

2023-05-03

STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2014-00721

Dnr KFKS 2020-00234

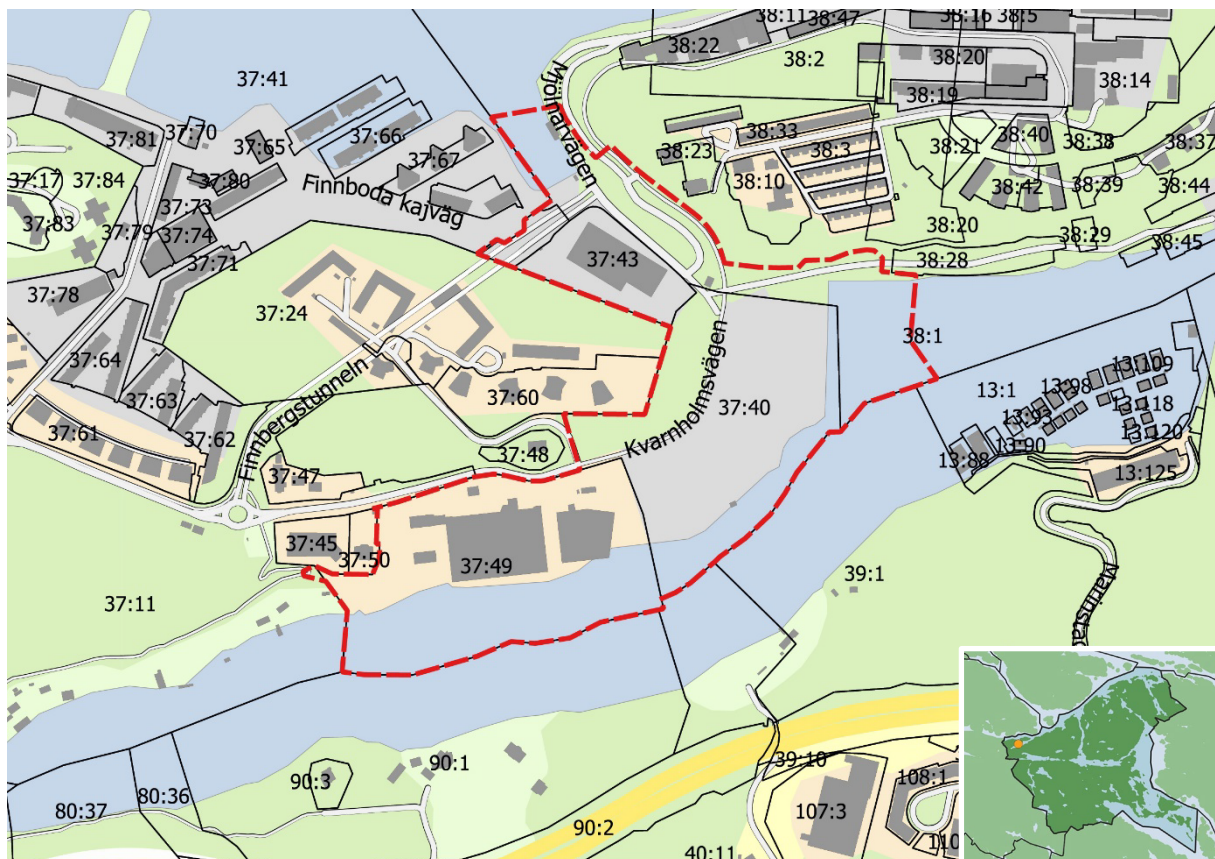
Utökat förfarande

Nacka stad

Ingår i tunnelbaneavtalet

Start-PM Gäddviken

Stadsbyggnadsprojekt Gäddviken, fastigheterna Sicklaön 37:49 och del av 37:40 med flera,
på Västra Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	4
2.	Bakgrund	5
2.1.	Områdets historia.....	5
3.	Syfte och mål	6
3.1.	Syfte.....	6
3.2.	Mål.....	6
3.2.1.	Projektmål.....	6
3.2.2.	Strategi för miljö-och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka	8
3.2.3.	Uppföljning av mål.....	10
4.	Förutsättningar	10
4.1.	Område och avgränsningar	10
4.1.1.	Geografiskt läge och avgränsning.....	10
4.1.2.	Mark och vegetation.....	11
4.1.3.	Bergrum	12
4.1.4.	Gator och trafik.....	13
4.1.5.	Tillgänglighet och behov av hiss på allmän plats	14
4.1.6.	Grönytor, spridningssamband och rekreation	14
4.1.7.	Grundläggningsnivå och hänsyn till stigande havsnivåer	14
4.1.8.	Föroreningar och geoteknik.....	15
4.1.9.	Teknisk försörjning.....	16
4.1.10.	Landskapsbild och kulturmiljö.....	17
4.2.	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala	20
4.2.1.	Regional utvecklingsplan	20
4.2.2.	Översiktsplan	20
4.2.3.	Riksintresse för kust och skärgård.....	21
4.2.4.	Riksintresse för kulturmiljövården.....	21
4.2.5.	Strandskydd.....	22

4.2.6.	Planprogram	23
5.	Utförande.....	23
5.1.	Detaljplan	23
5.1.1.	Huvudsakliga frågor för detaljplanen att hantera.....	23
5.2.	Markägoförhållanden	27
5.3.	Utbyggnad	27
5.3.1.	Lokal masshantering	27
5.4.	Konsekvenser för fastighetsägare och boende.....	28
5.5.	Rättsligt genomförande.....	28
5.6.	Konsten att skapa stad.....	29
6.	Tidplan	29
7.	Ekonomi	29
7.1.	Budget.....	30
7.2.	Projektkalkyl.....	30
7.3.	Driftskostnader för allmänna anläggningar	30
8.	Risker.....	30
9.	Kommunikation	33
10.	Rapportering	33
10.1.	Avslut och överlämnande.....	33

I. Sammanfattning

Syftet med stadsbyggnadsprojektet Gäddviken är att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med egen identitet och god vattenkontakt samt attraktiva offentliga platser. Projektet ska möjliggöra nya bostäder, förskolor, mångfunktionella parkytor med höga vistelsekvalitéer, badplats och strandpromenad. Syftet är också att skapa en lösning där gamla miljöskulder åtgärdas och där miljöbelastningen på omgivande vattenområden minimeras.

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Projektområdets areal är 15 hektar och området är i huvudsak ej detaljplanelagt. Marken är i huvudsak privatägd. Området är beläget på Finnberget samt på Kvarnholmen och har koppling till den tidigare industriverksamhet som bedrivits här från 1600-talet och framåt.

Inom projektet behöver ett antal sakfrågor hanteras, exempelvis strandskydd, förorenad mark, kulturmiljö och landskapsbild. Det är en tekniskt komplex plats att bygga på med hänsyn till omfattningen av föroreningar både i mark och i sediment i Svindersviken. Föroreningar i mark och sediment kommer att bli kvar även efter efterbehandling och skyddsåtgärder och projektet ska säkerställa att detta sker på ett säkert och miljömässigt hållbart sätt.

Hästholmsbron föreslås rivas och Kvarnholmsvägen föreslås flyttas till nytt läge. Det tidigare Hästholmsundet, som idag är industrimark, föreslås omdanas till ett attraktivt och centralt beläget offentligt rum med bryggbadanläggning, torg och park med vattenspeglar, restauranger och service. Projektet ska också genomföra en allmänt tillgänglig strandpromenad längs Svindersviken.

Projektet ska väga antal bostäder mot kvalitativa aspekter avseende friytor, förskolegårdar, verksamheter, investeringar i allmänna anläggningar och hänsyn till miljö och kulturmiljö. Nya bostäder, med publika lokaler i byggnaders bottenvåningar i områden där många människor rör sig och vistas, ska bidra till en attraktiv, trygg och blandad stadsdel. Platsens industriella historia ska tas till vara vilket kommer att bidra till att ge området en egen identitet. Det industriella arvet ska tas upp i områdets bebyggelsestruktur, utformning och arkitektur.

Projektområdet gränsar till stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget. Projektet ska samordnas och samplaneras med Södra Finnberget framför allt avseende ledningsinfrastruktur, underliggande bergrumsanläggning, efterbehandling av föroreningar, utformning av gatunät och behov av förskoleplatser.

Projektet kommer att medföra omfattande investeringar i allmänna anläggningar samt infrastruktur såsom utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Driftsperspektivet och kommunens framtida kostnader för allmän plats och allmänna anläggningar ska beaktas i tidigt skede. Exploatörerna föreslås bygga ut allmänna anläggningar inom området.

2. Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Gäddviken utgör en länk mellan Henriksdal och Kvarnholmen och i båda dessa områden planeras och sker en omfattande stadsutveckling. Projektområdet är beläget i västra delen av Nacka stad längs huvudgatan Kvarnholmsvägen. Gäddviken ingår i tunnelbanans influensområde och kommunen får tillgodoräkna sig bostäder i uppföljningen av Stockholmsöverenskommelsen. Området är centralt beläget i Stockholmsregionen och bedöms lämpligt att utveckla med ny bebyggelse, vilket också stämmer överens med inriktningen i översiktsplanen, samtidigt som stor hänsyn behöver tas till platsens kulturmiljövärden.

Projektområdet består av fastigheterna Sicklaön 37:49 och Sicklaön 37:43, samt del av Sicklaön 37:40, del av Sicklaön 38:1 och del av Sicklaön 37:11. Projektområdet består till stor del av kraftigt förorenad före detta industrimark, både på land och i sediment, som delvis avses åtgärdas och bebyggas med bostäder samt förskolor, service, parker, torg, badplats och andra funktioner för att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö.

Den västra delen av projektområdet benämndes tidigare Gäddviken-Kafferosteriet och ägs av Vasakronan genom dotterbolag. Markägaren har fått positivt planbesked år 2018 men det finns i nuläget inget start-PM för fastigheten. Den östra delen av projektområdet utgör etapp 6 i Kvarnholmens utveckling och ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) genom dotterbolag. För den östra delen finns ett start-PM som antogs av kommunstyrelsen den 1 december 2014.

1 september 2021 bytte stadsbyggnadsprojektet namn till Gäddviken och utökades västerut genom att Gäddviken-Kafferosteriet inkluderades i projektet. Mot bakgrund av projektets nya avgränsning och omfattande förändringar avseende stadsstruktur och allmänna anläggningar i projektet behövs ett nytt inriktningsbeslut med start-PM och tillhörande avtal med markägarna.

2.1. Områdets historia

På Kafferosteriets nuvarande fastighet i västra delen av projektområdet etablerades på 1600-talet ett beckbruk. Verksamheten var sannolikt den första industriella etableringen vid Gäddviken. Vid markundersökningar har tjära påträffats som troligen härrör från beckbrukets tid.

Stockholms superfosfatfabrik grundades år 1871 och det blev startskottet för den industriella revolutionen på Kvarnholmen. Fabriken låg vid vattnet i östra delen av projektområdet. Fabriken byggdes från början i trä, men efter en brand år 1889 totalförstördes anläggningarna och nya anläggningar i tegel uppfördes. Här framställdes ett konstgödningsmedel, superfosfat, som bidrog starkt till utvecklingen av Sveriges jordbruk. Restprodukterna från produktionen, så kallad kisaska innehållande tungmetaller, deponerades i strandlinjen vilket också innebar att fabriken successivt fick en större tomt att bedriva sin verksamhet på genom de utfyllnader som gjordes i Svindersviken. Intill fabriken växte ett slags brukssamhälle fram med arbetarbostäder och bostäder för tjänstemän samt disponentbostad med tillhörande parkanläggning. Den senaste

utbyggnaden gjordes på 1950-talet med en stor industribyggnad vid kajen. Denna och flera andra byggnader finns bevarade.

Tillverkningen av konstgödsel gav upphov till många arbetstillfällen och fanns kvar på platsen fram till år 1966 när fabriken lades ned. Huvuddelen av industribyggnaderna revs och ersattes med OK:s oljedepå som påbörjat sin verksamhet på platsen under 1950-talet. Till oljedepån hörde ett system av tillhörande bergrum som till stor del ligger inom projektområdet. Oljeverksamheten avvecklades under tidigt 2000-tal.

I västra delen av projektområdet uppfördes Cirkelkaffes kafferosteri av Kooperativa förbundet under 1960-talet med tillhörande industrikaj och transporttunnel under Finnberget. Under 1990-talet lades kafferosteriet ned och Operan och Dramaten etablerade sig i byggnaden tillsammans med ett stort antal andra verksamheter. I samband med detta gjordes en om- och påbyggnad av rosteribygnaden.

Hästhalmssundet mellan Finnberget och Kvarnholmen (Hästholmen) fylldes successivt igen för att bygga ut kajområdena och industrimarken, men ännu på 1950-talet fanns ett öppet vattenområde på båda sidor av Hästholmsbron. Även den norra delen av Hästhalmssundet har präglats av industriverksamhet, här bedrevs verksamhet kopplad till Finnboda varv. Den stora utfyllnaden av sundet gjordes i början av 1970-talet i samband med bygget av Finnbergstunneln och de nya vägförbindelserna. Första vägförbindelsen över sundet skapades på 1920-talet genom Hästholmsbron.

Under 2000-talet har nya bostäder tillkommit i områdets omgivning både på Finnberget och på Kvarnholmen.

3. Syfte och mål

3.1. Syfte

Syftet med stadsbyggnadsprojektet Gäddviken är att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med egen identitet och god vattenkontakt samt attraktiva offentliga platser. Projektet ska möjliggöra nya bostäder, förskolor, mångfunktionella parkytor med höga vistelsekvalitéer, badplats och strandpromenad. Syftet är också att skapa en lösning där gamla miljöskulder åtgärdas och där miljöbelastningen på omgivande vattenområden minimeras.

3.2. Mål

3.2.1. Projektmål

- Åtgärda miljöskulder i projektområdet och säkerställ att miljöbelastningen på omgivande vattenområden minimeras samt att det blir säkert att vistas och bo på platsen.
- Skapa byggrätter för bostäder som bidrar till en attraktiv, trygg och levande stadsdel.

- Projektet ska skapa förutsättningar för publika lokaler i byggnaders bottenvåningar i områden där många människor rör sig och vistas.
- En förskoleavdelning ska inrymmas per 100 tillkommande lägenheter inklusive erforderlig, tillgänglig gårdsmiljö. Projektet måste planera tillräckligt stora förskolor sett till antal avdelningar, så att det blir attraktivt för en aktör att driva ur ett affärsmässigt perspektiv. Förskolor ska samplaneras med angränsande stadsbyggnadsprojekt.
- Bostäder för särskilt boende, servicebostäder och gruppboende ska tillskapas i området i den omfattning som bedöms lämplig utifrån behovet.
- Hästholmsbron rivs och Kvarnholmsvägen flyttas till nytt läge så att gatan möter omgivande gatunät utan nivåskillnader.
- Projektet ska förbättra kopplingen mellan Henriksdal och Kvarnholmen genom att gator, stråk och parkytor samt anslutande bebyggelse utformas på ett ändamålsenligt och attraktivt sätt.
- En bryggbadanläggning tillgänglig för allmänheten ska anläggas i Svindersviken i projektområdets östra del.
- Projektet ska möjliggöra allmänt tillgängliga promenadstråk utmed stränder och kajer vilka ska kopplas till befintligt gång- och cykelstråk utmed norra Svindersviken samt vidare till kajpromenader på Kvarnholmen och i Finnboda.
- Anlägga parker med höga vistelsekvalitéer, varav en park längs Svindersvikens strand och en centralt placerad park i det tidigare Hästholmsundet som bidrar till reningen av områdets dagvatten.
- Skapa en dagvattenlösning som inte förhindrar god kemisk och ekologisk status i omgivande vatten.
- Projektet ska väga antal bostäder mot kvalitativa aspekter avseende friytor, förskolegårdar, verksamheter, investeringar i allmänna anläggningar och hänsyn till miljön och landskapets former och den kulturhistoriska bebyggelsemiljön. Detta innebär en anpassning av projektet avseende byggnadshöjder och bebyggelsetäthet.
- Projektet ska använda sig av områdets sprickdalstopografi med Hästholmsundet och de för skärgårdslandskapet karaktäristiska bergsbranterna vid Finnberget och Kvarnholmen, samt områdets industriella historia, för att tydliggöra platsens ursprung och därmed ge området en egen identitet, exempelvis genom bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader som kan tas upp i områdets bebyggelsestruktur, utformning/arkitektur och namngivning av gator med mera.
- Projektet förväntas bidra till målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans.
- Projektet ska arbeta för att hitta möjliga användningsområden för de bergrum som finns i projektområdet.



Illustrationsplan som visar tänkt stadsstruktur som avses prövas, med Kvarnholmsvägen i nytt läge. Preliminär projektgräns visas med svart heldragen linje.

3.2.2. Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har tagit fram en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka som antogs den 17 juni 2019 av kommunfullmäktige. Syftet med strategin och tillhörande genomförandeplan är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. Nedan beskrivs de ambitioner som hittills har identifierats för strategins sex strategiska inriktningar. Slutliga miljö- och klimatambitioner identifieras tillsammans med byggherre och projektgrupp under projektets gång.

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Ambition: Människor ska kunna nyttja området för lek och rekreation utan att exponeras för föroreningar som medför oacceptabla hälsorisker. Tillgången och tillgängligheten till parker och grönområden ska vara god där bostäder och förskolor planeras och uppförs. Projektet ska ge förutsättningar för Svindersvikens kommande strandpromenad.

Naturmark ska tillgängliggöras genom att utreda och minimera risker kring föroreningar i naturmark inom detaljplanen. Möjligheten att långsiktigt säkra allmänhetens tillgång till rekreationsytor på Finnberget genom exempelvis skötselavtal ska utredas inom ramen för

projektet. Projektet ska granska påverkan på spridningssamband och kärnområden i kommunens spridningsanalys för ek- och tallhabitat.

2. Hållbart resande och mobilitet

Ambition: Nya bostäder, verksamheter och förskolor ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektet behöver se till att effektiv busstrafik till tunnelbana och bussbyten möjliggörs. Ett hela resan-perspektiv behöver tillämpas. Det ska vara lätt och smidigt för barn och vuxna att gå och cykla till skola och arbete, det ska också finnas tillgång till säker cykelparkering vid kollektivtrafik. Projektet ska förenkla möjligheten att välja olika transportsätt och verka för ett flexibelt biläggande genom t.ex. bilpooler. Projektet ska utreda möjligheter till laddning av elfordon på allmän plats.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande samt hantering av föroreningar

Ambition: Föroreningar ska inte innebära någon risk för människors hälsa eller miljön, varken nu eller i framtiden.

- Människor ska kunna bo i området utan att negativt påverkas av föroreningar
- Kvarvarande föroreningar efter efterbehandlingsåtgärd ska inte hindra den framtida markanvändningen.
- Kvarvarande föroreningar ska inte spridas vid framtida underhållsarbeten eller brukandet av stadsdelen.

Projektet ska verka för och inspirera till att de byggnader som tillkommer utförs med exempelvis trästomme vilket kraftigt minskar byggnadernas klimatutsläpp, eller andra innovativa lösningar som sänker byggnadernas ekologiska fotavtryck. Frågorna kommer att tas upp med exploatörerna under projektets gång. Ett behagligt lokalklimat ska eftersträvas både inom- och utomhus.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Ambition: Möjliggöra återetablering av en mångfald i det akvatiska livet genom minskad exponering av föroreningar.

Förbättring av ytvattenkvalitet genom minskad spridning av föroreningar från området i förhållande till nuvarande situation.

Nederbörd/ dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt användas för bevattning av planerad grönska inom planområdet.

Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Dagvattenlösningar kan utformas och gestaltas på ett sätt som bidrar

positivt till biologisk mångfald, upplevelsen av stadsmiljön samt till att sänka den lokala temperaturen i området.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Ambition: Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall i flerfamiljshus. En avfallsutredning ska genomföras för att få en robust avfallshantering. Projektet ska verka för möjligheten att återanvända delar av bebyggelse som rivs samt till att använda befintliga anläggningar så mycket som möjligt. Minimering av sprängning och lokal användning av sprängmassor ska eftersträvas. Möjligheten till lokal masshantering ska utredas i syfte att minska transporter.

6. Anpassning framtida klimat

Ambition: Aktuella frågor i projektet är havsnivåhöjning samt hantering av skyfall och översvämningar samt komfort i stadsmiljön med avseende på temperatur, vind och sol/skugga. Projektet ska verka för att spara stora träd och buskar för att ge skugga i gång- och vistelsemiljöer. Där träd saknas ska sådana tillföras. Under kommande planprocess kommer inriktningen detaljeras ytterligare i samråd med exploitörerna. Strandområdet med tillhörande miljöbarriär ska anläggas på en nivå som säkrar området från påverkan av havsnivåhöjningar på lång sikt. Planering av bebyggelse ska utformas så att värmeöar förhindras att uppkomma. Skyfall ska hanteras och avledas så att byggnader eller infrastruktur inte skadas.

3.2.3. Uppföljning av mål

En viktig del i strategin för miljö- och klimatambitioner är att kommunen kontinuerligt följer upp arbetet med miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen. Kommunen kommer årligen göra en uppföljning av hur arbetet med att uppfylla strategin fortgår i syfte att ge en bild av utvecklingen som helhet samt lyfta goda exempel på arbete och åtgärder i linje med strategin. En samlad bedömning av projektets arbete med att uppnå ambitionerna i strategin görs inom ramarna för den ordinarie uppföljning av projektmål. Uppföljning riktad till byggaktörer ska ske vid flera tillfällen under projektets gång.

4. Förutsättningar

4.1. Område och avgränsningar

4.1.1. Geografiskt läge och avgränsning

Projektområdet är beläget mellan Henriksdal och Kvarnholmen på Västra Sicklaön. Projektområdet har en areal på 15 hektar varav 11,2 hektar på mark och 3,8 hektar i vatten. Berörda fastigheter är Sicklaön 37:49 och Sicklaön 37:43, samt del av Sicklaön 37:40, del av Sicklaön 38:1 och del av Sicklaön 37:11. Marken ägs till största del av Kvarnholmen utveckling

AB (KUAB) genom dotterbolag, förutom Sicklaön 37:49 som ägs av Vasakronan genom dotterbolag och Sicklaön 37:11 som ägs av Nacka kommun.

Projektområdet gränsar till stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget. Projekten ska samordnas framför allt avseende gatunät och ledningsinfrastruktur samt även underliggande berggrum med mera.

4.1.2. Mark och vegetation

Marken inom projektområdet präglas främst av de gamla industrier som har funnits i området. I öster, mellan Kvarnholmsvägen och Svindersviken består marken av obebyggda ytor med upplag och grushögar, tidigare har här funnits oljecisterner och före det fanns superfosfatfabriken på platsen. Finnbergets nordöstsluttning ligger också inom projektområdet, här finns obebyggda bergsbranter samt en del träd och annan vegetation. Mellan Finnberget och Kvarnholmen finns det nästan helt utfyllda Hästholmsundet som är bebyggt med en verksamhetsbyggnad.



Finnbergets nordöstsluttning sett från Kvarnholmen, med Hästholmsundet i förgrunden.

I västra delen av projektområdet, på fastigheten Sicklaön 37:49 (Kafferosteriet) är huvuddelen av fastigheten bebyggd och hårdgjord. I kontrast till detta står den mycket lummiga västra och

sydvästra delen av fastigheten som består av en uppvuxen trädgårdsmiljö med stenmurar och andra landskapselement samt ett naturområde med tät lövskog ner mot Svindersviken. Det finns också ett antal träd, flera av dem ekar, på fastighetens norra sida i slänten upp mot Kvarnholmsvägen.

Topografiskt finns stora variationer inom projektområdet, som lägst +0 vid vattennivån och som högst +43 vid Finnberget respektive +20 på Kvarnholmen.

4.1.3. Bergrum



Oljebergrummens läge under mark markerat på ett ortofoto.

I projektområdet har OK och därefter Preem bedrivit oljehantering på den gamla superfosfatfabrikens fastighet från 1950-talet fram till tidigt 2000-tal. Ett system av oljebergrum och transporttunnlar sprängdes ut i Finnberget fram till 1970-talets början, med tillhörande tunnelpåslag (infarter till bergrummen). Oljebergrummen är 15-30 meter höga, 105-130 meter långa och 15-20 meter breda och har nyttjats för lagring av tjockolja, eldningsolja och diesel. Bergrummen är i dagsläget vattenfyllda och det finns kvar oljeföreningar i exempelvis bottensediment och sprickor i berget. Slutligt saneringsmål avgörs av tillsynsmyndigheten beroende på vad bergrummen ska användas till.

Oljebergrummen ligger djupt under den tänkta bebyggelsen i projektområdet och bedöms inte påverka byggbarheten på ovanliggande mark. Transporttunnlarna och tunnelpåslagen kan däremot innebära restriktioner för ny bebyggelse. Det kan behövas någon form av ångspärr eller

annan skyddsåtgärd för bostädernas inomhusmiljö för bostäder som byggs i nära anslutning till oljebergrummen, frågan hanteras i samråd med tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken. Det kan bli aktuellt att nyttja befintlig transporttunnel till Kafferosteriet i det framtida trafiknätet, exempelvis som in- och utfart till garage, vilket skulle bidra till att avlasta andra gator inom projektområdet, samt hjälpa till att överbrygga nivåskillnader.

För att bergrummen ska kunna tas i bruk för nya användningar krävs godkända miljöprövningar och andra myndighetsbeslut. Hur bergrummen ska saneras från kvarvarande miljöföroreningar, och vilka typer av verksamheter som är lämpliga i bergrummet utreds parallellt med planarbetet.

4.1.4. Gator och trafik

De befintliga gatorna inom projektområdet är Kvarnholmsvägen, Mjölmarvägen, Södra vägen och Finnbergstunneln. Gatornas utformning ska studeras inom ramen för stadsbyggnadsprojektet. Kvarnholmsvägen avses få en ny sträckning jämfört med idag, se vidare under avsnittet 3.2 Mål.

Den nya sträckningen innebär att den befintliga bron över Hästhalmssundet rivs och att vägen placeras i markplan. Jämfört med dagens sträckning föreslås Kvarnholmsvägen vika av söderut vid befintlig infart till Kafferosteriet och ansluta till kajnivå i tidigare Hästhalmssundet, där gatan möter det lokala gatunätet med koppling till Finnbergstunneln och Södra kajen. Utredningar visar att detta går att göra med rimliga lutningar samt att busstrafik och övriga funktioner kopplade till huvudgatans funktion kan bibehållas och förbättras. Cykelbana föreslås längs med Kvarnholmsvägen med bättre standard än idag. Projektområdet ligger inom cykelavstånd från Stockholms innerstad. Längs Kvarnholmsvägen blir det aktuellt med planteringar av gatutråd längs en stor del av sträckan för att bland annat hantera dagvatten.

Kommunen tog år 2019 fram en trafikprognos för Sicklaön år 2040, där trafikmängden per vardagsdygn för Kvarnholmsvägen beräknas till 7 100 fordon per dygn på Finnberget respektive 14 200 fordon på Kvarnholmen. Det är viktigt att säkerställa busstrafikens framkomlighet i stråket från Kvarnholmen till Henriksdal då det finns risk för att busstrafiken kommer att hindras av bilköer under högtrafik. Bussarnas framkomlighet åt andra hållet, från Kvarnholmen till centrala Nacka och nya tunnelbanestationen Nacka, bedöms vara betydligt bättre och här finns således en alternativ resväg. Att Kvarnholmsvägen flyttas ner till marknivå i Hästhalmssundet gör det enklare att ta sig mellan Finnbergstunneln och Kvarnholmsvägen, eftersom trafiken möts på samma höjdnivå och gatorna kopplas samman genom en lokalgata. Detta innebär sannolikt att trafiken kommer att fördelas jämnare vid högtrafik, så att fler fordon väljer Finnbergstunneln och Kvarnholmsvägen avlastas.

Projektet ska utreda möjligheter till laddning av elfordon på allmän plats.

Projektområdet är relativt välförsett med busstrafik och kommer även framöver kollektivtrafikförsörjas med busstrafik. Projektet ingår i tunnelbanans influensområde och

kommunen får tillgodoräkna sig bostäder i uppföljningen av Stockholmsöverenskommelsen. Pendelbåt till Stockholms innerstad finns på Kvarnholmen och i Finnboda.

4.1.5. Tillgänglighet och behov av hiss på allmän plats

Den föreslagna lösningen där Kvarnholmsvägen leds ned till kajnivå innebär att det går att nå huvudgatunätet och kollektivtrafiken från samtliga bostäder i projektområdet med rimliga lutningar, och att hissar inte kommer att behövas på allmän platsmark.

4.1.6. Grönytor, spridningssamband och rekreation

Tillgången till gröna utemiljöer är begränsad i projektområdet idag. Detta är en fråga som kommer att beaktas i planarbetet. Det finns potential att förstärka innehåll och funktion kopplat till gröna miljöer och strandpromenad samt båtliv. Projektet ska anlägga parker med höga vistelsekvalitéer, varav en park längs Svindersvikens strand och en centralt placerad park som även bidrar till reningen av områdets dagvatten.

Projektet ska granska påverkan på spridningssamband och kärnområden i kommunens spridningsanalys för ek- och tallhabitat. Om risk för påverkan finns, ska hänsyn och anpassningar för att minimera påverkan på dessa föreslås i planprocessen. Naturvärden har inventerats för hela projektområdet.

I projektområdets sydvästra del finns närhet till naturmark med höga rekreationsvärden längs med Svindersvikens stränder samt högre upp i terrängen i naturområdet på Henriksdalsberget. Projektet ska möjliggöra allmänt tillgängliga promenadstråk utmed stränder och kajer vilka ska kopplas till befintligt gång- och cykelstråk utmed norra Svindersviken. Projektet ska utreda en ny förbindelse från Kafferosteriets kaj till befintlig gång- och cykelväg. Nivåskillnaderna är betydande men anslutningen bedöms få rimliga lutningar utifrån platsens förutsättningar.

I nuläget finns mycket få lekplatser tillgängliga för allmänheten inom områdena Henriksdal, Danviken, Finnboda, Finnberget och Kvarnholmen, och tillgången till parktytor är generellt låg i dessa områden. Bakgrunden till detta är bland annat Henriksdalsområdets industriella historia och den branta topografin. Parktytor tillgängliga för allmänheten saknas i projektområdet idag och de tytor som tillförs i projektet kan förutsättas nyttjas av många. Detta behöver tas hänsyn till i planering av förskolor med tillhörande gårdsmiljöer.

4.1.7. Grundläggningsnivå och hänsyn till stigande havsnivåer

Länsstyrelsen anger att grundläggning för ny bebyggelse längs länets Östersjö kust behöver placeras på nivån +2,70 meter eller högre i höjdsystem RH2000. Detaljplanen kommer att reglera lägsta tillåtna grundläggningsnivå enligt Länsstyrelsens rekommendationer. Hur grundkonstruktioner behöver utformas kommer att studeras i detaljplanarbetet.

Det kan finnas skäl att närmare studera höjdsättningen av mark och bebyggelse i projektområdet för att säkra en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur. Det är angeläget att bebyggelse och

anläggningar inom både allmän platsmark och kvartersmark fungerar långsiktigt trots stigande havsnivåer. Även de lösningar som utförs för hantering av markföroreningar behöver klara framtidens högre havsnivåer.

4.1.8. Föroreningar och geoteknik

Projektområdet är mycket förorenat både på land och i Svindersviken på grund av tidigare verksamheter, i första hand en superfosfatfabrik och en svavelsyrafabrik som deponerade restprodukter innehållande tungmetaller, så kallad kisaska, i strandlinjen på fabriksområdet. Det innebar också att fabriken successivt fick en större tomt att bedriva sin verksamhet på genom de utfyllnader som gjordes i Svindersviken. Detta har resulterat i över 10 meter djupa lager av kisaska på de ställen där lagren är som djupast. Idag sköljs årligen ungefär ett ton tungmetaller ut i Svindersviken och Saltsjön från kisaskan inom projektområdet. Kisaskan finns både i marken och i djupa bottensediment i Svindersviken. Enligt de inventeringar som gjorts är havsbotten i princip att betrakta som död inom projektområdet idag.

De bolag som var verksamhetsutövare och orsakade föroreningarna upphörde innan år 1969 och kan därför inte åläggas något miljöansvar för föroreningarna med stöd av miljöbalken. I och med att området ska exploateras blir markägarna ansvariga för de föroreningar som hanteras inom ramen för exploateringen.

Föroreningar från superfosfatfabriken och svavelsyrafabriken har spridits över större områden via deposition från luften, främst från utsläpp från svavelsyratillverkning. Vid förbränningen av pyrit följer sannolikt olika metaller med i stoftet. Under lång tid saknades rökgasrening, vilket innebär att stora mängder föroreningar har spridits via luft till markområden utanför fabriksområdet exempelvis på Kvarnholmen och på Finnberget.

Hur föroreningarna ska hanteras har utretts utförligt och kommunen och markägarna är överens om huvudprinciperna för dess hantering. Inriktningen är att på land schakta bort föroreningar ned till en viss marknivå och därefter fylla upp marken med rena massor. Principen är att samtliga allmänna anläggningar ska förläggas i rena massor. I strandlinjen, både ovan och under vattenlinjen, är inriktningen att anlägga en miljöbarriär som kraftigt minskar spridningen av föroreningar mellan land och vatten. Vidare behöver en tryckbank anläggas strax utanför strandlinjen för att stabilisera marken och hindra skred och erosion. Havsbotten i Svindersviken ska täckas inom projektområdet och rent material används för att anlägga en ny botten där djur- och växtlivet sedan ges möjlighet att etablera sig. Täckning av sedimenten är också en förutsättning för att kunna anlägga den bryggbadanläggning som föreslås.

Den mark inom exploateringsområdet som planläggs som allmän plats i kommande detaljplan, ska bestå av rena massor till ett sådant djup att kommunens drift och underhåll av allmän plats kan ske i rena massor. Anläggningar och vegetation inom allmän plats i kommande detaljplan får inte orsaka risk för spridning av föroreningar som kan medföra ett framtida kommunalt miljöansvar.

Den oljedepå som OK bedrev från 1950-talet och framåt har också lämnat föroreningar efter sig. I marken rör det sig om ganska begränsade mängder föroreningar som i huvudsak återfinns under tidigare oljecisterner. Dessa föroreningar avses åtgärdas genom att massorna grävs ur och deponeras. En mer komplex fråga är de vattenfyllda oljebergrummen där en omfattande sanering redan har skett, men det finns kvar oljerester och föroreningar både i bergrummen och i sprickbildningar i berget. Utredningsarbete pågår avseende bergrummen, och frågan om efterbehandling är kopplad till om bergrummen ska kvarstå vattenfyllda som idag, eller om de ska användas för något annat ändamål.

4.1.9. Teknisk försörjning

I projektområdet råder idag en komplicerad situation avseende vatten och spillvatten. Ledningsnäten är privata och en komplex spillvattenanläggning som bland annat försörjer bostäder på Kvarnholmen och på Finnberget är anslutna till en pumpstation på fastigheten Sicklaön 37:49 (Kafferosteriet). Från Kafferosteriet leds spillvattnet under Svindersviken till det kommunala spillvattennätet. Ett nyare ledningsnät är under utbyggnad på Kvarnholmen kopplat till de bostäder som byggs där. De privata ledningsnäten ägs av de deltagande fastigheterna.

Projektet ska tillsammans med Nacka vatten och avfall utreda hur projektområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt om även de befintliga bostäderna på Finnberget kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp inom ramen för stadsbyggnadsprojekten Södra Finnberget och Gäddviken. Utredningen ska slutligt presentera en lösning för samtliga fastighetsägare som i dag är anslutna till det privata ledningsnätet samt för all kommande bebyggelse inom Gäddviken och Södra Finnberget.

I projektområdet kommer transformatorstationer att behöva anläggas för att lösa elförsörjningen till den nya bebyggelsen. Tidig dialog pågår med Nacka Energi om lämpliga platser för detta. Projektet ska utreda möjligheter till laddning av elfordon på allmän plats.

Insamlingsystem för avfall från projektområdet behöver utredas. Senast från 1 januari 2027 gäller att förpackningsavfall från hushåll ska samlas in fastighetsnära. Det innebär att ytor för denna insamling behöver avsättas. Det kan ske i form av till exempel kärl i miljörum, miljöhus eller bottentömmande behållare utomhus. Vidare gäller enligt lagstiftningen att skrymmande förpackningar ska samlas in på lättillgängliga platser och enligt Nacka vatten och avfall behövs en yta för detta inom projektområdet. Inom området finns idag en återvinningsstation på Mjölnarvägen på en plats där ny bebyggelse föreslås. Den nya ytan för insamling av skrymmande förpackningar behöver inte vara lika stor som nuvarande återvinningsstation.

4.1.10. Landskapsbild och kulturmiljö



Siktlinje längs Svindersviken i riktning mot projektområdet samt mot Svindersviksbron, se karta nedan.

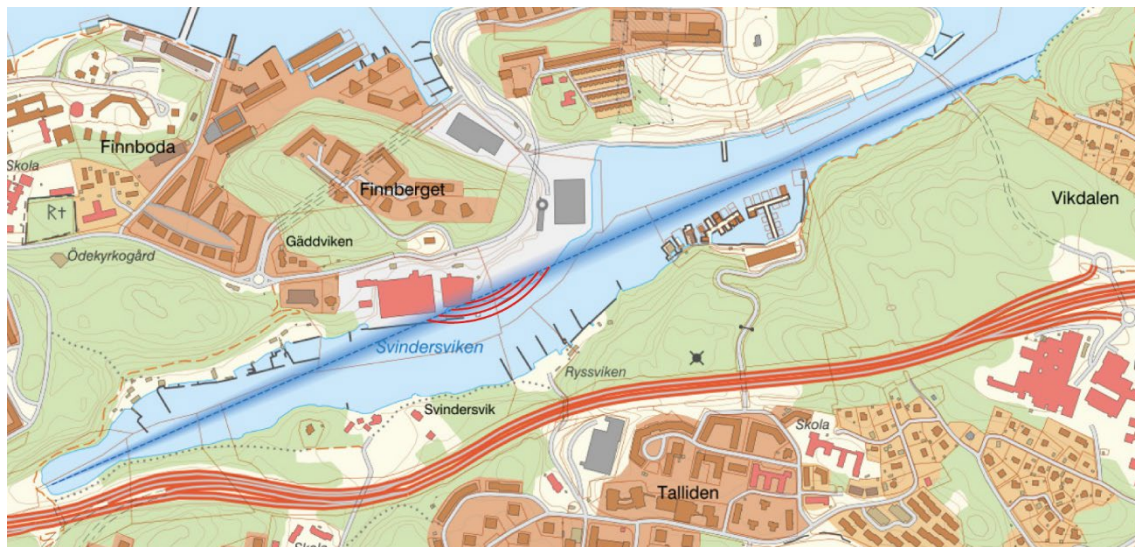


Illustration av siktlinjerna i längsled i Svindersviken (blåtonad streckad linje), samt ett område där eventuell ny bebyggelse riskerar att påverka siktlinjerna samt upplevelsen av landskapsrummet (röda bågformade linjer).

Projektområdet utgörs av ett tydligt avgränsat landskapsrum där Finnbergets och Kvarnholmens silhuetter utgör fonden för större delen av området. I söder möter projektområdet Svindersvikens vattenrum. Golvet utgörs av det till stor del igenfyllda Hästholmssundet och industrikajen. Genom det exponerade läget kommer projektområdets bebyggelse att vara synlig från hela Svindersviken, både för de som rör sig längs stränderna och för de som färdas med båt. Svindersviken är cirka 2 kilometer lång och bebyggelsen inom projektområdet får således en

visuell påverkan på ett landskapsavsnitt med stora kulturmiljö-, rekreations- och upplevelsevärden längs Nackas norra kust. Det är av stor vikt att bebyggelsen får arkitektur av hög kvalitet och att de tillkommande volymerna anpassas till det exponerade läget vid Svindersvikens vattenrum. Vattenrummet bör framför allt ses som en tillgång som kommer att ge kvaliteter till både de bostäder som byggs och till stadsrummen i projektområdet och blir tillgängligt för fler än i nuläget.

Inom ramen för Nackas översiktsplanering har frågan om en sammanhängande strandpromenad längs norra kusten hela vägen från Nacka strand in till Danvikstull varit central under lång tid. Hela den tänkta sträckan är cirka 9 kilometer och idag saknas några kilometer av sträckan. De delar som är utbyggda idag är populära för rekreation samt för att ta sig mellan stadsdelarna längs Svindersviken. Projektområdet är viktigt i detta sammanhang då det ger möjlighet att färdigställa strandpromenaden kring hela Svindersviken samt genom Hästholmssundet till Saltsjön.



Vy mot Kafferosteriet och angränsande bebyggelse sett från Svindersvikens strandpromenad.

Samtidigt som områdets landskapsbild visar den för Nackas norra kust karaktäristiska skärgårdsterrängen är den ett tydligt resultat av den industriella utvecklingen vid Gäddviken och i de angränsande områdena som resulterat i flera kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer.

Området ingår i sin helhet i ett riksintresse för kulturmiljövården där vyerna mot området, både från farleden in till Stockholm exempelvis mellan Kvarnholmen och Djurgården och från Svindersviken är viktiga med avseende på riksintresset.

Stora delar av området är kraftigt påverkat av mänsklig verksamhet och präglas både av bebyggelsemiljöer och anläggningar som berättar om den tidigare verksamheten och av utfyllda plana industritomter samt utsprängda bergväggar. Här finns möjlighet att med ny bebyggelse, parker, torg och badplats skapa attraktiva vistelsemiljöer och reparera sår i landskapet som orsakats av den tidigare industriverksamheten. Delar av området, såsom kontoret och tjänstemannabostäderna från 1940-talet samt flera landskapselement, har utpekade kulturvården som har potential att tas tillvara vid utvecklingen.



Vy mot projektområdets sydöstra del där superfosfatfabriken och därefter OK och Preem har bedrivit sina verksamheter.



Ortofoto över området. Den preliminära planområdesgränsen är markerad med röd linje.

4.2. Planföresättningar - statliga, regionala och kommunala

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

4.2.1. Regional utvecklingsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050) antagen juni 2018 är västra Sicklaön markerat som en del av den centrala regionkärnan samt utpekad som en del av ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Det innebär bland annat att här finns en potential att förtäta med bostäder, verksamheter och servicefunktioner i ett attraktivt och centralt läge i regionen.

4.2.2. Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2018 pekas projektområdet ut som tät stadsbebyggelse, Bt1. Tät stadsbebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kulturella ändamål, lokaler för vård, anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. Ett område med tät stadsbebyggelse innehåller även grönområden, parker och den infrastruktur som

är nödvändig för en blandad stad. Översiktsplanen anger att förtätning kan ske med nya bostäder utmed Svindersviken.

I översiktsplanen lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. De strategier som berör projektet är följande:

- En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka
- Den gröna och blå strukturen ska planeras, förvaltas och utvecklas

Att genomföra stadsbyggnadsprojektet Gäddviken är förenligt med översiktsplanen. Strategiska frågor är bland annat att uppnå en blandad stad inom projektområdet samt att hantera bristen på gröna, rekreativt värdefulla utemiljöer och lekplatser.

4.2.3. Riksintresse för kust och skärgård

Stockholms läns kust- och skärgårdsområde är i sin helhet av riksintresse som ett av de mest värdefulla landskapen i landet med särskilt stora natur- och kulturvärden och betydelse för friluftsliv och turism. Enligt Länsstyrelsens uppfattning innebär bestämmelserna att sammanhållna och idag orörda markområden inte bör tas i anspråk för bebyggelse. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

4.2.4. Riksintresse för kulturmiljövården

Projektet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet (AB 51 och 58). Riksintressets motivering är följande: "Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden, och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur."

Nacka kommun har tagit fram ett PM med en fördjupning av riksintressets uttryck och förhållningssätt i området kring Svindersviken. De uttryck som berör Svindersviken är skärgårdsmiljön, sommarnöjesmiljön, industrimiljöer med tillhörande kajer och bostadsområden samt småskaliga hamn- och varvsmiljöer. Uttrycken som är läsbara inom projektområdet är skärgårdsmiljön och industrimiljön. Skärgårdsmiljön yttrar sig genom dess branta bergssluttningar, sprickdalar, obebyggda gröna stränder och bergspartier, den gröna foten och den avläsbara topografin där Svindersviken, Hästholmssundet samt höjderna på Finnberget och Kvarnholmen utgör den stora landkapsskalan. Industrimiljön yttrar sig genom bevarad industribebyggelse och anläggningar, avskilda bebyggelseenheter med egna karaktärsdrag och bebyggelsestruktur och arkitektur som utgår ifrån funktion. Gäddviken har en tidstypisk

industriarkitektur från 1950- och 1970-talet med stora volymer placerade på ett industrigolv på samma nivå i landskapet. I samma nivå ligger även industrikajen med sin strama och funktionella utformning.



Karta hämtad från PM Förhållningssätt för hantering av riksintresset för kulturmiljö i området kring Svindersviken, Nacka kommun, 2022-01-18.

Även en kulturmiljöanalys har tagits fram för projektområdet, som underlag för kommande planarbete inom Gäddviken och Södra Finnberget.

I det fortsatta arbetet ska en konsekvensanalys tas fram som bland annat redogör för projektets påverkan på de kumulativa effekterna på riksintresset. En nyckelfråga i planarbetet är hur exploateringsnivån på platsen anpassas för att inte riskera att orsaka påtaglig skada på riksintresset, med avseende på bland annat industrimiljön och skärgårdslandskapet.

4.2.5. Strandskydd

Projektområdet berörs till största del av strandskydd. Det skyddade området är 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Inom strandskyddat område är det bland annat förbjudet att uppföra nya byggnader, gräva och spränga.

Kommunen kan upphäva strandskyddet i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som kan anges finns angivna i Miljöbalken. Bedömningen är att det finns särskilda skäl inom projektet.

- Dels har området genom tidigare verksamheter redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Stora delar av området utgörs av inhägnade industritomter som inte är tillgängliga för allmänheten, och inom stora delar av området är all natur borttagen och ersatt med upplag, hårdgjorda ytor samt byggnader.
- Dessutom föreslås anläggningar tillföras som för sin funktion måste ligga vid vattnet: främst kaj, strandpromenad och bryggbadanläggning.

4.2.6. Planprogram

Den östra och största delen av projektområdet som ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) utgör etapp 6 av planprogrammet för Kvarnholmen som beslutades år 2006. När start-PM för Kvarnholmen etapp 6 togs fram år 2014 valde man att gå ifrån planprogrammet på ett flertal punkter avseende bebyggelsestruktur och stadsstruktur, bland annat i syfte att uppnå ett högre antal bostäder och en mer sammanhängande stadsmiljö. Den struktur som nu föreslås för projektområdet är en vidareutveckling av 2014 års förslag och avviker således på ett antal punkter från planprogrammet.

För den västra delen, fastigheten Sicklaön 37:49 (Kafferosteriet) som ägs av Vasakronan, saknas planprogram. Detta utgör inte något hinder för planarbetet.

5. Utförande

5.1. Detaljplan

Detaljplanen kommer handläggas med utökat förfarande då bedömningen är att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detta är främst kopplat till områdets industriella historia där det finns markföroreningar i området samt en bergrumsanläggning där det tidigare har lagrats olja och där det finns kvarvarande föroreningar samt att planområdet ingår i ett område som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan innebär att en strategisk miljöbedömning ska utföras och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

5.1.1. Huvudsakliga frågor för detaljplanen att hantera

Syftet med stadsbyggnadsprojektet Gäddviken är att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med egen identitet och god vattenkontakt samt attraktiva offentliga platser. Projektet ska möjliggöra nya bostäder, förskolor, mångfunktionella parkytor med höga vistelsekvalitéer, badplats och strandpromenad. Syftet är också att skapa en lösning där gamla miljöskulder åtgärdas och där miljöbelastningen på omgivande vattenområden minimeras.

Så som framgår i avsnitt 4 (Förutsättningar) behöver ett antal sakfrågor hanteras, exempelvis strandskydd, förorenad mark, kulturmiljö och landskapsbild. Samtidigt är det en tekniskt komplex plats att bebygga med hänsyn till omfattningen av föroreningar både i mark och i sediment i Svindersviken. Ny infrastruktur för vatten och avlopp behövs för området och det finns en bergrumsanläggning under mark. Hästholmsbron föreslås rivas och Kvarnholmsvägen föreslås flyttas till nytt läge. Höjdskillnaderna inom projektområdet är på många sätt en tillgång när det gäller utblickar och landskapsbild, men skapar samtidigt utmaningar när det gäller att klara tillgänglighetskrav samt anpassning till kulturmiljövården.

Det tidigare Hästholmsundet, som idag är industrimark, föreslås omdanas till ett attraktivt och centralt beläget offentligt rum med bryggbadanläggning, torg och park med vattenspeglar, restauranger och service. Möjligheten att etablera en livsmedelsbutik i anslutning till torget ska prövas. I ett analysarbete som gjorts kring stråk och platser i Nacka stad har Hästholmsundet pekats ut som en unik plats i kommunen med mycket liv och rörelse. Här korsas flera viktiga stråk och här finns särskilt hög potential för publika funktioner i byggnadernas bottenvåningar som kan bidra till stadsliv.

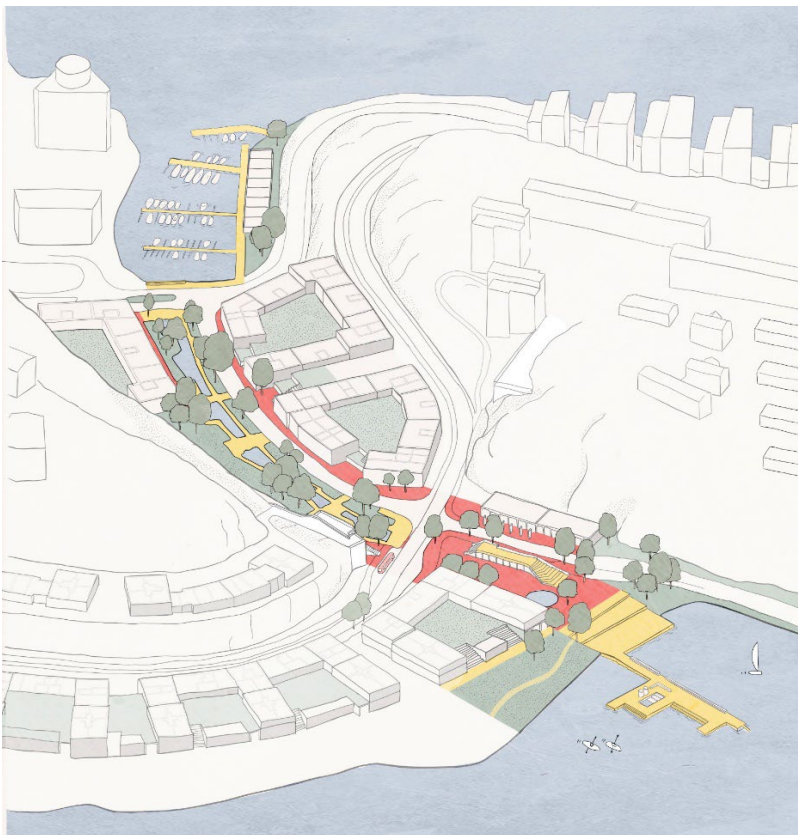


Illustration över framtida utformning av Hästholmsundet. Bild: Kjellander&Sjöberg/SWMS/KUAB.



Illustration över framtida utformning av torg och bryggbadanläggning vid Hästholmsundet. Bild: Kjellander&Sjöberg/SWMS/KUAB.

Så som även anges i projektmålen kommer detaljplanen att väga antal bostäder mot kvalitativa aspekter avseende friytor, förskolegårdar, verksamheter, investeringar i allmänna anläggningar och hänsyn till miljön och människors hälsa samt den kulturhistoriska bebyggelsemiljön. Nya bostäder, med publika lokaler i byggnaders bottenvåningar i områden där människor rör sig och vistas, ska bidra till en attraktiv, trygg och blandad stadsdel där både relevanta ekosystemtjänster och olika klimatrelaterade aspekter arbetas in i projektet.

Projektet ska anlägga parker med höga vistelsekvalitéer, varav en park längs Svindersvikens strand och en centralt placerad park som även bidrar till reningen av områdets dagvatten. Parkerna i området blir särskilt viktiga eftersom Kvarnholmen och Finnberget idag har mycket lite parkytor sett till invånarantalet, vilket också beror på topografin i området. I Gäddvikenområdet finns på grund av områdets industriella historia stora plana ytor vilket möjliggör en annan typ av parkytor än de som är möjliga i kuperad terräng. De allmänna platserna behöver dimensioneras anpassat för den framtida befolkningens rekreativa behov och vardagsbehov. Ytberäkningar behöver tas fram för olika funktioner kopplade till parker och friytor.

Den nya gatustrukturen som föreslås, där alla trafikslag möts på marknivå, medför också att alla som rör sig mellan Kvarnholmen och centrala Stockholm på ett naturligt sätt kommer att kunna stanna till och vistas i parkerna eller bryggbadanläggningen i Gäddvikenområdet till exempel på väg hem från arbetet eller skolan. Särskilt fokus ska läggas på hastighetsdämpande åtgärder och åtgärder som prioriterar trivsel och trafiksäkerhet för gående och cyklister kring parkerna, torget och bryggbadanläggningen.

Platsens industriella historia ska tas till vara vilket kommer att bidra till att ge området en egen identitet. Det industriella arvet ska tas upp i områdets bebyggelsestruktur, utformning och arkitektur samt namngivning av gator och allmänna platser. Två kulturhistoriskt värdefulla byggnader väster om Kafferosteriet föreslås bevaras, och fastighetsägaren undersöker också om det finns möjlighet att delvis bevara Kafferosteriets befintliga fasader och stomme vid en omvandling av fastigheten till bostäder. Det är viktigt för områdets industriella karaktär att bevara befintlig industrikaj vid Kafferosteriet.

Utredningar har visat att Hästholmsbron är tekniskt uttjänt och det bedöms inte tekniskt eller ekonomiskt rimligt att bevara den. Bron har industrihistoriska och miljöskapande värden även om den är kraftigt ombyggd under årtiondenas gång. Ett sätt att bevara industrikaraktären trots att bron rivs är att ta tillvara brofästena och utforma parkmiljöer där, vilket redan sker på Kvarnholmssidan. Befintliga stenmurar kommer att bli synligare i stadsmiljön när bron rivs och påminner om den industriella historien på platsen.

En viktig fråga är att möjliggöra ett allmänt tillgängligt promenadstråk utmed stränder och kajer som ska kopplas till befintliga gång- och cykelstråk runtom. Att genomföra promenadstråket längs Svindersviken är en strategiskt viktig fråga för kommunen och redovisas i översiktsplanen. Promenadstråket kommer att bilda ett pärlband av offentliga platser av olika slag som parker, naturrum, stränder, kajer och torg.

Om det ska vara möjligt att ta bergrummen i bruk för nya användningar behöver en miljöprövning ske parallellt med planprocessen. Nacka kommun har hösten 2020 lämnat ett positivt planbesked för att möjliggöra en 3D-fastighetsbildning av bergrummen. Avsikten är att planlägga både den nya bebyggelsen på marknivå och de underliggande bergrummen i en och samma detaljplan, i syfte att nå en samlad miljöprövning för de berörda fastigheterna samt säkerställa att de nya anläggningarna ovan och under mark lokaliseras på ett lämpligt sätt i förhållande till varandra och till omgivningen.

Projektområdet gränsar till stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget. Projektet ska samordnas och samplaneras med Södra Finnberget framför allt avseende ledningsinfrastruktur, underliggande bergrumsanläggning, efterbehandling av föroreningar, utformning av gatunät och behov av förskoleplatser.

En förskoleavdelning ska inrymmas per 100 tillkommande lägenheter inklusive erforderlig, tillgänglig gårdsmiljö. Med förskoleavdelning avses 20 förskoleplatser. Projektet måste planera tillräckligt stora förskolor sett till antal avdelningar, så att det blir attraktivt för en aktör att driva ur ett affärsmässigt perspektiv. Antalet förskoleplatser ska samplaneras med angränsande stadsbyggnadsprojekt, både för de nya detaljplaner som tas fram för Södra Finnberget och för de detaljplaneetapper som håller på att byggas ut på Kvarnholmen.

5.2. Markägoförhållanden

Nacka kommun äger två ytor inom projektområdet, det rör sig om en yta öster om Finnbergstunneln samt en yta i planområdets sydvästra hörn som föreslås för strandpromenad. Båda ytorna ingår i fastigheten **Sicklaön 37:11**.

Sicklaön 37:49 (Kafferosteriet) ägs av KB Radio Östra KB (dotterbolag till Vasakronan).

Sicklaön 37:40 (del av) ägs av Holmenkvarnen 1 AB (dotterbolag till KUAB).

Sicklaön 37:43 ägs av Holmenkvarnen 8 AB (dotterbolag till KUAB).

Sicklaön 38:1 (del av) ägs av Holmenkvarnen 5 AB (dotterbolag till KUAB).

5.3. Utbyggnad

Den nya bebyggelsen på kvartersmark byggs ut och bekostas av exploatörerna Vasakronan och Kuab. Exploatörerna ska även ansvara för att bygga ut lokala allmänna anläggningar inom blivande allmän plats enligt kommunens anvisningar och standard. Kuab ska ansvara för och bekosta utbyggnaden av den övergripande allmänna anläggningen Kvarnholmsvägen inom sin fastighet och samma möjlighet ges för Vasakronan inom dess fastighet.

Exploatörerna ska genomföra och bekosta sanering av föroreningar samt geotekniska lösningar innan området kan börja bebyggas med bostäder och allmänna anläggningar. Detta kommer troligen att genomföras etappvis, vilket medför att vissa kvarter kan börja bebyggas innan området är helt sanerat.

De arbeten som behöver ske i befintliga gator inom allmän plats i anslutning till den blivande kvartersmarken bekostas av exploatörerna och ska ske enligt kommunens anvisningar och standard.

Ett kommunalt övertagande av det privata VA-nätet kommer att kräva investeringar och kan komma att ta minst tio år att genomföra då många av ledningsarbetena kommer att behöva samordnas med både saneringsarbeten i mark och utbyggnad av allmän plats. Utbyggnadsskedet för Södra Finnberget och Gäddviken i sin helhet beräknas till minst tio år, vilket innebär att det även kommer att ta lång tid att bygga ut VA-nätet i projektområdet. Provisoriska VA-lösningar kan komma att bli nödvändiga under utbyggnadsskedet.

5.3.1. Lokal masshantering

Stora delar av projektområdet består i dagsläget av en större markyta utan byggnader som kan lämpa sig för krossning och lokal hantering av bergmassor. Exploatörerna har i ramavtal respektive principöverenskommelse åtagit sig att tillsammans med kommunen utreda förutsättningarna för lokalt omhändertagande och krossning av bortsprängda massor både inom projektet och i närliggande projekt. Med lokal masshantering kan antalet lastbilstransporter till och från projektområdet minska. En grundförutsättning för lokal masshantering är att

verksamheten kan bedrivas med nödvändiga skyddsåtgärder för att inte orsaka oacceptabla störningar till omgivningen.

5.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

För de boende i närområdet längs Kvarnholmsvägen, på Finnberget, Kvarnholmen, Marinstaden, samt delar av Finnroda innebär projektet att utsikt från bostäderna kommer att påverkas, samt att antalet boende i området kommer att öka.

Bygg- och anläggningsarbeten kommer att pågå under en period som troligen blir minst tio år. Omfattande markarbeten och sprängningsarbeten kommer att vara nödvändiga för att genomföra projektet. Om det blir möjligt att ha lokal masshantering inom området kommer den verksamheten att medföra vissa störningar i form av buller och damning. Å andra sidan kommer lokal masshantering bidra till färre lastbilstransporter in och ut i området, vilket är positivt ur klimat-, luftutsläpps-, buller- och säkerhetskänslor.

Förutom buller från trafik och eventuell krossverksamhet finns till följd av sprängning och tunga markarbeten risk för stömljud och vibrationer under byggtiden.

Det uppkommer luftföroreningar från maskiner och arbetsfordon på byggplatsen och vid deras transportvägar. Vid hanteringen av vissa föroreningar, till exempel gammalt beck, kan luktolägenheter uppstå.

Delar av Kvarnholmsvägen kommer att behöva stängas av under utbyggnaden. Framkomlighet för buss och persontrafik kommer att säkerställas under hela utbyggnaden. Under en period kommer trafiken att ledas om via Finnbergstunneln. Hästholsbron kommer troligen att rivas i ett tidigt skede, innan Kvarnholmsvägen förlagts i dess nya läge.

I projektområdet är vatten- och spillvattennätet i dagsläget privat. En anslutning till det kommunala VA-nätet skulle vara till stor nytta för de berörda fastighetsägarna.

5.5. Rättsligt genomförande

Nya planavtal avses tecknas med de berörda exploatörerna Kuab och Vasakronan.

Principöverenskommelse respektive tillägg till ramavtal avses tecknas med Vasakronan respektive Kuab i samband med inriktningsbeslut.

Exploateringsavtal kommer att tecknas med de berörda exploatörerna i samband med antagande av detaljplanen. I samband med det ska exploatörerna även teckna utbyggnadsavtal med Nacka vatten och avfall (NVOA).

Om hela projektområdet samt Finnberget får kommunalt vatten och avlopp kommer lantmäteriförrättningar behöva genomföras för att upphäva de servitut och gemensamhetsanläggningar som avser dagens VA-anläggningar.

5.6. Konsten att skapa stad

En viktig del av projektets planskede och genomförandeskede är projektet ”Konsten att skapa stad”, där Nacka kommun tillsammans med exploatörerna arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

6. Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Detaljplan antagande	2026
Byggstart allmänna anläggningar	2027
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget), etappvis utbyggnad	2027
Start inflyttning	2030
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	2040
Färdigställt (hela projektet klart för inflyttning)	2040
Projektavslut	2040

7. Ekonomi

Detaljplanens framtagande och dess genomförande ska bekostas av exploatörerna.

Detaljplaneavtal som reglerar kostnader för planarbetet ska tecknas mellan kommunen och exploatörerna. Enligt avtalen finansieras planläggningskostnaderna inklusive kommunens interna administrativa kostnader av exploatörerna. Kostnaderna för detaljplaneläggningen har i detta tidiga skede uppskattats till total cirka 15,8miljoner kronor.

Principöverenskommelse respektive tilläggsavtal till ramavtal tecknas med exploatörerna i samband med inriktningsbeslut. I avtalen regleras bland annat kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatörerna under planprocessen samt i genomförandeskedet.

Exploateringsavtal kommer att tecknas med exploatörerna i samband med antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet förtydligas parternas ansvar och åtaganden inför genomförandet av detaljplanen.

Principerna för parternas åtagande vid genomförandet ska vara att exploatörerna bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder som är hänförliga till exploateringen, både allmänna anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark. Exploatörerna ska även erlägga ersättning för allmänna anläggningar utanför projektområdet. Utöver detta ska medfinansiering erläggas för tunnelbanans utbyggnad för Vasakronans fastighet.

Nacka vatten och avfall ska bekosta utbyggnaden av VA. Exploatörerna ska betala VA-anläggningsavgift för den nya bebyggelsen.

7.1. Budget

Tidigare beviljad budget bedöms täcka projektets kostnader fram till genomförandebeslut

7.2. Projektkalkyl

En projektkalkyl har inte tagits fram i detta skede eftersom omfattning och innehåll av allmän plats inte är klarlagd. Projektet förväntas dock vara kostnadsneutralt för kommunen eftersom exploatörerna ska bekosta detaljplanearbetet samt utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet samt erlägga bidrag till infrastruktur utanför området.

7.3. Driftskostnader för allmänna anläggningar

Projektet förväntas ge en ökning av kommunens drift- och underhållskostnader till följd av utbyggnad av allmänna anläggningar. Projektet kommer även generera kapitaltjänstkostnader till följd av utbyggnad av allmän plats. Drift- och underhållskostnader för allmän plats behöver studeras och preciseras vidare under fortsatt arbete eftersom innehåll i och omfattning av allmänna anläggningar ännu inte klarlagts i detta tidiga skede. Det är viktigt att det framgår på vilket djup allmänna anläggningar ska placeras på för att tillsynsmyndigheten ska kunna ställa relevanta sanerings- och åtgärdskrav. Även detaljutformning av allmän plats påverkar driftskostnaderna vilket ska beaktas under det fortsatta arbetet.

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Gäddviken	4,9	4,9	0,7	0,7	203212

8. Risker

	Risk	Konsekvens	Åtgärd
● Tid Ekonomi	Komplex föroreningsituation	Kan påverka tidplanen både i detaljplaneskede och genomförandeskede. Kan medföra ökade kostnader för sanerings- och skyddsåtgärder samt för extern expertis.	Regelbundna avstämningar av tidplan. Regelbundna avstämningar med tillsynsmyndigheten. Myndighetsstöd när det är nödvändigt.

●	Tid Ekonomi	Resursbrist både hos kommunen och hos exploatörerna och andra aktörer.	Förseningar i tidplanen. Ökade kostnader om det krävs extern expertis.	Planering och framförhållning i projektet. Säkerställa tillräckliga resurser och kompetens hos tillsynsmyndigheten.
●	Ekonomi	Begränsningar i exploateringsnivå utifrån kulturmiljö och landskapsbild.	Exploatörernas projektekonomi påverkas negativt. Minskade intäkter för kommunen genom påverkan på projektmål.	Utforma bebyggelsen så att den medger många bostäder samtidigt som den är anpassad till platsen.
●	Ekonomi	Exploatörernas sanering blir dyrare än förväntat	Exploatörerna får inte ekonomi i sina projekt	Säkerställa god planering samt kvalitativa utredningar och underlag i projektet.
●	Ekonomi	Sulfidhaltigt berg	Ökade masshanteringskostnader. Massor kan inte nyttjas i projektet.	Utreda sulfid tidigt i projektet.
●	Ekonomi	Kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar blir dyrare än förväntat.	Exploatörerna får inte ekonomi i sina projekt. Kommunen får högre kapitaltjänstkostnader. Anläggningarnas kan kvalitet kan behöva sänkas. Vissa anläggningar kommer eventuellt inte att byggas.	Noggrant kalkylarbete. Besluta om rätt standard på anläggningarna.
●	Ekonomi	Exploatörerna behöver betala moms för allmänna anläggningar	Exploatörerna får inte ekonomi i sina projekt.	Ett nära samarbete mellan kommun och exploatör där båda parter aktivt arbetar för att återvinning av moms möjliggörs och verkställs.
●	Ekonomi	Utdragen överlämnandeprocess för allmänna anläggningar.	Oskäligt lång förvaltningstid för exploatören, vilket medför ökade kostnader för denne.	Sträva efter överlämnande av anläggningar i direkt anslutning till att entreprenader avslutas.

			<p>Medför ett komplicerat besiktningsförfarande vid överlämnandebesiktning.</p> <p>Medför risk för nekad momsåtervinning.</p>	<p>Sträva efter att mindre delöverlämningar kan möjliggöras.</p>
●	Produkt	<p>Skador på miljöbarriären som medför utläckage av föroreningar i Svindersviken.</p>	<p>Utsläpp av föroreningar i Svindersviken. Kommunen blir som markägare ansvarig.</p>	<p>I planarbete, projektering och avtal säkerställa en robust och över tid hållbar lösning. Kommunen behöver säkerställa tillräcklig kompetens.</p>
●	Produkt	<p>Schaktarbeten efter kommunens övertagande av allmän platsmark som gör intrång under sanerat djup.</p>	<p>Kommunen blir ansvarig verksamhetsutövare enligt miljöbalken och får kostnader för saneringsåtgärder.</p>	<p>I detaljplanarbetet och i avtal säkerställa att exploitörerna sanerar till tillräckligt djup. Säkerställa att träd och annan vegetation planteras så att dess rötter håller sig inom sanerat djup.</p>
●	Produkt	<p>Schaktarbeten efter övertagande av bostadsrättsföreningar som kräver intrång under sanerat djup på kvartersmark</p>	<p>Privata fastighetsägare blir ansvariga verksamhetsutövare enligt miljöbalken och får kostnader för saneringsåtgärder.</p>	<p>I detaljplanarbetet och i avtal säkerställa att exploitörerna sanerar till tillräckligt djup. Säkerställa att träd och annan vegetation planteras så att dess rötter håller sig inom sanerat djup. Överväga planbestämmelser om maximalt schaktdjup.</p>
●	Produkt	<p>Skred och sättningar på grund av bristande funktion i geoteknisk lösning</p>	<p>Kan leda till skador inom både kvartersmark och allmän platsmark. Kommunen kan få ansvar och kostnader.</p>	<p>Säkerställa att den geotekniska lösningen med KC-pelare är säker och långsiktigt robust.</p> <p>Anlita extern sakkunnig som expertis.</p>

●	Produkt	Övertäckning av sediment på sjöbotten fungerar inte som tänkt	Ny övertäckning kan behöva göras, vilket innebär en kostnad.	Säkerställa genomförandet av en långsiktigt hållbar övertäckning.
●	Produkt	Miljöbarriären fungerar inte till följd av framtida havsnivåhöjning eller förändrade fysiska eller kemiska förutsättningar i omgivningen.	Spridning av föroreningar till havet och grundvattnet, vilket medför ett miljöansvar för kommunen.	Säkerställa att lösningen tar hänsyn till höjda havsnivåer och variationer i fysisk eller kemisk lokal miljö även på längre sikt.
●	Produkt	Antalet förskoleplatser blir färre än det långsiktiga behovet i projektområdet och dess omgivning.	Brist på förskoleplatser i projektområdet och omgivande stadsdelar. Området blir mindre attraktivt för barnfamiljer.	Noggranna behovsprognoser för att ringa in behovet, och att tillräckligt många förskolor planeras.
●	Produkt	Friytor och grönytor blir mindre än behovet i projektområdet och dess omgivning	Brist på friytor och grönytor. Barns lek och fysiska aktivitet försvåras eller uteblir. Högt slitage på friytorna i projektområdet och även på ytor i angränsande stadsdelar.	Grundlig analys av behovet av grönytor och friytor som får genomslag i den fysiska utformningen av området.

9. Kommunikation

Projektets kommunikation inklusive aktiviteter planeras och samordnas med övriga insatser i Nacka stad. Projektet har en projektwebbsida på nacka.se, i likhet med andra stadsbyggnadsprojekt. På webbplatsen kommer aktuell information, kontaktuppgifter och handlingar publiceras under projektets gång så att intresserade kan följa vad som händer.

10. Rapportering

10.1. Avslut och överlämnande

När utbyggnad av allmän plats är slutförd ska en och övertagandebesiktning utföras innan kommunens driftenhet kan ta över och sköta de kommunala anläggningarna. Övertagande kan komma att ske etappvis. Det formella projektavslutet består av en slutrapport som behandlas av kommunstyrelsen för godkännande.

Nina Morling
Exploateringschef

Susanne Werlinder
Planchef

Anna Bäcklund
Projektchef

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad Planenheten

Anna Jarl
Projektledare

Torkel Lindgren
Planarkitekt