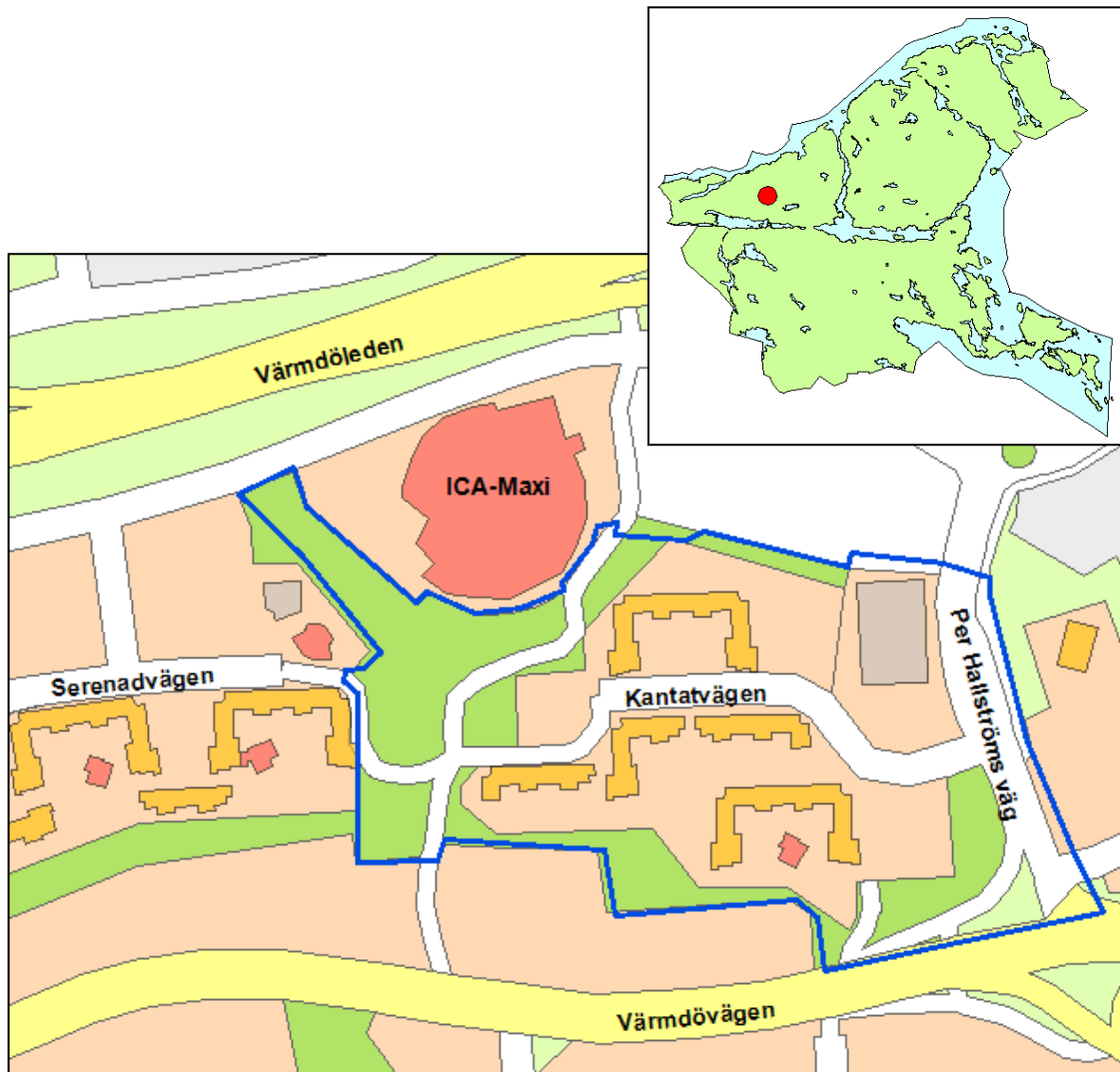


STARTPROMEMORIA
Skvaltán

Dnr KFKS 2013/562-214
Projekt 9231 Skvaltán

Skvaltán

Stadsbyggnadsprojekt 9231 för Skvaltán,
avseende fastigheten Sicklaön 386:6 m.fl., västra Sicklaön, Nacka kommun



Ovanstående kartor visar områdets preliminära avgränsning samt var i Nacka planområdet är beläget.

I Sammanfattning

Nackas vision är att bygga tät och blandad stad på västra Sicklaön med målet att bli 40 000 fler nackabor på 20 år. Stadsbyggnadsprojektet Skvaltán är ett led i detta mål där kommunen tillsammans med ett antal byggherrar gått ihop för att se över och planlägga området med utökad bebyggelse. Planområdet är strategiskt placerat på Västra Sicklaön och har potential för en hög förtätning med närhet till Nacka centrum och den framtida tunnelbanan. Området tål även en hög exploateringsgrad med tanke på den väl utbyggda infrastrukturen och det goda kollektivtrafikläget som råder.

Syftet med startpromemorian är att den ska ligga till grund för framtida beslut om detaljplaneläggning och utbyggnad. Målet är att bygga en miljö som är attraktiv för människor att bo, arbeta och vistas på. All mark inom planområdet föreslås utvärderas för exploatering av olika boendeformer.

Utmaningar i projektet blir bland annat att knyta ihop planområdet med kringliggande områden och att fylla ”mellanrummen” med nya attraktiva mötesplatser och bebyggelse. Tillkommande bebyggelse ska på ett naturligt sätt integreras och skapa en helhet med befintlig bebyggelse. Parkerings och bullerfrågan är också utmaningar som projektet står inför.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets främsta syfte är att förtäta området i Skvaltán och att binda ihop bebyggelse på återvändsgatan Kantatvägen med Serenadvägen. Målet i Nacka kommuns vision är att bygga cirka 14000 nya bostäder fram till 2030 samt att ”bygga tät och blandad stad” på Västra Sicklaön. Projektområdet ligger i direkt anslutning till Nacka centrum och den mest effektiva mark- och resursanvändningen i området bör därav innebära en hög exploateringsgrad. Ett syfte är också att skapa en mer attraktiv och stadsmässig offentlig miljö som är tryggare och säkrare att visas i.

All mark inom planområdet ska utvärderas för exploatering av olika boendeformer. Området tål en hög exploateringsgrad med tanke på områdets goda infrastruktur- och kollektivtrafikläge.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Arbeta för Nackas vision om att bygga stad, vilket i detta fall ska möjliggöras genom att utvärdera förätning inom hela planområdet. Skvaltánområdet föreslås länkas ihop med befintlig bebyggelse invid Nacka Forum. Området utvecklas med nya byggrätter i form av bostäder, handel och service.
- Skapa stadsmässiga gaturum, tydliggör och utveckla kopplingar för kollektiv- och gångtrafikanter samt arbeta för trygga miljöer.
- Projektet ska skapa goda förutsättningar för bil- och cykelparkering i området och arbeta för att exploatör återskapar befintlig tennisbana och bollplan.
- Skapa hållbarhet genom att arbeta utifrån ett socialt, ekonomiskt och tekniskt byggande med ett tätt samarbete med exploatörerna.
- Detaljplan antagen under 2015.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Dagvatten som renas och infiltreras

En dagvattenutredning ska normalt göras i samband med exploatering av nya området eller vid förtätning av befintliga bebyggelseområden. Utredningen ska bland annat beskriva områdets förutsättningar, hur avrinningen ska säkras och vilka lösningar som kan vara lämpliga. Huvudprincipen är att vattenflödena och föroreningar från området inte ska öka efter en exploatering i jämfört med situationen före. Respektive exploatör ska se till att dagvatten inom den egna fastigheten renas och tas om hand.

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.

I projektet, där ny bostadsbebyggelse kommer att byggas ihop med befintlig, se över möjligheterna att skapa ett nytt rum, integration med Nacka centrum. Detta bland annat genom utvärdering av förutsättningar för bebyggelse i befintligt litet skogsparti som i dagsläget skiljer områdena åt.

- Energieffektivt och sunt byggande

Byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan, det är därför viktigt att ställa höga krav på energianvändning, materialval och inomhusmiljö. I översiktsplanen anges att energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen. Byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

- Effektiv mark- och resursanvändning

En effektiv användning av markområden innebär att både markanvändningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen och att markanvändningen kan vara flexibel över tid. I projektet kommer vi att studera möjligheten att förtäta med bebyggelse även på kommunal mark som i dag inte ser ut att utnyttjas optimalt.

2.3 Projektets bakgrund & behov

Stockholmsregionen växer och alla prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Nacka har under flera år tillhört de mest expansiva kommunerna och kommer även i fortsättningen att ta sitt ansvar för regionens bostadsförsörjning och möta den efterfrågan som finns av att bygga och bo i Nacka.

Nacka är attraktivt som bostadsort och många exploatörer är intresserade av att bygga här. Stockholmsregionen växer och regionplanekontoret räknar i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2010) med ett befolkningstillskott i regionen på mellan 300 000 och 500 000 personer till år 2030. I Nacka bör det därför finnas beredskap för en befolkningsökning på 30 000-45 000 under samma period, vilket motsvarar ett behov av mellan 12 000 och 18 000 nya bostäder.

I enlighet med översiktsplanens strategier kommer det framtida bostadsbyggandet i Nacka i stor utsträckning att ske på västra Sicklaön och i anslutning till kommunens lokala centra. Genom förtätningen av Sicklaön förstärks Nackas koppling till Stockholm. Den ger även förutsättningar för en hållbar stadsutveckling med god kollektivtrafikförsörjning och effektivt markutnyttjande. Bostadsbyggande i anslutning till lokala centra skapar bättre underlag för handel och andra servicefunktioner, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning.

3 Förutsättningar

3.1 Område

Fastighetsägarna Folksam och HSB bostadsrättsförening Senaten inkom 2010 med en önskan om att utveckla fastigheterna Sicklaön 386:3 och 388:1 med flerbamiljshus. Offentliga Hus, fastighetsägare till grannfastigheten Sicklaön 386:6, inkom 2012 med ett förslag till planändring för att riva befintlig byggnad på fastigheten och uppföra ett flerbostadshus.

Området Skvaltån har ett bra service- och kollektivtrafikläge, närhet till huvudlederna Värmdöleden och Värmdövägen, god försörjning av busstrafik samt närhet till den framtida tunnelbanan vid Nacka centrum vilket gör att området är lämpligt för förtätning. I samband med att ny bebyggelse planeras föreslås en bearbetning av området för att skapa en mer attraktiv offentlig miljö av mer stadsmässig karaktär med inslag av grönytor. Syftet med att samordna de sökandes fastigheter i samma detaljplan är för att åstadkomma god miljö och bebyggelsestruktur i området.

Kommunen har bedömt att planarbete ska inledas för fastigheterna Sicklaön 386:3 och 388:1. Beslutet om planbesked togs 2011-06-14. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-11-21 att det även är lämpligt att pröva åtgärden för fastigheten Sicklaön 386:6 i en planprocess.

3.1.1 Områdets preliminära avgränsning och läge



Ortofoto med preliminär plangräns över området.

3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.2.1 Översiktsplan

I gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (antagen 2012), beskrivs fyra stadsbyggnadsstrategier som visar den huvudsakliga inriktningen för kommunens utveckling:

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning.
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

Tätheten beskrivs med närhet till såväl service, arbete och medmänniskor som till grönområden och rekreation. En blandad stadsdel beskrivs innehålla både bostäder, arbetsplatser och service liksom attraktiva mötesplatser.

Planförslaget går i linje med översiktsplanens intentioner och följer syftet att resurseffektivisera genom att förtäta med bebyggelse på en plats där de befintliga kollektiva resurserna är väl utbyggda.

Genom att åstadkomma en mer naturlig förbindelse mellan Skavltanområdet och Nacka Forumområdet följer planförslaget kommunens intentioner och plan om att skapa god kommunal service även för detta, i dagsläget, mer isolerade område.

Planerad tunnelbana till Orminge kan komma att beröra det aktuella planområdet med en upp- och nedgång i planområdets västra del. Hänsyn till detta kommer att beaktas.

I grönstrukturprogrammet klassas delar av området som bostadsnära natur och parkmark respektive bostadsnära promenad och rörelsestråk.

3.2.2 Strukturplan

Det aktuella området är medtaget i Strukturplanen för Västra Sicklaön som håller på att arbetas fram. Det aktuella området berörs av följande strukturer;

- Se över viktiga rörelsestråk med fokus på kopplingar till tunnelbanestation invid Nacka Forum.
- Bebyggelsestruktur för att skapa stadsmässig struktur och goda offentliga rum.
- Beakta trafikplatsen Storängskrysset, korsningen Värmdövägen/ Per Hallströms väg som anses vara överdimensionerad.

3.2.3 Riksintressen

Planområdet angränsar till riksintresset Storängen. Ett villaområde grundat 1904 utmed Saltsjöbanan. Området speglar det tidiga 1900-talets arkitekturideal med individuellt utformade villor på stora lummiga tomter. Enligt miljöbalken ska detta område skyddas från åtgärder som ”påtagligt kan skada” utpekade kulturvärden.

Planområdet berörs av riksintresset för kommunikationer i form av väg 222 (Värmdöleden) som är belägen norr om planområdet.

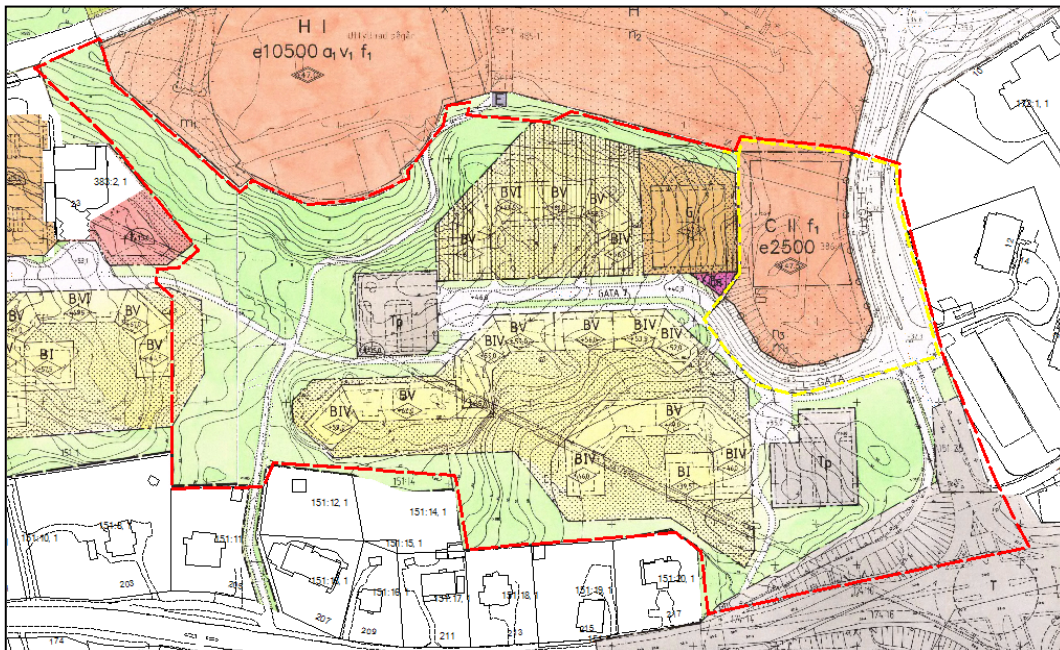
3.2.4 Regionala planer

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF5 2010) pekas västra Sicklaön ut som del av den centrala regionkärnan.

3.2.5 Stadsplaner/Detaljplaner

Gällande planer i området är stadsplan 332 och detaljplan 272, se bild nedan. Den gulstreckade linjen visar gränsen för den del av detaljplan 272 som berör det aktuella planområdets nordöstra del.

Stadsplan 332 från 1983 vars genomförandetid har löpt ut reglerar att bostäder får byggas i fem alternativt sex våningar. Övriga ytor inom planområdet är garage och parkeringsytor. Den mark som Nacka kommun äger utgörs i gällande plan av allmän platsmark som är park- eller gatemark. Detaljplan 272 vann laga kraft 2001 och genomförandetiden löpte ut 2011. Detaljplanen reglerar att del av fastigheten Sicklaön 386:6 får bebyggas för centrumändamål och idrottsanläggning varav handel högst 2500 kvadratmeter och att plan två endast får utgöras av idrottsanläggning. Runt fastigheten råder utfartsförbud i gällande plan, förutom i norr mot ICA-Maxis kundparkering.



Ovanstående bild visar bestämmelserna i gällande planer för det aktuella planområdet.

3.2.6 Reservat/Servitut

Inom planområdet finns servitut för fjärrvärme och avlopp. Parkeringsytorna inom området på fastigheterna Sicklaön 388:1, 386:3 och 386:2 är upplåttna som gemensamhetsanläggning..

3.2.7 Kulturhistoriska intressen

Skvaltån är en dalsänka som i sin topografi minner om en tidigare våtmark som försörjde en vattenkvarn av skvalttyp (liggande vattenhjul). Kvarnen låg i Vikdalen, i sluttningen ner mot Svindersviken. På 1600-talet kallades våtmarken för Järla träsk, och var ihopkopplad med

Långsjön i söder och med skvaltkvarnen i norr genom ett dike eller en bäck. Värmdöleden går idag över sänkan, vars trafikplatser vid Vikdalen och Skogalund skapades åren kring 1970. Ett provisoriskt centrum för Nacka byggdes i Skvaltan i slutet av 1960-talet, som efter Nacka Forums tillkomst omkring 1990 så småningom kom att ersättas av ICA Maxi där spår av våtmarken och utfallsdiken nu inte längre finns kvar.

Direkt söder om planområdet finns ett område som är av riksintresse, Storängens villasamhälle grundat 1904. I Storängen finns ett flertal villor ritade av det tidiga 1900-talets mest framträdande arkitekter. Områdets tomt- och vägstruktur, som ansluter till Storängens station vid Saltsjöbanan, har en välbevarad karaktär från det tidiga 1900-talet.

Inom planområdet finns inga kända förekomster av fornlämningar.

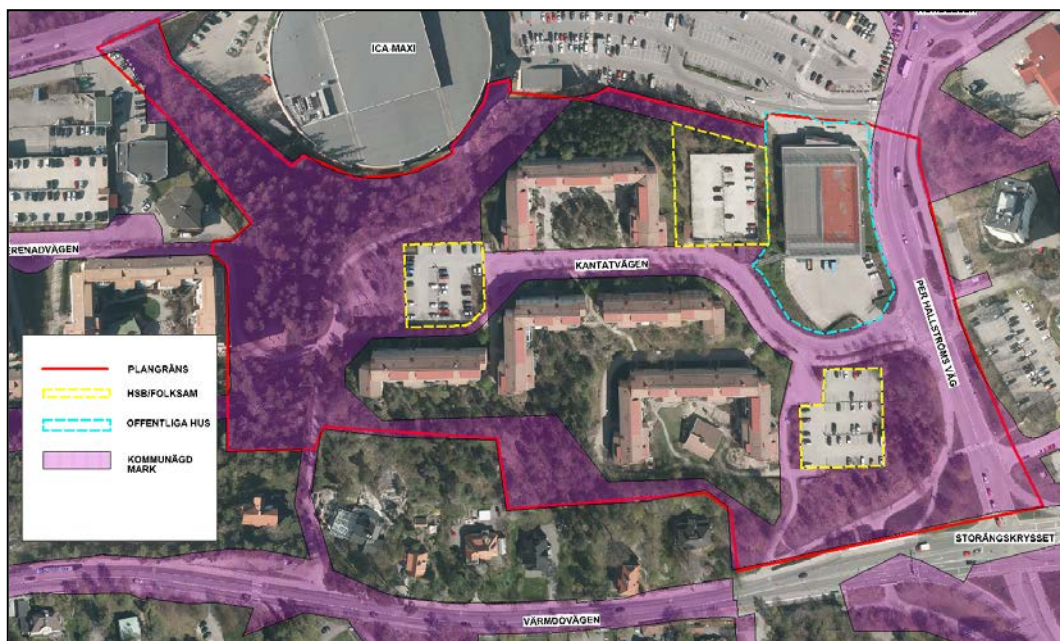
4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

4.1.1 Markägoförhållanden

Planområdet inkluderar tre privata fastighetsägare HSB, Folksam och Offentliga Hus, Nacka kommun äger även delar av marken inom planområdet, se kartbild nedan. Gulstreckade områden önskar HSB/Folksam exploatera och blåstreckat område önskar Offentliga Hus exploatera. Lila områden som visar kommunalägd mark kommer att utvärderas för exploatering.



Markägoförhållanden

4.1.2 Kulturmiljö

Riksintresset Storängens villaområde ingår inte i planområdet. Riksintresset kommer att beaktas i projektet.

Planområdet är inte utpekade i kommunens kulturmiljöprogram och inga registrerade fornlämningar finns i, eller i anslutning till, området. Frågan bevakas under planarbetet.

4.1.3 Gestaltungsfrågor

Nybyggnation inom planområdet bör på ett naturligt vis skapa en samstämmighet med befintlig bebyggelses skala. Den nya exploateringen ska skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö och på ett naturligt sätt förtäta området.

Befintligt område har ett intressant taklandskap med varierade höjder och taklutningar. Denna variation är en bra inspiration och förebild för kommande ny bebyggelse.

Med hänsyn till riksintresset Storängen är det viktigt att ny bebyggelse som föreslås vid korsningen Värmdövägen/ Per Hallströms väg tar hänsyn till riksintresset. Det är angeläget att övergången från villabebyggelse till en mer stadsmässig struktur blir behaglig.

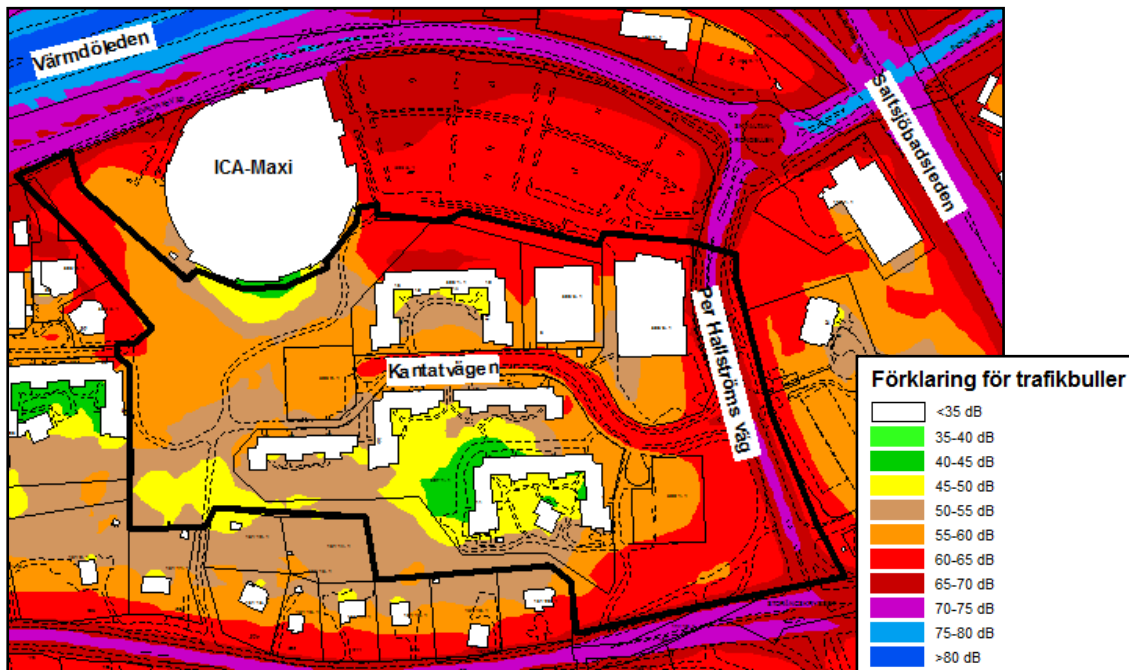


Vy över befintlig bebyggelse på Kantatvägen sett mot Per Hallströms väg

4.1.4 Trafik och buller

Planområdet gränsar i öster till Per Hallströms väg och i söder till Värmdövägen. Inom planområdet östra del finns Kantatvägen som är en återvändsgata och in- och utfart mot Per Hallströms väg. En trafikutredning för området är nödvändigt för att visa hur planområdet ska trafikförsörjas avseende bil-, gång och cykeltrafik.

Nedanstående kartbild visar att delar av området som föreslås förtätas är bullerstört med ekvivalenta nivåer upp mot 65 decibel. Nyttillkommande byggnaders höjd och placering på fastigheterna ska anpassas så att trafikbuller minimeras och ljus- och solförhållanden optimeras, både interiört och exteriört. Bullerfrågan kommer att utredas och beaktas i projektet.



Bullerkartan speglar trafiksituationen år 2007-2008.

4.1.5 Kollektivtrafik, gång- och cykelvägar

Planområdet ligger bra till ur kollektivtrafiksynpunkt med god försörjning av busstrafik samt närhet till den framtida tunnelbanan vid Nacka centrum. Gång- och cykelvägar finns det flera av inom planområdet, främst från öst till väst parallellt med Skvaltans väg och Värmdövägen. Befintliga gång- och cykelstråk i planområdets västra del utgör viktiga kopplingar mellan området Storängen, ICA-Maxi och Nacka Forum.

I det fortsatta arbetet ska behovet av, komplettering och uppgradering av det befintliga gång- och cykelvägnätet ses över. I planarbetet utreds även möjligheten för att skapa fler nord - sydliga förbindelser av gång- och cykelvägar i området, för att öka tillgängligheten och främja gång och cykeltrafikanter.

4.1.6 Parkering

All parkering för nytillkommande bebyggelse ska anordnas på kvartersmark. Även befintliga parkeringsplatser som i och med exploateringen tas i anspråk för ny bebyggelse ska ersättas på kvartersmark. Gemensamhetsanläggningar för parkeringsytorna ska upprättas.

4.1.7 Geologi och markarbeten

Som tidigare beskrivits ingick området Skvaltán tidigare i ett våtmarksområde som försörjde en vattenkvarn. Området fylldes ut med massor i samband med Värmdöledens byggande. Om spår av våtmarken eller utfallsdiken finns kvar kommer att utredas och beaktas i projektet.

4.1.8 Service, handel, skola, fritid

Byggrätterna utmed Per Hallströms väg föreslås få handel och service i bottenvåning. I bottenvåning in mot grönområde föreslås även en förskola för att möta behovet av flera nya invånare i området.

Planområdet har god närhet till kringliggande naturområden såsom Nyckelvikens naturreservat, lek- och grönområdena i Storängen samt Långsjön med anlagda promenadstråk och badplats.

Tennisbana och bollplan på fastigheten Sicklaön 386:6 ska vid exploatering ersättas och vara tillgänglig för allmänheten.

4.1.9 Boendeformer

Projektet kommer att utreda möjligheten för olika boendeformer, bland annat studentbostäder och service- och omsorgsboenden.

4.1.10 Teknisk försörjning, VA

Nyttillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Det kan bli aktuellt att dimensionera upp VA-nätet vilket kommer att utredas närmare i projektet. Under planområdet finns en spillvattentunnel. Hänsyn måste tas till den vid exploatering av området för att trygga tunneln. En dagvattenutredning erfordras vid upprättande av detaljplan.

4.1.11 Miljö

Närheten till Värmdöleden och Värmdövägen medför att frågor kring trafikbuller och risker från transporter med farligt gods måste utredas. Även eventuella frågor rörande vibrationer, mark- och luftförhållanden, grundvatten, ytvatten, trygghet och brott, hälsa och tillgänglighet ska beaktas inom projektet. Luftföroreningarna förväntas öka i Nacka när vi bygger stad, den aktuella exploateringen kan komma att leda till försämrad luftkvalitet i området.

4.1.12 Miljöbedömning

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolik kommer en miljöbedömning att genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under början av planprocessen kommer en så kallad behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

4.2 Delprojekt förstudie

Delprojekt förstudie kommer att bedrivas parallellt med detaljplanen i syfte att skapa underlag till planeringen för vägutformning, VA, underlag för eventuella gatukostnader och underlag för budgetering. En exploateringskalkyl kommer att tas fram för projektet. Kalkylen kommer att ge övergripande svar kring vilka kostnader och intäkter projektet kommer att medföra.

4.3 Delprojekt projektering

Projekteringen av allmänna anläggningar planeras att påbörjas under den senare delen av detaljplaneprocessen och tanken är att den skall vara klar strax efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

4.4 Delprojekt utbyggnad

Kommunen kommer att vara huvudman för och ansvara för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

4.5 Delprojekt rättsligt genomförande

Stadsbyggnadsprojektet kommer att inkludera flera rättsliga avtal. Bland annat kommer detaljplane- och exploateringsavtal upprättas. Även andra rättsliga förfaranden såsom fastighetsreglering, överlåtelse och servitut/ledningsrättshantering blir sannolikt aktuellt.

5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

Planområdet innefattar kommunal- och privatägd mark som båda kommer utredas för ny bebyggelse. Utgångspunkten i ett byggherreprojekt är att de ska bekostas av exploatörerna. Alla kostnader för nya allmänna anläggningar som planen förutsätter ska belasta dem. Ett exploateringsbidrag för tillkommande byggrätter om x antal kronor per kvm BTA kommer därutöver att tas ut av respektive byggherre för finansiering av den yttre infrastrukturen, till exempel tunnelbana till Nacka. Projektet kan ge kommunintäkter genom markförsäljning inom det nya planområdet. En exploateringskalkyl kommer att tas fram senare i projektet. Ett detaljplaneavtal kommer upprättas, kostnaderna för att ta fram detaljplan kommer att fördelas mellan exploatörerna.

6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2014-2015
Förstudie	2014-2015
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2018

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Helena Fältén
Projektledare

Anna Ellare
Planarkitekt