på standard ska kunna ifrågasättas. Detta innebär inte per automatik att kravet på tillgänglighet och värdigheten i lösning av den minskar men borde innebära att tillgängligheten kan lösas med större flexibilitet i och med att hela bostadsmarknaden blir mer rörlig och flexibel.

5.2.4 Förmedling imorgon och år 2017

En plan upprättas för hur studentbostadsmarknad och förmedling kan förändras i olika steg, med början 2013 och med målår 2017.

6 Studentbostadsbyggandet

6.1 Situation idag

När Stockholms kommuner i länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät svarar på frågan om vad som hindrar bostadsbyggandet lyfts följande argument:

1. Höga produktionskostnader
2. Överklagan av detaljplaner
3. Bullerproblem
4. Osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar
5. Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL

Frågan gäller allt bostadsbyggande men svaret är lika giltigt för studentbostadsbyggandet. Särskilt tungt väger då produktionskostnaderna. Dels har studenter en mycket begränsad ekonomi och dels får de små lägenheter som det oftast blir fråga om en extra hög kostnadsbelastning i form av hög andel installationer, wc och kök samt ytor för gemensam kommunikation etc. Bullerproblem är ett stort hinder där kravet på max 55 dBA vid fasad blir särskilt svårt att uppfylla i tät miljöer med enkelsidiga lägenheter där det inte går att skapa en tyst sida. I detaljplanering brottas studentbostadsbyggande med samma problem som övrigt byggande vilket kan sammanfattas i en krånglig process med många aktörer som bevakar olika intressen och med långa ledtider fram till en slutprodukt som ofta inte är produktionsanpassad och därmed mycket dyr i genomförande. Därtill kommer att många detaljplaner överklagas till sista instans.

Osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar gällande bl.a. kommunikationslösningar minskar investeringsviljan framförallt i kranskommuner. Regelverken kring byggande av studentbostäder är en annan faktor som fördyrar projekten.

6.1.1 Regelverk och experiment

BBR-krav och krav i tillfälligt boende

Boverkets byggregler, BBR, preciserar krav som finns i plan- och bygglagen. Dessa krav och kraven på tillgänglighet enligt BBR är det som i stor utsträckning styr vilken som blir den minsta möjliga arean i bostäder. Studentbostäder kan enligt BBR göras mindre än vanliga bostäder. Funktionerna matlagning, samvaro och måltider, eller delar av dessa kan flyttas ut till gemensamma utrymmen. Om köket med dess funktioner flyttas ut till ett gemensamt utrymme får dock inte fler än tolv lägenheter dela på det.

En lägenhet på 18 m² ska i gemensamma delar finnas: samvaro helt, måltider helt, matlagning helt.

En lägenhet på 20 m² ska i gemensamma delar finnas: samvaro helt, måltider helt.

En lägenhet på 25 m² ska i gemensamma delar finnas: måltider helt.

Regelverket anger även att alla lägenheter ska vara tillgängliga och minsta mått på ett wc är 1,7m*1,9m.

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att föreslå förfatningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomslägenheter. I utredningsdirektiven anges framförallt två områden som föremål för utredning och förslag till förändring. Det gäller dels utformningskrav och tekniska egenskapskrav och dels Regelverk kring tillfälliga bygglov. Uppdraget ska redovisas senast 1 juli 2013.

Krav från kommuner

Det pågår en debatt med utgångspunkt i det s.k. särkravsbetänkandet i byggkravsutredningen som lämnades i december 2012. De problem som uppmärksammats där och som handlar om att kommunernas olika krav på miljöprestation i byggandet gäller i hög grad även

studentbostadsbyggande. Olika regelverk mellan kommunerna hindrar uppbyggnad av plattformar och ett rationellt byggande. Även vad gäller andra tekniska egenskapskrav är studentbostadsbyggandet i starkt beroende av att kommunerna har en enhetlig syn på och tolkning av regelverken.

6.1.2 Markförutsättningar, läge och ekonomi

Priset på mark är högt i en storstadsregion som Stockholm och studentbostäder konkurrerar om samma mark som övrigt bostadsbyggande med inriktning mot hyresgäster med betydligt bättre betalningsförmåga. Studenters krav på läge skiljer sig inte mot andra boende med höga krav på framförallt närhet till goda kommunikationer. Studenter har oftast inte tillgång till egen bil vilket gör att p-talet normalt är lågt, men istället är cykeltalet (c-talet) högt. Kommunernas tolkning av vilken rätt de har att anpassa prissättning av sin mark är avgörande för möjligheten att få till stånd ett byggande i lägen som är tillräckligt attraktiva för studenter.

6.1.3 Produktionsekonomi

6.1.3.1 *Plattformstänkande*

Det finns stor skepsis i byggbranschen kring möjligheten att påtagligt sänka produktionskostnaderna. Samtidigt finns grund att ifrågasätta hur seriöst branschen tagit sig an frågan om att producera små lägenheter till en kostnad avsevärt lägre än dagens. De stora bostadsbyggarna har haft en produktivitetsutveckling med ökad industrialisering och standardisering som bygger på plattformar för olika bostadstyper. Ett motsvarande plattformstänkande kring billiga smålägenheter har inte skett i någon omfattning. Den finns en potential i att få marknadens stora aktörer att se denna marknad och utveckla sina produkter mot den.

6.1.3.2 *Prefabricering*

Det har på marknaden kommit in ett relativt stort antal nya aktörer med idéer och lösningar på studentboende som bygger på prefabricerade bostadsmaterialer som tillverkas på fabrik i Sverige eller utomlands. Det finns en osäkerhet kring hur man ska se på dessa lösningar. De är inte tillräckligt billiga för att fungera i dagens regelverk kring tillfälliga bygglov. Samtidigt är en del av konkurrensmedlet att de ska kunna flyttas med visst bibehållt restvärde. Med dagens regelverk krävs detaljplan och motsvarande krav ställs som för ett permanent byggande.

6.1.3.3 *Ombyggnader*

När det gäller ombyggnader finns en särskild utmaning kring hur olika regelverk kommer i tillämpning beroende på omfattning av ombyggnad i relation till kraven då byggnaden uppfördes.

6.1.3.4 *Detaljplaneprocessen*

Idag efterfrågar kommunerna ofta detaljerade illustrationer från byggherrarna både innan en planprocess kan komma igång och framförallt i själva processen. Kravet på detaljering innebär fördyring, ett ökat risktagande för byggherren gällande ev. förgäveskostnader samt att produktionen inte kan bedrivas optimalt p.g.a. designmässiga lösningar i tidigt skede.

6.2 Fokus

6.2.1 Lagar och regler/normer

Fokus i arbetet kommer vara att följa den debatt och de förslag som finns i pågående utredningar. Ändamålet ska vara att i planering av nya byggnader och nyttjande av befintliga byggnader, i nära samråd med deltagande kommuner och länsstyrelsen, dels nyttja befintligt regelverk maximalt, dels driva experiment med tillämpning av förslag som finns i debatten men som inte vunnit laga kraft. En strategi i det arbetet ska vara att hänvisa till bomässornas historia som scen för experiment.

6.2.2 Morgondagens studentbostadsbyggande

Ett viktigt fokus genom hela mässan är att ta in idéer kring och genomföra en utveckling av studentboendet som koncept. Styrande i det arbetet ska vara att prioritera förslag som både ger bättre genomförande och förvaltningsekonomi och som innebär en ökad attraktivitet för Stockholm som studieort. I tillämpning av attraktivitetskriteriet är det viktigt att se till bostadsmarknaden som helhet och inte varje enskild bostad för sig.

6.2.3 Mötesplats samarbetspartners

Viktiga verktyg för genomförande av projektplanen blir de samarbetspartners i form av byggherrar och andra partners som på olika sätt bidrar till genomförandet. Ett fokus i arbetet är att engagera in dessa aktörer i mässans arbete, skriva avtal som ger grund för en medfinansiering i mässan och säkerställa att mässan i gengäld utgör ett stöd för deras förverkligande av utbyggnad och utveckling av studentboendet inom länet. Den aktivitet som särskilt kommer aktivera samarbetspartners är den avslutande utställningen där dessa ges möjlighet att visa upp sina produkter. Ett verktyg i arbetet med samarbetspartners är att erbjuda en mötesplats kring utveckling av studentboende. Vidare ska mässan tillse att samarbetspartners har tillgång till kontaktvägar in i kommuner och länsstyrelse för att lösa problem som kan uppstå i planering och byggande.

7 Utställning och konferens finalen 2017

7.1 Upplägg

Resultatet av projektet presenteras under våren 2017 genom:

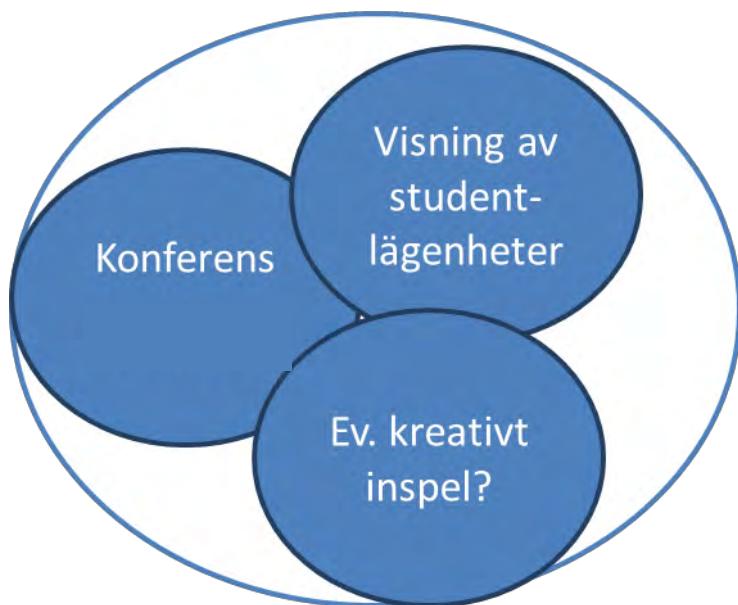
- En utställning som visar inflyttningsklara eller inflyttade studentbostäder
- En konferens samordnad med branschorganisationen för Studentbostadsföretag
- Ett eventuellt kreativt inspel från en aktör/organisation

Till utställningen ska det finnas inflyttningsfärdiga eller redan inflyttade studentbostäder för visning. Bland de färdigställda studentbostäderna finns tydliga representanter för ett nytt och framtidsinriktat synsätt kring utformning, upplåtelseformer, förvaltning och socialt tänk inom en ekonomisk ram.

Utställningen avgränsas till de projekt och byggnader som har kvalificerats och de byggherrar som gått in som samarbetspartners i mässan. En utställningsaktör kommer att identifieras vars syfte är att ta ett samlat grepp om utställningsdelen. Resultatet av detta arbete återkommer arbetsgruppen med under hösten 2013.

7.2 Samordning med branschorganisationen Studentbostadsföretagen

Branschorganisationen Studentbostadsföretagen arrangerar, i samarbete med något av dess medlemsföretag, en återkommande studentbostadskonferens - StudBo. StudBo's program innehåller föreläsningar och studiebesök till studentbostäder. Projektets konferensdel ska samordnas med branschorganisationen Studentbostadsföretagens konferens StudBo.



Figur 2: Upplägg mässan 2017

Bilaga 1: Organisation

Styrgruppen

Styrgruppen utgörs av följande medlemmar:

Namn	Företag/Kommun/Organisation
Sten Wetterblad, ordf.i styrgruppen	Akademiska Hus
Vesna Jovic	Huddinge kommun
Lena Dahlstedt	Nacka kommun
Katarina Kämpe	Sollentuna kommun
Kristina Tidestav	Solna Stad
Staffan Ingvarsson	Stockholms Stad
Helen Eriksson Elf	Sundbybergs stad
Lisbeth Sämå	Täby kommun
Anette Scheibe Lorentzi	Länsstyrelsen i Stockholms län
Jan Lindquist	Stockholms läns landsting
Ingela Lindh	Stockholmshem
Magdalena Bosson	Familjebostäder
Pelle Björklund	Svenska Bostäder
Chris Österlund	SSSB
Anders Lundgren	Kungliga Tekniska högskolan
Ann-Caroline Nordström	Stockholms Universitet
Rune Fransson	Karolinska Institutet
Björn Sandahl	Södertörns högskola
Teo Strömdahl Östberg	SSCO
Erik Westin, adj	Akademiska Hus

Arbetsgrupper

Uppföljning och rapportering

Följande medlemmar ingår i denna arbetsgrupp:

Namn	Företag/Organisation
Johan Brisvall	Sweco (Ansvarig)
Gunilla Wastesson	Huddinge kommun
Andreas Totschnig	Nacka kommun
Anders Hallmén	Sollentuna kommun

Ej tillsatt	Solna Stad
Thord Swedenhammar	Stockholms Stad
Ej tillsatt	Sundbybergs Stad
Ej tillsatt	Täby kommun

Funktionaliteten på Studentbostadsmarknaden

Följande medlemmar ingår i denna arbetsgrupp:

Namn	Företag/Organisation
Elisabeth Blaus-Rendahl	Stockholms Universitet (Ansv.)
Johan Brisvall	Sweco
Marika Nordström	Stockholm Stads Bostadsförmedling
Teo Strömdahl Östberg	SSCO
Karin Strömberg Ekström	SSSB
Ylva Dysheden	TMR

Morgondagens studentbostadsbyggande och studentboende

Följande medlemmar ingår i denna arbetsgrupp:

Namn	Företag/Organisation
Erik Westin	Akademiska Hus (Ansv.)
Johan Brisvall	Sweco
Allan Leveau	Svenska Bostäder
Michael Ingre	SSSB
Anette Jansson	Stockholms Stad
Elin Roll	Stockholms Stad
Elin Blume	Buller/BBR-expert från LST

Mässan 2017

Följande medlemmar ingår i denna arbetsgrupp:

Namn	Företag/Organisation
Johan Brisvall	Sweco (Ansv.)
Erik Westin	Akademiska Hus
Ej tillsatt	Branschorganisationen Studentbostadsföretagen
Ej tillsatt	Utställningspartner

Bilaga 2: Översikt studentbostadsaktörer i Stockholm

SSSB

Bestånd: cirka 8000 studentbostäder, omsättning 40 procent.

Regler:

- Egen kö.
- 90 ködagar innan du måste bli kårmedlem i en kår ansluten till SSCO .
- 16 - 54 år för att få stå i kön.
- Max tre intresseanmälningar åt gången.
- Max boendetid är 6 år.
- Måste studera på halvtid.
- Ej möjlighet att byta lägenhet/rum.

Övrigt: Kötid - 22 månader för korridorrum, 40 månader för etta med pentry, 47 månader för lägenhet 1- 4 rum (siffror från september 2012).

Stockholms stads bostadsförmedling

Bestånd: cirka 2000 studentbostäder fördelade på framför allt Svenska Bostäder, Vasakronan, Micasa och Riksten Friluftsstad.

Regler:

- Egen kö.
- 225 kronor/år.
- 18 år och uppåt, undantag för barn/graviditet.
- Max tre intresseanmälningar åt gången.
- Måste studera på heltid.

Övrigt: Uppskattningsvis förmedlar de drygt 800 studentlägenheter per år. Den insamlade kötiden försvinner inte vid tecknande av kontrakt för studentbostad, utan studenten fortsätter att samla ködagar i kön.

Av kunderna i bostadskön är ca en femtedel yngre än 25 år, 30 procent är i åldern 25 till 34 år och 15 procent är äldre än 55 år.

Under 2010 fick bostadsförmedlingen ett nytt uppdrag att börja förmedla studentlägenheter. I samband med detta tog bostadsförmedlingen över två externköer, Vasakronan och Svenska Bostäder. Dessa köer har successivt avvecklats och lägenheterna har införlivats i den vanliga bostadskön. År 2010 mångdubblades antalet förmedlade studentlägenheter till 620 och under 2011 fortsatte antalet förmedlade studentlägenheter att öka kraftigt; 814 lägenheter, eller 31 procent fler studentlägenheter, förmedlades 2011.

Under 2011 förmedlades 556 ungdomslägenheter, vilket är ungefär lika många som 2010.

Svenska bostäder (under bostadsförmedlingen)

Bestånd: cirka 825 studentbostäder

Regler:

- Kö när studenten fått antagningsbeskedet.
- 18 år.
- Studera på halvtid.
- Max tre intresseanmälningar åt gången.
- Max boendetid är 6 år.
- Möjlighet att byta lägenhet/rum.

Övrigt: De studenter som har ett kontrakt på studentlägenhet med Svenska bostäder får tillgång till deras interna kö.

Vasakronan (under bostadsförmedlingen)

Bestånd: 476 bostäder i Skrapan (Savills Förvaltning AB), Telefonplan ?

Regler:

- Samma som bostadsförmedlingen

Övrigt:

Micasa Fastigheter (under bostadsförmedlingen)

Bestånd: cirka 300 studentlägenheter i sex hus i Kista, Rinkeby, Bromsten, Midsommarkransen och Hässelby.

Regler:

- 18 år för att stå i kön.
- Minst halvtid.

Övrigt:

Riksten Friluftsstad (under bostadsförmedlingen)

Bestånd: 176 studentbostäder, ägs av Willhem AB

Regler:

- Samma som bostadsförmedlingen

Övrigt:

Campus Roslagen

Bestånd: 362 studentbostäder

Regler:

- Studerar minst halvtid.
- Ingen kö, intresseanmälan görs direkt till dem.
- Bostadsgaranti för ”egna” studenter.

Övrigt: 10-månadershyra för alla bostäder.

Huge Fastigheter AB

Bestånd: cirka 700 studentbostäder

Regler:

- Egen kö.
- Måste aktivera köplats var 6:e månad.
- Minst studier på halvtid.
- Maxtid för boende är 6 år.
- Ok att byta inom beståndet.

Övrigt:

Kista studentbostäder

Bestånd: 406 studentbostäder i Kista Galleria.

Regler:

- Kö.
- 18 – 45 år.
- Måste studera på halvtid.
- Maxtid för boende är 6 år.

Övrigt:

Proventum Fastigheter

Bestånd: 300 studentbostäder i Haninge,

Regler:

- Kö, dock utan att kötiden går att se för studenten.
- Uppdatera sin köplats var 3:e månad.

Studenthemmet Tempus

Bestånd: cirka 800 studentbostäder

Regler:

- Egen kö.
- Logga in var 6:e månad.
- Medlem i nykterhetsrörelsen får förtur.
- Nykter medlem i kyrkan får förtur.
- Minst halvtidsstudier.
- Ej alkoholförtäring på området.

Övrigt: Som nykter medlem får du en extra dag/dag i kö.

Einar Mattsson

Bestånd: cirka 35 studentbostäder

Regler:

- 18 år.
- Bedriver aktiva universitets- eller högskolestudier.
- Ingen kö, först till kvarn.

Övrigt: Har även en gratis kö och en internkö.

Andra förmedlingar

Akademisk kvart

Bestånd: andrahandsförmedling som får in i snitt 150 nya annonser/månad.

Regler:

- Ingen kö.
- Intresse anmäls direkt på annonsen.

Övrigt: Gratis.

Lärosätenas egna förmedling

Utöver de förmedlingar som redovisas här har lärosäten egna förmedlingar baserade på blockförhyrningar som sedan hyrs ut i andrahand, framförallt till internationella forskare och studenter.

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnadspromemoria för Munkkärrsvägen, område H stadsbyggnadsprojekt 953 I

Förslag till beslut

Kommunens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till utbyggnads-PM under förutsättning att Natur- och trafiknämnden tillstyrker förslaget till utbyggnads PM.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet 9316 Munkkärrsvägen (område H) är ett förnyelseområde i Eriksvik med åtta befintliga fastigheter och två tillkommande. Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Området ligger söder om Värmdövägen i östra Boo och angränsar till naturreservatet Abborträsk. Detaljplanen blev antagen 8 december 2011.

Syftet med detaljplaneläggningen var att möjliggöra en omvandling från fritidsboende till permanentboende, vilket innebär en ökad byggrätt för befintliga fastigheter och kommunala vatten- och avlopsledningar.

Eriksviks vägförening kommer att vara huvudman för allmän platsmark. Kommunens VA-utbyggnad ska samordnas med vägföreningens vägupprustning. Ingen utökad budget är planerad. Detta innebär att projektets netto i dagsläget uppgår till -2,0 miljoner kronor.

Bilagor

Bilaga 1 - Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 - Projektbudget

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Björn Bandmann

Projektledare

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9319 Munkkärrsvägen (Område H)

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	4
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	4
Uppföljning av tidplan.....	6
Problem och möjligheter.....	6
Förslag till beslut.....	7

Sammanfattning

Bakgrund, syfte och mål med projektet

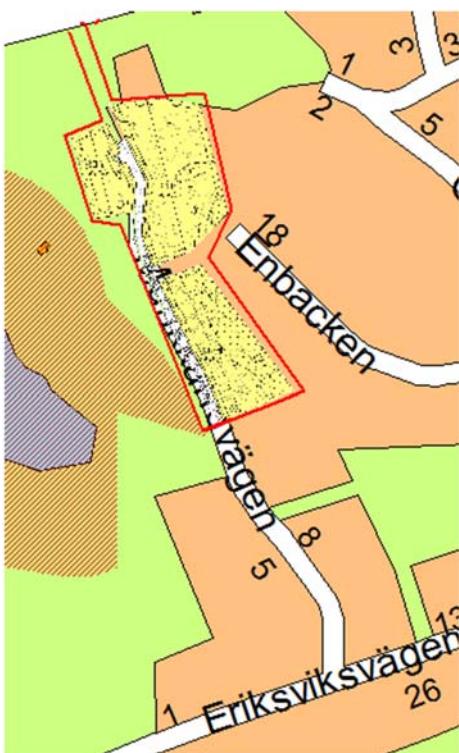
Stadsbyggnadsprojektet 9316 Munkkärrsvägen (område H) är ett förnyelseområde i Eriksvik med åtta befintliga fastigheter och två tillkommande utan kommunalt vatten och avlopp. Området ligger söder om Värmdövägen i östra Boo och angränsar till naturreservatet Abborträsk. Detaljplanen blev antagen 8 december 2011.

Syftet med detaljplaneläggningen var att möjliggöra en omvandling från fritidsboende till permanentboende, vilket innebär en ökad byggrätt för befintliga fastigheter och kommunala vatten- och avloppsledningar. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas.

Eriksviks vägförening kommer även i fortsättningen vara huvudman för allmän platsmark. Kommunens VA-utbyggnad ska samordnas med vägföreningens vägupprustning. Ingen utökad budget är planerad. Detta innebär att projektets i dagsläget uppgår till -2,0 miljoner kronor.

Status på projektet





Projektområde, Munkkärrsvägen (område H)



Status på projektet

Delprojekt	Information	Status
Projektledning	Samordningsarbete och styrning av projektet. Arbetet omfattar även slutredovisning av projektet.	Pågår
Detaljplan	Detaljplanen antogs av KF 2010-03-08 och vann laga kraft 2011-12-08.	Klart
Genomförandeavtal	Genomförandeavtal är undertecknat av Eriksviks vägförening 2009-12-03	Klart
Projektering av Vatten och avlopp	Ramböll har projekterat Vatten o avlopp på uppdrag av kommunen i enlighet med den antagna detaljplanen.	Klart
Utbyggnad, allmänna anläggningar	Kommunen bygger ut vatten och avloppsanläggningen i projektet enligt den antagna detaljplanen. En entreprenör kommer att upphandlas för genomförandet. Gatu- och ledningsarbeten samordnas mellan kommunen och vägföreningen och planeras vara klara till 1:a kvartalet 2016	Ej påbörjat
Rättsligt genomförande	Anläggningsförrättningen är utförd, ledningsrätt är klar, fastighetsbildning är utförd och sektionsbildning inom vägföreningen är bildad.	Klar

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Uppföljning gentemot start-PM

Start-PM för detaljplan för område H Munkkärrsvägen godkändes av kommunstyrelsen 22 maj 2002. Projektets målsättning var att fastigheterna skulle anslutas till kommunalt VA och att vägarna inom områdets skulle förbättras samt en ökad byggrätt för fastigheterna. De allmänna anläggningar som ska utföras är kommunalt vatten och avlopp som ansluts mot Värmdövägen, tillfällig gång och cykelväg från Munkkärrsvägen till Värmdövägen, vägar inklusive avvattnning som utförs av vägföreningen samt eventuell belysning. Den antagna detaljplanen som nu föreslås genomföras uppfyller nämnda målsättning.



Uppföljning gentemot senare politiskt fattade beslut i projektet.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 8 mars 2010 och vann laga kraft den 8 december 2011. På grund av förseningar med förrätningen och vägföreningens projektering har en entreprenör ännu inte upphandlats. Detta beräknas ske under första kvartalet 2015.

Uppföljning gentemot senast beslutade budget för projektet, ev ny prognos.

Ingen budgetförändring är planerat. En budgetjustering görs vid behov i samband upphandling av entreprenaden inför tertialbokslut 1 2015.

Total kostnad för kommunen är -5,5 mkr. Intäkter och inkomster för kommunen är 3,5 mkr. Detta innebär att kommunens netto totalt uppgår till -2,0 mkr. Inkomster från VA-anslutningsavgift kommer att öka i samband med beräkning av taxan 2015. Ytterligare kostnadsökningar kan bli aktuell i samband med att entreprenaden handlas upp.

Kostnader för de boende

Den mark som måste tas i anspråk för vägutbyggnaden (intrång och slänger) regleras i en anläggningsförrättning. För att täcka de utgifter som vägföreningen har för utbyggnad av vägen tar vägföreningen ut en avgift från fastighetsägarna.

Kostnaderna för VA tas ut av de boende i området i form av VA-anläggningsavgifter. För en vill med en tomt på 1500 kvm blir anläggningsavgiften ca 190000 kr. Varje fastighet som är anslutet till ett LTA får ett avdrag för installation av en avloppspump.

Kommunens drift och underhållskostnader

De underhållskostnader som uppstår i framtiden är renovering och byte av fastighetsägarnas pumpar. Byte av ventiler och spolposter kan förekomma.

Underhållskostnader och byte av ledningar kan uppstå. En kostnad för eluppvärmning av LTA-system är aktuell eftersom ledningarna är grundförlagd. Kostnader påförs VA-kollektivet. Projektets drift- och underhållskostnader beräknas belasta VA-kollektivet med 13000 kr/år.

Uppföljning och redovisning av målområden för hållbart byggande.

Riktlinjer för hållbart byggande antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 november 2012, § 296. Riktlinjerna har inte använts som ett verktyg under arbetets gång eftersom projektet startat innan riktlinjerna togs fram. Målen har valts efter vad som kan anses vara påverkningsbart i detta läge.

Följande mål ur ”Nackas riktlinjer för hållbart byggande” har eftersträvats i detta projekt:

- Hållbart resande



- Effektiv mark- och resursanvändning.

Marken har använts på ett effektivt sätt där en avvägning mellan byggbar mark och grönytor har gjorts på såväl kvartersmark som på allmän platsmark. Boende har mycket nära till busshållplats. Barn, äldre och personer med funktionsnedsättning har god tillgänglighet till närliggande naturreservatet Abborträsk. Därmed har målen för hållbart byggande i detta projekt uppfyllts.

Uppföljning av tidplan

En utbyggnad beräknas tidigast komma igång 1:a kvartalet 2015. Orsaken till att planen inte har kunnat genomföras tidigare är att sektionsbildningen inom vägföreningen har varit överklagad och att vägföreningen ännu inte är färdig med vägprojekteringen enligt genomförandeavtalet. Utbyggnaden beräknas vara klar första kvartalet 2016.

Problem och möjligheter

Upphandling av entreprenör

Upphandlingen ska utföras genom att kommunen handlar upp en VS- (vatten och spill) entreprenör med option för vägombyggnad. Detta innebär att vägföreningen kan utnyttja kommunens entreprenör för arbetet med vägarna utifrån den a-prislista som finns med i förfrågningsunderlaget.

Konsekvenser för fastighetsägare och boende

När en plan vunnit laga kraft med utökad byggrätt, standardhöjning av gator, samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder detta till en ökning av fastigheternas värde.

Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område erhåller ersättning för mark.

Ersättning kan också utgå för äldre VA-anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader för fastighetsägarna.

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter för fastighetsägarna.

- Avgifter för anläggning av väg
- VA-anläggningsavgift
- Servisledning för VA
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglövsavgift och planavgift

Förvandlingen från fritidshusbebyggelse till permanentboende ger ökad trafik till och från området.



Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna i området kommer att innebära försämrad tillgänglighet till fastigheterna inom området under utbyggnadstiden. För att minska störningen under utbyggnadstiden kommer bl.a. den blivande entreprenaden att styras på så sätt att en provisorisk gångväg byggs för gående innan arbeten med väg och VA påbörjas med anslutning mot Värmdövägen. En tillfällig väg kommer att byggas för att transporter som måste köra in- och ut från Värmdövägen. Entreprenören kommer att behöva upprätta en trafikanordningsplan inom entreprenadområdet som ska godkännas av kommunen. Tillfälliga parkeringsplatser kommer att upprättas under entreprenadtiden.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM
- Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM.

Bilagor:

1. Grunddatarapport
2. Detaljerad tidsplan för fortsättningen av projektet

Projekttyp Förnyelseområde - Enskilt huvudmannaskap
Projektledare Björn Bandmann, Exploateringsenheten
Pågående fas Projektering 

Beslut startPM	2002-06-05
Startbeslut projekt	2008-08-01
Detaljplan antagen	2010-11-01
Startbeslut genomförande	2010-11-02
Beslut utbyggnadsPM	2015-01-15
Driftöverlämning	2016-02-05
Beslut projektavslut	2018-02-05

Förnyelseområde med tio fastigheter i Eriksvik. Planarbetet syftar till att möjliggöra en friliggande villabebyggelse på befintliga tomter samt rusta upp befintlig väg och förse området med kommunalt VA. Planområdet omfattar tio fastigheter, varav två nya. Normalt planförfarande med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Planantagandet villkoras av att genomförandeavtal med vägföreningen kommer till stånd. Avsiktsförklaring och genomförandeavtal har tecknats med vägföreningen. Förrättning är avslutat med avseende på inlösen av vägmark och ledningsrätt. Sektionsbildningen inom Eriksviks vägförening överklagats men nu vunnit laga kraft.

Utbyggnaden påbörjas andra kvartalet 2015

Start-slut	2002-06-05 - 2018-05-09
Byggherre	Enskilda fastighetsägare
Kvadratmeter BTA	1500
Totalt antal lägenheter	5
Antal lägenheter per år (År:antal lgh)	2015:2 2016:3
Verksamheter - kvadratmeter BTA	0
Tomtarea kvadratmeter	19510
Nyanlagd gata kvadratmeter	0
Nyanlagd gata, löpmeter	0
Gatukostnad andel 1,0:tkr	
Nyanlagd park, kvadratmeter	
Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter	350
Markförsäljning totalt	2500000
Markförsäljning (År: tkr)	2015: 2433 2016: 66

Totalt (tkr)	Nettoinvesteringar (tkr)					
	Budget	Prognos	Verksamhet	Budget	Prognos	
Inkomster	3025	3025	Gata+park	-2	-2	
Intäkter	525	525	VA	-4210	-4210	
Utgifter	-5501	-5501	Planläggning	-300	-300	
Netto	-1951	-1951	Mark	2492	2492	
			Övrigt	-457	-457	
			Summa	-2476	-2476	

Lägesrapport 2014-12-22

Typ	Status	Orsak
Tid		●

Ätgärd

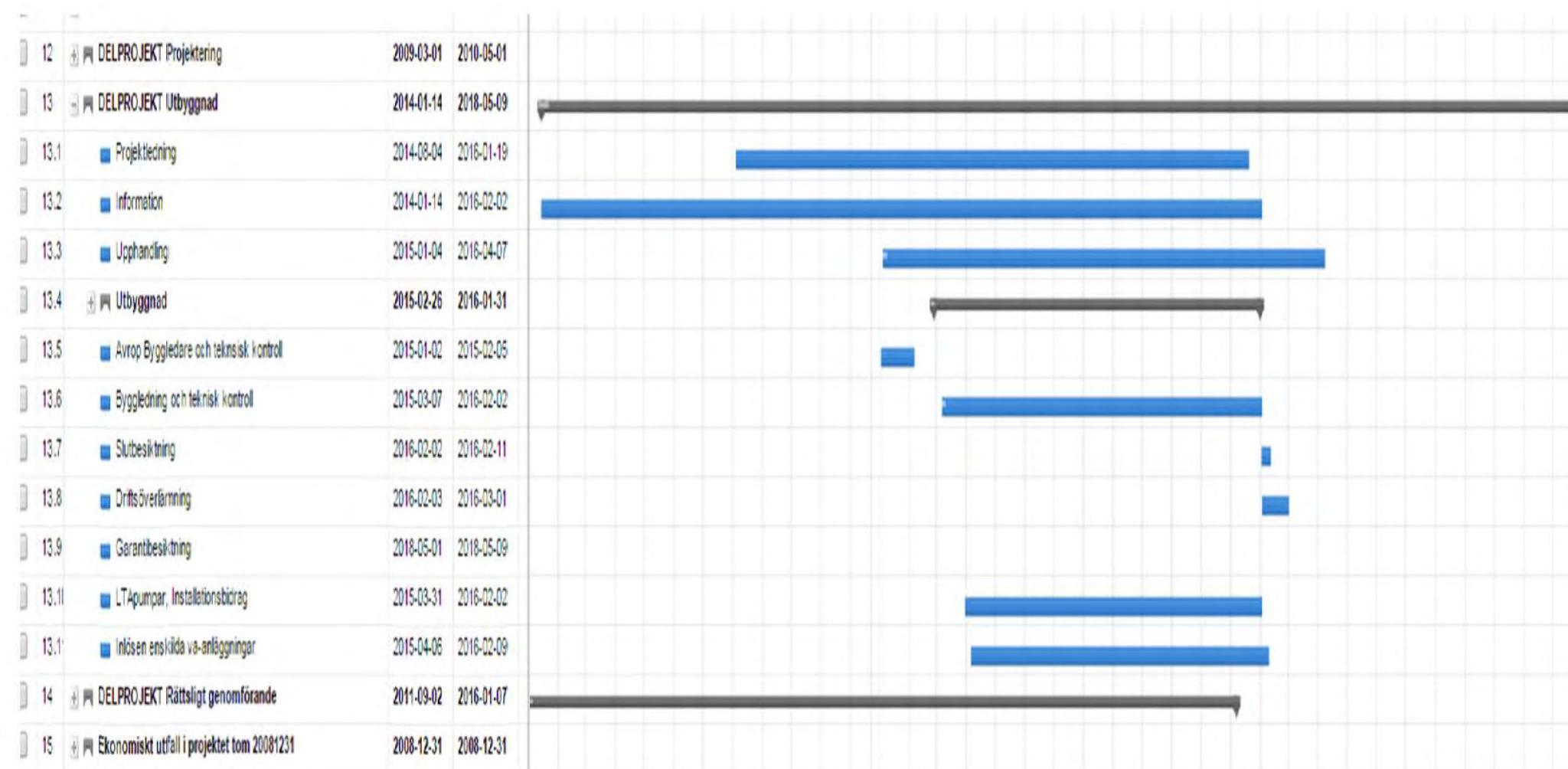
Tidplanen för utbyggnaden av VA förskjuts till 2:a kvartalet 2015.

Under våren 2012 har projektet bl.a. bytt projektledare samtidigt som vägföreningen inte har presenterat några ordentliga handlingar som kan synkroniseras med kommunens projektering.

Kommunen har hösten 2013 haft möte med vägföreningen och bett dem komplettera projekteringen av gata. Lantmäteriförrättning och projektering av gatorna pågår. Sektionsbildning har nu vunnit laga kraft vilket har medfört tidsförskjutning av projektet. Genomförandet påbörjas aug/sep.

Kostnad	●	Någon justering av budget har ej skett	Någon nettoförändring av tidigare budget T2 har inte skett
Produkt	●		
Lägesbeskrivning		2014-11-20	

Projektet har försenats p g a att sektion inom vägföreningen överklagats och projektering av vägarna inte är klara. Utbyggnads-PM ska upprättas och godkännas. Utbyggnads-PM förväntas bli godkänt under 1:a kvartalet 2015. Handlingar för upphandling av VA-entreprenör är klara. Vägföreningen måste presentera proffertonella handlingar för sin vägutbyggnad som kan synkroniseras med kommunens projektering. Kommunen handlar upp VA-entreprenör och vägföreningen kan nyttja kommunens entreprenör för att bygga vägen



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Byggnation av provisoriska förskolepaviljoner och fyra klassrum på Sickla skola, fastigheten Sicklaön 268:4

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för inhyrning och uppförande av provisoriska förskolepaviljoner och fyra klassrum på Sickla skola, fastigheten Sicklaön 268:4 om maximalt 8 200 000 kronor varav 6 000 000 kronor tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2013, § 188, beviljad ram för *förskolor ospecifierat* (huvudprojektnummer 98000013) och 2 200 000 kronor tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2013, § 188, beviljad ram för *skolor kundvalanpassning* (huvudprojektnummer 98000006).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Området kring Planiavägen och Sickla skola befinner sig idag i en mycket expansiv fas. Det pågår ett planarbete i området och många större investeringar kommer inom en snar framtid att företas under planens genomförande. Området är centralt beläget på västra Sicklaön och har därmed en betydelsefull del i byggandet av Nacka stad. Två frågor som nu står inför kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att besluta om är inhyrning och uppförande av provisoriska förskolepaviljoner och klassrum samt förskolegården på Sickla skola samt evakuering av förskolan Växthuset för att hantera rivning och utbyggnation av västra Sickla.



Ärendet

Bakgrund

På fastigheten Sicklaön 268:4 ligger idag Sickla skola som befinner sig i en expansiv fas. Skolan kommer inom kort att bli en treparallel skola i alla årskurser. Även särskolan växer. Välfärd skola har inkommit med en beställning på fyra klassrum till hösten 2015. Denna beställning är nödvändig för att kunna ta emot alla elever och för att kunna möta ytterligare efterfrågan på elever under 2015. Ökningen av det totala elevantalet inom en fyraårsperiod är cirka 90 elever. För att hantera ökningen av elever behöver Sickla skola till hösten 2015 fyra provisoriska klassrum.

På fastigheten Sicklaön 268:4 ligger även förskolan Växthuset med fem avdelningar som tillhör Sickla skola. Förskolan består av paviljonger med permanent bygglov. Planiaområdet kommer i samband med pågående stadsbyggnadsprojekt att utvecklas mot en tät stadsbebyggelse där arbetsplatser blandas med bostäder, kommunal service och handel. I början av året kommer rivning och utbyggnad samt markanvisning påbörjas i sydvästra Plania. Just därför är det viktigt att inhyrda provisorium färdigställs på området där förskolan Växthuset ligger innan marken anvisas. En förutsättning för utveckling av Planiaområdet är att förskolan Växthuset flyttas från befintlig plats.

Utifrån ovan blir slutsatsen även att förskolan Växthuset måste evakueras och ersättas med sex avdelningar i form av provisoriska paviljonger på annan plats inom Sickla skolas tomt på fastigheten Sicklaön 268:4 för att hantera rivning och utbyggnad av västra Sickla.

Kommentarer

Byggenheten föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt enheten att påbörja byggnation av provisoriska förskolepaviljonger och fyra klassrum på fastigheten Sicklaön 268:4 för att kunna möta efterfrågan på de utökade antal elever och rivning samt utbyggnad av västra Sickla.

Tidplan

- De fyra provisoriska klassrummen och de sex provisoriska förskoleavdelningarna på Sickla skola måste stå klara för verksamheten sommaren 2015 för genomförande av Planiaprogrammet.
- Upphandling avseende provisoriska förskolepaviljonger och fyra klassrum planeras i slutet av december 2014 och har villkorats av beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.



- Bygglovsansökan för sex avdelningar avses inges under februari 2015.
- Etableringen av provisorium avses färdigställas senast augusti 2015.

Ekonomiska konsekvenser

I den totala budgeten för färdigställande av provisorium är vissa kostnader inte medräknade eftersom det är svårt att bedöma markförhållandena. Förekomsten av eventuella föroreningar och berglager i området kommer att innebära en ökad projektkostnad. Kostnaden för rivning eller avetableringen av befintliga förskolan Växthuset och färdigställande av förskolegården ingår inte i kalkylen. Rivningskostnaden är inte medräknad eftersom den per idag inte är känd men främst på grund av möjligheten att framöver eventuellt kunna nyttja paviljongen för annat ändamål. När paviljongen väl rivas kommer kostnaden därav att kunna redovisas i annat projekt. Förskolan innehar inget restvärde.

Återstår inom ramen för huvudprojektet *förskolor ospecifierat* (projektnummer 98000013) efter detta startbesked: 2 840 000 kronor.

Återstår inom ramen för huvudprojektet *skolor kundvalanpassning* (projektnummer 98000006) efter detta startbesked: 7 800 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Vår främsta uppgift är att skapa en trygg förskola. Alla barn ska känna sig trygga och tycka att det är roligt att vistas i de provisoriska klassrummen och förskolepaviljongerna i väntan på att Planiaområdet byggs ut i avvaktan på återflytten till permanenta förskolebyggnader. Det är viktigt att skapa rutiner och strukturera upp förskolan och klassrummen så att den passar alla som vistas där.

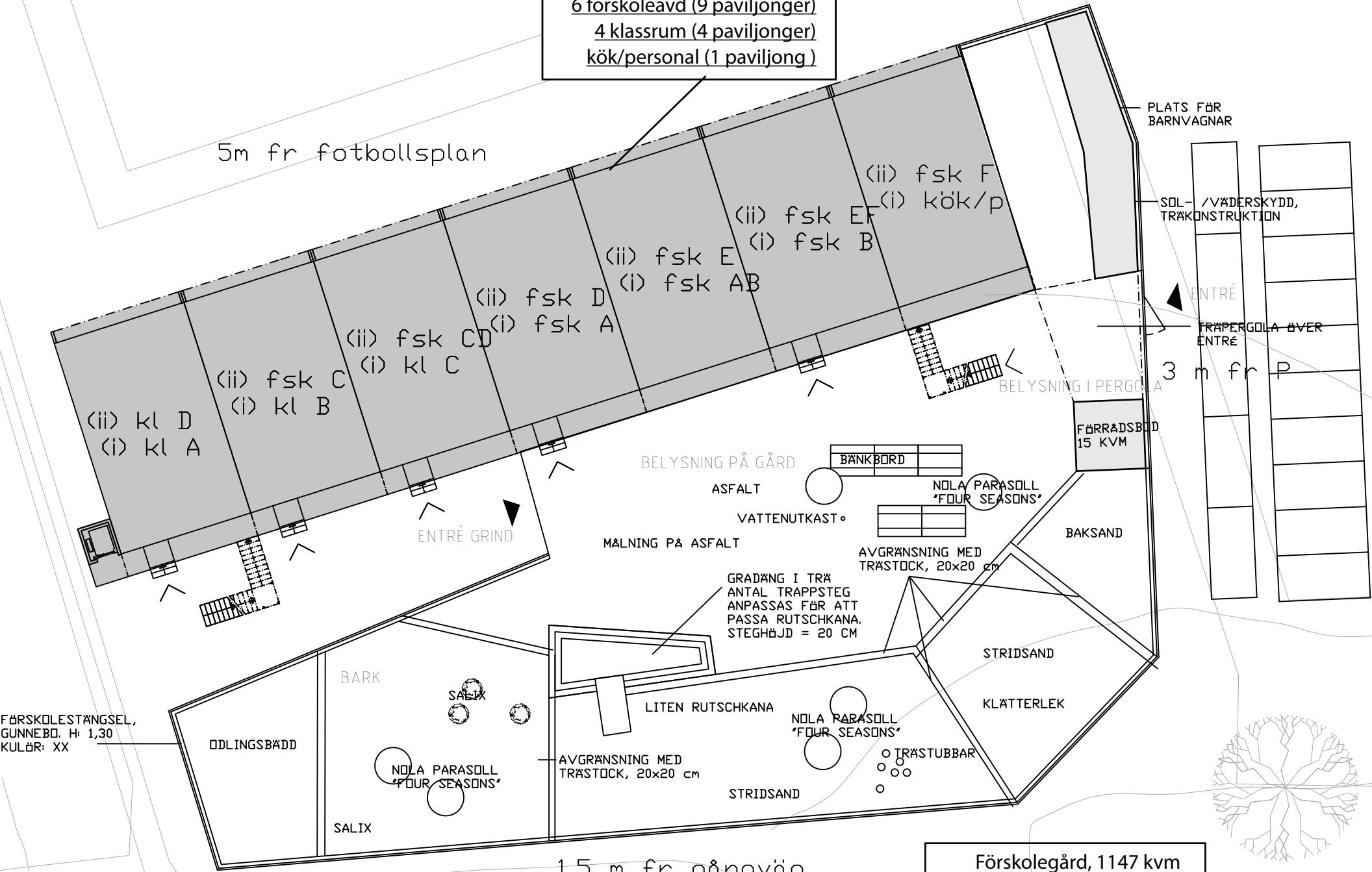
Bilagor

b_situationsplan
c_investeringskalkyl
d_investeringskalkyl_hyra

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Ronia Shakir
Projektledare
Byggenheten

14 paviljonger =
6 förskoleavd (9 paviljonger)
4 klassrum (4 paviljonger)
kök/personal (1 paviljong)



SICKLA SKOLA
skiss tillfälliga paviljonger
ALTERNATIV 1

DATUM
2014-12-19

SKALA
1:200 (A3)

marge

MARGE ARKITEKTER
REPSLAGARGATAN 15 A
SE-118 46 STOCKHOLM
PHONE +46 8 545 919 40
FAX +46 8 545 919 49
INFO@MARGE.SE
WWW.MARGE.SE

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum 14-12-29

Byggnation av provisoriska förskolepaviljoner och fyra klassrum

Area	0 m ² BTA	Ny-/Till/Ombyggnad	Ny area	OBS! hyreskontrakt basera
	+ 1 232 m ² BTA	= 1 232 m ² BTA		
	+ 0 m ² BRA	= 0 m ² BRA		
	+ 1 200 m ² LOAe	= 1 200 m ² LOAe		
Ny hyra	+ 0 m ² LOAe ombyggnad			
	1 720 tkr/år			

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Utredning	0	0	0	= 0
Projektering	158	0	0	= 158
Byggverksamhet	7 938	0	0	= 7 938
Byggherrekostnader	105	0	0	= 105
Övrigt				= 0
Summa	8 201	0	0	= 8 201

ÄRSKOSTNAD	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Ränta	3%				
Avskrivningstid	15 år	Årskost procent	8,38%	tkr	
Avskrivningstid	5 år		21,84%		
Avskrivningstid	33 år		4,82%		
Drift och underhåll	300 kr/m ²				
Summa totalt	tkr/år	2 160	0	0	= 2 160

FINANSIERING	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år	2 160	0	0	= 2 160
Återstår att finansiera	per år	1 743	1 743	1 743	= 5 229

NYCKELTAL					
Investeringskostnad/m ² BTA	7 tkr/m ²				
Ny hyra tkr /år	3 880 tkr/år				
Verksamhetsbudget/år	0 tkr/år				
Antal elever	527,0 st				
m ² LOAe/ elev	2,3 m ² /elev				

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
	Sickla skola	GILLEVÄGEN 5	#####

Beskrivning av åtgärder:

Området kring Planiavägen och Sickla skola befinner sig idag i en mycket expansiv fas.

Det pågår ett planarbete i området och många större investeringar kommer inom en snar framtid att företas under planens genomförande. Området är centralt beläget på västra Sicklaön och har därmed en betydelsefull del i byggandet av Nacka stad.

Det krävs byggnation av provisorium på Sickla skola, och evakueringen av förskolan

Växthuset för att hantera rivningen och utbyggnaden av västra Sickla.

Bedömd investeringskostnad

8 201 tkr

Årskostnader

Ny hyra för paviljonger

1 720

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

1 791 tkr/år

Driftkostnadsökning

370 tkr/år

Summa årskostnader

+ 3 880 tkr/år

Max hyra1 781 kr/m² =

2 137 tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

2 137 tkr/år

178

Äterstår att finansiera = underskott

= 1 743 tkr/år

Hyresnivå

före tillägg

1 720 tkr/år

1,433 tkr/m²

4

efter tillägg

2 137 tkr/år

1,781 tkr/m²

4

Anm.

Maxhyran gäller från juni 2015 enligt nya hyresmodellen

Hyrestillägget är preliminärt

Slutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid

år

gäller under tiden

2014-09-01

- #####

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärdens. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2014-12-29

Sickla skolaNamn Ansvarskod
Åsa Portelius**Byggenheten**Namn Ansvarskod
Ronia shakir 20122**Hyresgäst****Hyresvärd**

tkr/mån

tkr/elev
tkr/elev