

2024-10-17

STARTPROMEMORIA

KFKS 2021-00841 (*plan*)
KFKS 2022-00105 (*explo*)
Standardförfarande
Projekt 93104496

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Ny fördelingsstation Skvaltan

Stadsbyggnadsprojekt för ny fördelingsstation i Skvaltan, del av Sicklaön 359:1 m.fl.,
Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund.....	4
3. Syfte och mål.....	5
4. Förutsättningar	7
5. Utförande.....	8
6. Tidplan	10
7. Risker.....	11
8. Kommunikation	11
9. Avslut och överlämnande	11

I. Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet ska pröva möjligheten att uppföra en väl gestaltad fördelningsstation för att tillgodose långsiktig elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i framför allt Nacka stad efter år 2028. Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där stadsbyggnadsprojektet ingår.

Projektområdet är beläget i Skvaltan norr om Värmdövägen i anslutning till trafikplats Värmdövägen-Saltsjöbadsleden inom del av fastigheterna Sicklaön 359:1, Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14. Fastigheten Sicklaön 359:1 kommer att ägas av ett av exploatören Nacka Energi AB helägt bolag efter beslut om förvärv av fastigheten genom bolagsköp i kommunfullmäktige. Kommunen är lagfaren ägare av fastigheterna Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14.

Inom projektområdet finns idag en markparkering och grässlånter mot Värmdövägen och Saltsjöbadsleden. Projektet ska i ett tidigt skede utreda lämplig placering av fördelningsstationen för att minimera påverkan på framtida stadsutveckling väster om fördelningsstationen, samtidigt som det säkerställs att fördelningsstationen placeras med tillräckligt avstånd från Saltsjöbadsleden som är sekundärled för farligt gods, och att erforderliga ersättningsparkeringar för befintlig verksamhet på Sicklaön 359:1 kan komma till stånd.

För att möjliggöra en lämplig placering av fördelningsstationen är det därför troligt att en mindre del kommunalt ägd mark behöver planläggas som kvartersmark i anslutning mot Värmdövägen och Saltsjöbadsleden. Nacka Energi AB och kommunen avser därför ingå en principöverenskommelse som bland annat reglerar framtida reglering av kommunalt ägd mark.

Om del av kommunens fastigheter Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14 planläggs som kvartersmark ska den mot marknadsmässig ersättning överföras till Nacka Energi AB vid detaljplanens genomförande. Ersättningens storlek och formerna för erläggande av ersättningen ska regleras i kommande exploateringsavtal.

Genom kommande avtal åtar sig Nacka Energi AB att ersätta kommunen för samtliga kostnader som uppstår i samband med framtagande av en ny detaljplan och genomförandet av den.

2. Bakgrund

Nacka Energi AB, nedan kallad NEAB, har i uppdrag att säkra framtida elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka efter år 2028 i enlighet med kommunens övergripande genomförandeplanering. För att kunna säkerställa tillräcklig kapacitet behöver en ny fördelningsstation anläggas, främst för att tillgodose behoven inom Nacka stad.

Tidigare har en mottagnings- och fördelningsstation utretts inom stadsbyggnadsprojektet Skönviksvägens verksamhetsområde. Den tänkta placeringen visade sig medföra långa kabeldragningar och att kabelstråk behövde korsa Värmdöleden. Den samlade bedömningen blev att fortsatt utredning inom Skönviksvägens verksamhetsområde skulle bli både tekniskt komplicerat och kostsamt att genomföra.

Kommunen och NEAB inledde därför ett arbete med en övergripande lokaliseringstudie och den 10 maj 2021, § 169 beslutade kommunstyrelsen att godkänna lokalisering av en mottagnings- och fördelningsstation vid Skvaltán, vid sydvästra delen av trafikplats Värmdövägen-Saltsjöbadsleden. Den nya lokaliseringen innebar ändrade förhållanden mot överliggande nät och en mottagningsstation bedömdes därför inte längre vara nödvändig. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade sedan att anta ett start-PM den 15 mars 2022, § 44, för arbetet med en ny fördelningsstation vid Skvaltán. Projektområdet var inom del av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14.

I enlighet med kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts förslag den 15 mars 2022 beslutade kommunstyrelsen därefter om att ingå markanvisningsavtal med NEAB den 4 april 2022, § 106. Det aktuella projektområdet låg inom en lågpunkt och under 2022 togs en skyfallsutredning fram. Utredningen konstaterade bland annat att det krävdes omfattande åtgärder både för att minska vattenflödet till projektområdet och för att säkerställa att vatten rörde sig från projektområdet tillräckligt snabbt vid ett skyfall. Den föreslagna platsen bedömdes därför som olämplig för fördelningsstation till följd av omfattande översvämningrisk vid skyfall. Därefter inleddes arbetet med att hitta alternativa placeringar för en fördelningsstation i närområdet.

Den nya processen för att hitta en lämplig plats har resulterat i NEAB förvärvat fastigheten Sicklaön 359:1 genom bolagsköp efter beslut av kommunfullmäktige den 14 oktober 2024, § 165. Del av fastigheten Sicklaön 359:1, tillsammans med angränsande kommunalt ägda fastigheter, har bedömts ha goda förutsättningar för utveckling av en ny fördelningsstation. Bland annat eftersom det finns goda anslutningsmöjligheter och bra möjligheter för att ansluta befintliga och framtida kabelstråk. Den del av fastigheten Sicklaön 359:1 som inte bebyggs med fördelningsstation bedöms vara lämplig för stadsutveckling i framtiden. Även fortsättningsvis är placeringen i förhållande till överliggande nät sådan att endast en fördelningsstation behöver anläggas och ingen mottagningsstation.

3. Syfte och mål

3.1. Syfte

Projektets syfte är att tillgodose långsiktig elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka med tyngdpunkt på Nacka stad efter år 2028.

3.2. Mål

3.2.1. Projekt mål

Projektet mål är att:

1. Möjliggöra en byggrätt för ny fördelningsstation.
2. Bidra till platsen och gaturummet genom en väl gestaltad bebyggelse som utgår från Fundamenta och naturbankkonceptet.
3. Utredda möjlig placering av byggrätten för fördelningsstationen med hänsyn till möjlig framtida stadsutveckling inom fastigheten Sicklaön 359:1.
4. Bidra till en stadsutvecklingsekonomi i balans.
5. Följa projektspecifika mål för miljö- och klimatambitioner.

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.

Kommunen och byggaktören ska komma överens om både projektspecifika mål för strategins sex inriktningar, och hur projektet ska arbeta för att nå målen samt vem som ansvarar för genomförandet av dem. Nedan beskrivs de strategiska inriktningarna med ambitioner för projektet. Förslaget vidareutvecklas i kommande detaljplanearbete med indikatorer som kan användas vid uppföljning med mera.

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Tillgång och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder planeras och uppförs. Projektet kommer i huvudsak att ta hårdgjorda ytor i anspråk och kommer därmed inte påverka något grönområde utöver vissa mindre släntområden. Genom att fördelningsstationen lokaliseras till ett område som inte kan nyttjas för park/natur kan andra mer kvalitativa naturområden sparas. Ambitionen i projektet är att inom kvartersmark i möjligaste mån bevara gröna ytor och utveckla dessa till grönbälösningar i form av bland annat gröna dagvattenlösningar.

2. Hållbart resande och mobilitet

Fördelningsstationen uppförs för att tillgodose långsiktig elförsörjning och effektbehov, vilket indirekt bidrar till att möjliggöra en utveckling mot mer hållbart resande.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ny bebyggelse bör i första hand ske på mark som redan är ianspråktagen och grönstruktur ska utvecklas i bebyggelseplaneringen som ger stöd för mångfald av ekosystemtjänster. Projektet innebär bebyggelse på mark som idag i huvudsak utgörs av en parkeringsplats, vilket medför ett resurseffektivt utnyttjande av mark. Ambitionen är att det i projektet ska vara goda materialval med lågt klimatavtryck. Kommunen har dock begränsade möjligheter att styra frågor om energieffektivitet och sunda material eftersom NEAB ansvarar för att projektera och bygga den nya fördelningsstationen. Frågorna kommer att tas upp med NEAB under projektets gång.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

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.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Det byggavfall som uppkommer vid utbyggnaden inom projektområdet ska präglas av en hållbar avfallshantering och återbruk.

6. Anpassning framtida klimat

Inom projektområdet finns en mindre lågpunkt där mindre vattensamlingar bildas vid skyfall. Projektet ska hitta lösningar så att skyfallet kan omhändertas så att ingen skada sker på infrastruktur och bebyggelse även vid klimatförändringar. Det ska tas höjd för framtida klimatförändringar genom att en klimatkofaktor kommer användas vid både dagvatten- och skyfallsberäkningar. Grönstrukturen behöver planeras så att den bidrar till ett gynnsamt klimat.

3.2.3. Uppföljning av mål

Mål	Måluppfyllelse	Uppföljning	Kommentar
Projekt mål 1 (byggrätt)	Ja/Nej	Skedesvis	
Projekt mål 2 (gestaltning)	Ja/Nej	Skedesvis	
Projekt mål 3 (placering byggrätt)	Ja/Nej	Skedesvis	
Projekt mål 4 (ekonomi i balans)	Ja/Nej	Månadsvis	Enligt gällande rutin
Projekt mål 5 (Projektspecifika mål i förhållande till miljö- och klimatambitioner)	Ja/Nej	Skedesvis	

4. Förutsättningar

4.1. Område och avgränsningar

Projektområdet är beläget i Skvaltan norr om Värmdövägen i anslutning till trafikplats Värmdövägen-Saltsjöbadsleden. Området ligger inom del av fastigheterna Sicklaön 359:1, Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14. Området innehåller idag markparkering samt slänter till Värmdövägen och Saltsjöbadsleden.

I projektområdet ingår förutom fastigheten Sicklaön 359:1 även slänter mot Värmdövägen och Saltsjöbadsleden inom fastigheterna Sicklaön 40:14 och 151:27. Syftet med denna avgränsning är att projektet i ett tidigt skede ska utreda lämplig placering av fördelningsstationen. Detta för att minimera påverkan på framtida stadsutveckling väster om fördelningsstationen samtidigt som det säkerställs att fördelningsstationen placeras med tillräckligt avstånd från Saltsjöbadsleden som är sekundärled för farligt gods och att erforderliga ersättningsparkeringar för befintlig verksamhet på Sicklaön 359:1 kan komma till stånd.



Bild 1. Bilden ovanför visar ett flygfoto med projektområdets preliminära avgränsning i rött (2023).

4.2. Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

Området berörs inte av några riksintressen och är inte utpekat i kommunens kulturmiljöprogram. Storängen, som berörs av riksintresse för kulturmiljövården, är beläget i anslutning till projektområdet, söder om Värmdövägen. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget då den nya bebyggelsen volymmässigt ansluter till befintlig bebyggelse och Värmdövägens infrastruktur ligger mellan riksintresseområdet och projektområdet.

Enligt Nacka kommuns översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka (antagen 2018), ligger projektområdet inom område för tät stadsbebyggelse (Bt6). Projektet är förenligt med översiktsplanen. 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.

För fastigheten Sicklaön 359:1 gäller stadsplan S 296 som anger markanvändningen småindustri, berörd del är i stadsplanen markerad som mark som inte får bebyggas. För fastigheten Sicklaön 40:14 gäller för östra delen stadsplan S47 som anger markanvändningen Trafikändamål. För västra delen av Sicklaön 40:14 samt för Sicklaön 151:27 gäller stadsplan S 332 som anger markanvändningen Trafikändamål samt detaljplan DP 138 som enbart reglerar förlängd genomförandetid för S 332. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

5. Utförande

5.1. Detaljplan

Projektet ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att skapa en byggrätt för en väl gestaltad fördelningsstation inom del av fastigheterna Sicklaön 359:1, Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14. Byggrätten bedöms preliminärt omfatta cirka 550 kvadratmeter byggnadsarea.

Inriktningen är att pröva placera fördelningsstationen så nära Saltsjöbadsleden och Värmdövägen som möjlig med hänsyn till möjlig framtida stadsutveckling i anslutning till fördelningsstationen.

Planområdets omfattning och fördelningsstationens placering är beroende av resultatet i kommande utredningar tillhörande detaljplanen. Bland annat avseende riskavstånd till Saltsjöbadsleden, som utgör sekundärled för farligt gods, samt om det föreligger ett behov av att tillskapa nya ytor för parkering när hela eller delar av befintlig markparkering tas i anspråk för en fördelningsstation.

Projektområdet utgör den östra entrén till Nacka stad och ligger i anslutning till Storängen som berörs av riksintresse för kulturmiljövården. Under planprocessen ska därför byggnadernas utformning, volym och gestaltning studeras särskilt för att åstadkomma en bebyggelse som är väl

gestaltade med utgångspunkt i Fundamenta och koncept naturban samt bidrar till platsen och gaturummet. Planprocessen kommer att bedrivas med standardförfarande eftersom planförslaget:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

5.2. Markägoförhållanden

Projektområdet ligger inom del av fastigheterna Sicklaön 359:1, Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14. Fastigheten Sicklaön 359:1 kommer att ägas av ett av NEAB helägt bolag. Kommunen är lagfaren ägare av fastigheterna Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14.

För att möjliggöra en lämplig placering av fördelningsstationen är det troligt att kommunal mark behöver planläggas som kvartersmark i anslutning mot Värmdövägen och Saltsjöbadsleden. NEAB och kommunen avser därför ingå en principöverenskommelse som bland annat reglerar framtida överlåtelse av kommunalt ägd mark till NEAB.

Om del av kommunens fastigheter Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14 planläggs som kvartersmark ska den mot marknadsmässig ersättning överföras till NEAB vid detaljplanens genomförande. Ersättningens storlek och formerna för erläggande av ersättningen ska regleras i kommande exploateringsavtal.

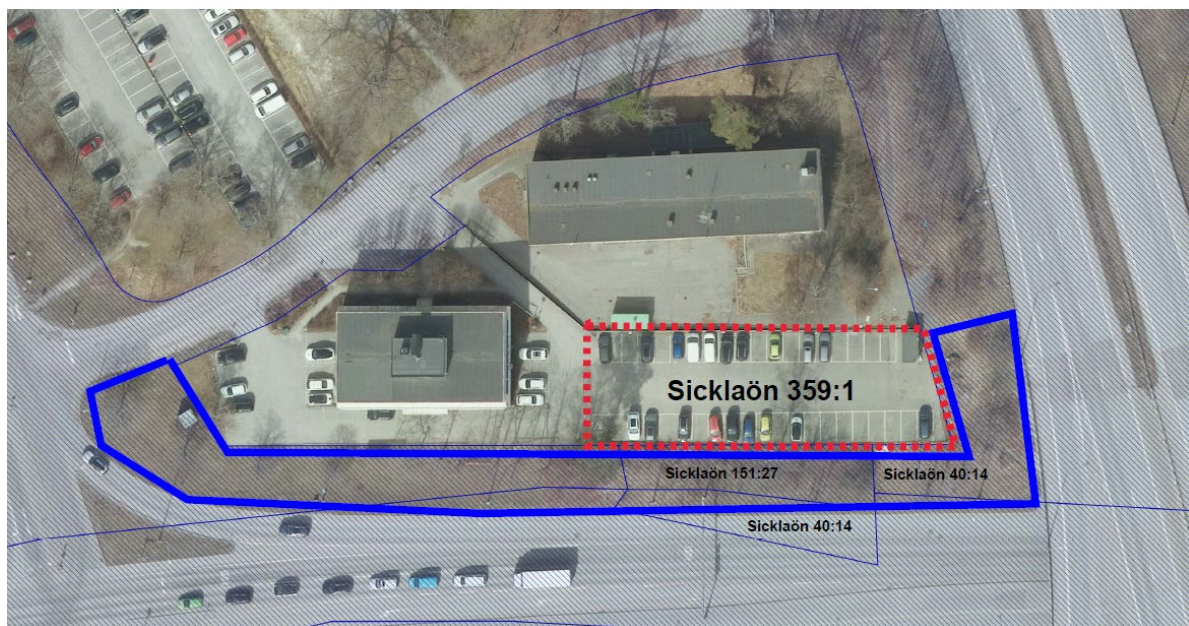


Bild 2. Preliminär avgränsning av Exploateringsområdet och Markområdet på ortofoto (2023). Kartan visar kommunalt ägd mark skrafferat i blått med del av NEAB:s fastighet Sicklaön 359:1 markerad med röd streckad begränsningslinje (Exploateringsområdet) samt del av de kommunalt ägda fastigheterna Sicklaön 151:27 och 40:14 markerade med blå heldragen begränsningslinje (Markområdet).

5.3. Utbyggnad

Projektet har i tidigt skede bedömt att detaljplanen enbart kommer att omfatta ny kvartersmark. I det fall behov av allmän platsmark aktualiseras i samband med detaljplanearbetet ansvarar kommunen för projektering och utbyggnad av den allmänna platsen. NEAB ersätter kommunen för kommunens alla kostnader i samband med framtagandet och genomförande av den nya detaljplanen vilket regleras i kommande avtal. Vidare ansvarar NEAB för utredning, projektering och utbyggnad inom kvartersmark. NEAB ansvarar därmed även för alla bygg- och anläggningsåtgärder som krävs för att iordningsställa angöring och eventuella nya parkeringsplatser för att ersätta de parkeringsplatser som tas i anspråk genom byggnationen av fördelningsstationen.

5.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Projektet innebär att en ny byggnad uppförs på en befintlig parkeringsplats. De verksamheter som idag nyttjar parkeringsplatserna kommer att påverkas. Behovet av ersättningsparkeringar ska utredas i planarbetet. Fördelningsstationens utgör en förhållandevis stor volym som kommer att vara synlig i området och uppfattas som en del av den östra entrén till Nacka stad.

5.5. Rättsligt genomförande

I samband med det reviderade inriktningsbeslutet kommer nytt planavtal och en principöverenskommelse att tecknas. För detaljplanens genomförande kommer ett exploateringsavtal behöva upprättas inför detaljplanens antagande. Vidare kommer antagligen servitut behöva bildas för att säkerställa angöring till den nya fastigheten som bildas för fördelningsstationen i samband med detaljplanens genomförande. Ytterligare avtal eller åtgärder kan bli aktuella för detaljplanens genomförande.

5.6. Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad, och sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt. Vilka aktiviteter utreds vidare i kommande arbete.

6. Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Start av planarbete	2024 kvartal 4
Antagen detaljplan	2027 kvartal 1

Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	2027 kvartal 1 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)
Driftsättning av fördelningsstationen	2029 kvartal 1
Projektavslut	2029 kvartal 3

6.1. Driftskostnader för allmänna anläggningar

Projektet har i ett tidigt skede preliminärt bedömt att inga tillkommande allmänna anläggningar är aktuella. Förslaget bedöms därför inte få några konsekvenser för kommunens årliga driftkostnad.

7. Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats i projektet. Arbete sker löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

- Eventuella markföroreningar.
- Risk för att område för framtida stadsutveckling minskar på grund av krav på längre skyddsavstånd än förväntat till Saltsjöbadsleden.
- Elförsörjningen till Nacka stad är inte utbyggd i tid om färdigställandet av fördelningsstationen försenas på grund av överklagad detaljplan.

8. Kommunikation

Projektet bedöms inte ha ett betydande allmänintresse och bedöms främst påverka verksamheter i närheten av projektområdet. Projektet är även av intresse för aktörer som är intresserade av att etablera sig och bygga i kommunen med anledning av att projektet säkerställer kapacitet av elförsörjning för tillkommande bebyggelse i framför allt Nacka stad. Projektets kommunikation ska därför ta hänsyn till områdespåverkan och den nytta som projektet ger genom att bidra till att framtidssäkra energiförsörjningen i kommunen.

9. Avslut och överlämnande

Projektet kan avslutas när utbyggnaden inom detaljplanen har slutförts och nödvändiga anslutningar mot allmän platsmark godkänts med mera samt alla villkor enligt kommande exploateringsavtal genomförts.

Anna-Carin Mattson
Tillförordnad Enhetschef
Exploateringsenheten

Emma Castberg
Gruppchef
Planenheten

Sandra Henze
Projektledare
Exploateringsenheten

Therese Sjöberg
Planarkitekt
Planenheten