

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2012/640-214

Projekt 9241

Nacka stad

Ingår i tunnelbaneavtalet

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Start-PM för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Saltsjöbanans upphöjning, fastigheten Sicklaön 76:1 m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet ska möjliggöra Saltsjöbanans upphöjning, tunnelbanans utbyggnad samt flerbostadshus längs med Värmdövägens norrsida. Projektet ska ta hänsyn till den järnvägsplan som Förvaltningen för tunnelbanans utbyggnad just nu håller på att arbeta fram samt ta avstamp i de utgångspunkter som tagits fram i programmet för Planiaområdet och i kommunens inriktningsbeslut för upphöjningen av Saltsjöbanan. Då den snäva tidplanen för Trafikförvaltningens framtagning av järnvägsplanen är styrande för projektet kommer kommunens planarbete och projektering ske parallellt.

Kostnaden för upphöjningen beräknas till mellan 280 till 360 miljoner kronor. Skillnaden beror på om Nacka station kommer behöva byggas om på upphöjningen eller inte. I ram- och exploateringsavtal med de privata fastighetsägarna regleras ansvar och kostnader för bland annat plankostnader, exploateringsbidrag och medfinansiering av tunnelbanan. Markanvisning kommer att ske av de kommunalägda markområdena och generera intäkter. Dock kommer projektet som helhet att visa ett negativt resultat. Det negativa resultatet vägs upp av kommunala byggrätter i intilliggande områden.

Preliminär tidsplan för planering av upphöjningen är mellan år 2015 och 2017 och för utbyggnad mellan år 2018 och 2022. Flerbostadshusen ligger i ett senare skede mellan år 2020 och 2025.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet ligger på västra Sicklaön, inom delområde A i planprogrammet för Planiaområdet. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har tillstyrkt planprogrammet medan kommunstyrelsens antagande kvarstår i avvaktan på att programmet ska kompletteras med svar på bland annat dagvattenfrågan.

Projektområdet omfattar de kommunägda fastigheterna Sicklaön 40:11 och 40:12 samt 76:1 (Trafikförvaltningen), 83:22 (Atrium Ljungberg AB), 88:1 (Alphyddan fastighetsförvaltning AB) och 89:1 (M & O Olofssons fastigheter AB).

Det övergripande syftet är att samordna alla ingående aktörer samt att behandla hela projektområdet som ett projekt, för att kunna hantera olika beroenden mellan delområdena på bästa sätt. Det ska möjliggöra Saltsjöbanans upphöjning samt tunnelbanans utbyggnad med dess uppgångar inom projektområdet. Värmdövägen omvandlas till stadsgata i ett nytt gaturum med nya flerbostadshus på dess norra sida. I flerbostadshusens gatuplan och under Saltsjöbanans upphöjning möjliggörs för handel och service. En utredning pågår beträffande möjligheten att förlägga parkeringsplatser i ett bergrum under Finntorp med infart från Värmdövägen.

Ett avtal har upprättats gällande utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Av dessa bostäder ska cirka 2650 byggas inom programområdet för Planiaområdet, som detta projekt är en del av.

Kommunen har tagit fram en teknisk förstudie för upphöjning av Saltsjöbana vid Nacka Station. Med den som grund har Kommunfullmäktige fattat ett inriktningsbeslut som bland annat anger att den fortsatta planeringen i området kring Nacka station ska utgå ifrån att Saltsjöbanan höjs upp och att en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen skapas med utrymme för fordon och för att ta bort Saltsjöbanans barriäreffekt.

Projektet ska ta hänsyn till den järnvägsplan som Förvaltningen för tunnelbanans utbyggnad just nu håller på att arbeta fram. Det ska ta avstamp i de utgångspunkter som tagits fram i programmet för Planiaområdet och i kommunens inriktningsbeslut för upphöjningen av Saltsjöbanan.

Trafikförvaltningen och Förvaltningen för utbyggd tunnelbana, är starka intressenter med anledning av att Saltsjöbanan ska höjas upp, Nacka station eventuellt ska stängas, tunnelbanan ska byggas ut och busslinjenätet ses över.

För närvarande arbetar Förvaltningen för utbyggd tunnelbana med samrådshandlingen för järnvägsplanen och Trafikförvaltningen genomför analyser för att utreda huruvida Nacka station eventuellt kan stängas i samband med upphöjningen eller inte.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för upphöjningen beräknas till mellan 280 till 360 miljoner kronor. Den stora skillnaden beror på om Nacka station kommer behöva byggas om på upphöjningen eller inte. En förutsättning för Saltsjöbanans upphöjning är medfinansiering av berörda

fastighetsägare inom området. Förhandling av ramavtal har påbörjats med en av fastighetsägarna i området. Avtal med fler fastighetsägare kommer att bli aktuellt.

I ram- och exploateringsavtal med de privata fastighetsägarna regleras ansvar och kostnader. Avtalen kommer bland annat att reglera plankostnader, exploateringsbidrag och medfinansiering av tunnelbanan. Byggherrarna i området ska vara med och finansiera nödvändiga infrastrukturåtgärder så som lokalgator och ombyggnation av Värmdövägen till stadsgata.

Markanvisning kommer att ske genom markanvisningsavtal för de kommunalägda markområdena och generera intäkter. Dock kommer projektet som helhet att visa ett negativt resultat. Det negativa resultatet vägs upp av kommunala bygggrätter i intilliggande områden.

Tidplan

En styrande faktor är tidplanen för utbyggnaden av tunnelbanan och då initialt framtagandet av järnvägsplanen. En annan styrande faktor är huruvida Nacka station återuppbyggs eller inte i samband med upphöjningen. Analys visar att om Nacka station stängs i samband med upphöjningen kan genomförandetiden kortas med upp till ett år. Den snäva tidplanen medför att arbetet med att färdigställa detaljplanen för upphöjningen kommer att behöva göras parallellt med projekteringen av densamma.

Planprogrammet för Planiaområdet antas	Vintern 2015/2016
Upprätta detaljplan för upphöjningen	2015-2017
Projektering upphöjningen	2015-2017
Utbyggnad upphöjningen	2018-2022

Plan- & genomförandearbete för fastigheterna på norra sidan av Värmdövägen	2020-2025
--	-----------

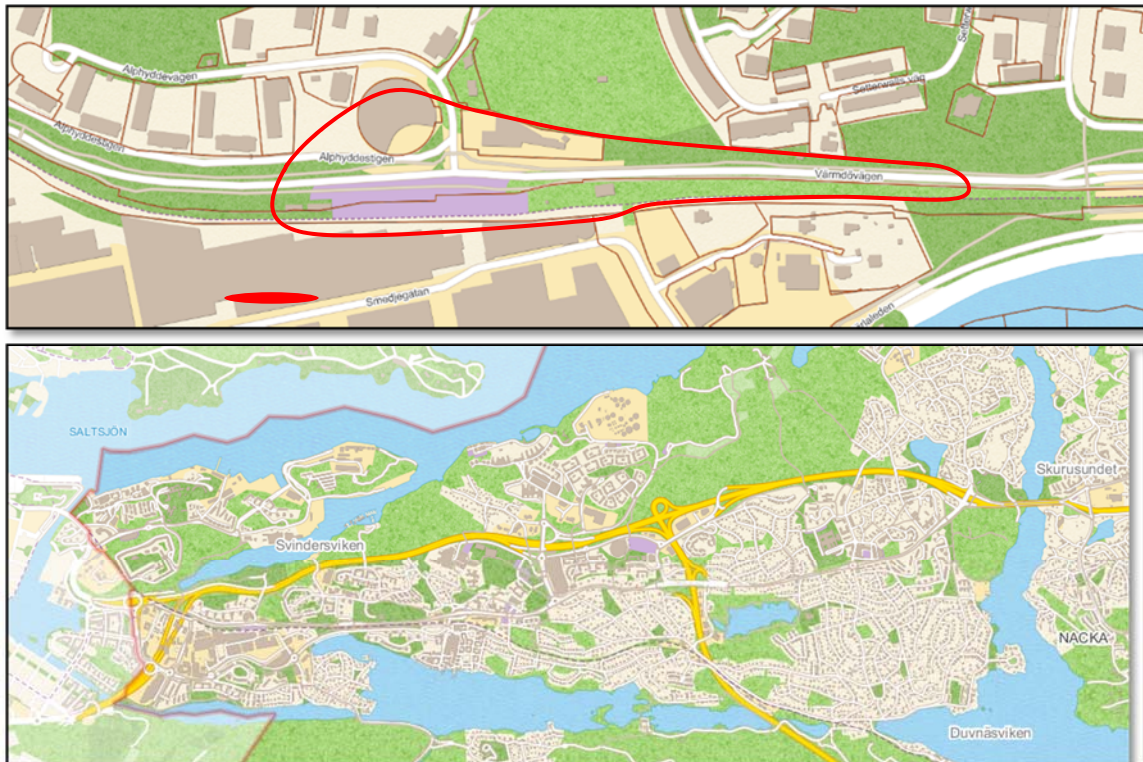
Bilagor

Startpromemoria

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Åsa Dahlgren
Delprojektledare detaljplan

Fredrik Lidberg
Projektledare



Kartorna visar var i Nacka kommun området ligger. Den nedre kartan visar en grov avgränsning av projektområdet.