

## Program för Saltsjöbadens centrum, Nacka kommun



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

### I Sammanfattning

I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" står att Saltsjöbadens centrum är ett av flera lokala centrum som ska utvecklas och förätas. Efter ett politikerinitiativ 2012 gav Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag åt Planenheten och Mark- och exploateringsenheten att ta fram ett program för området. Tanken med programmet är att pröva förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en attraktiv och levande miljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service.

Ett antal olika frågor blir viktiga att studera vidare: lokalisering av ny bebyggelse, exploateringsgrad, gestaltning, handels förutsättningar, kommunikationer, naturvärden, infrastruktur, parkering, dagvatten, lokalisering av förskolor och idrott etcetera. Dessutom är det av största vikt att fundera över sammankopplingen med "Gröna dalen" och Fisksätra

som i dagsläget inte alls hänger ihop med Saltsjöbadens centrum och övriga Saltsjöbaden trots att de ligger så nära varandra.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets syfte och mål

Syftet med programmet är att pröva förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en mer attraktiv och levande miljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Tanken är att redan på ett tidigt stadium lyfta fram och diskutera övergripande frågor om områdets framtida utveckling. Detta för att den fortsatta processen ska bli så effektiv som möjligt. Några av de frågeställningar som kommer att belysas är följande: Hur uppnås en mer levande miljö kring centrum? Hur ska Saltsjöbadens centrum gestaltas för att vara både effektivt och funktionellt? Hur kan fler bostäder tillskapas? Näckenbadets simhall liksom idrottshallen i centrum är slitna och behöver ses över. Ska de ligga kvar eller flyttas? Saltsjöbadens centrum ligger precis vid entrén till samhället, hur ska entrén utformas och var ska den ligga för att förtydliga centrum? Hur kan Saltsjöbadsleden omformas till en attraktiv stadsgata i avsnittet närmast Saltsjöbadens centrum? Hur hänger Fisksätra och Saltsjöbaden ihop? Hur möter bebyggelsen, gaturummet och grönstrukturen? Vilka möjligheter till förnyelse och förtätning finns inom området? Tankar kring utbyggnadsetapper och detaljplanearbete, med mera.

Projektets viktigaste mål är att:

- Upprätta ett program som anger riktningen för hur området kan utvecklas och förtätas, bland annat genom att föreslå lokalisering av ny bebyggelse, exploateringsgrad samt ange gestaltungsprinciper för bebyggelsen.
- Hitta en fysisk struktur för utvecklingen av Saltsjöbadens centrum som tar hänsyn både till handelns förutsättningar, befintlig och kommande bebyggelse, kommunikationer, naturvärden med mera.
- Nå beslut kring frågor som berör hela området såsom infrastruktur, parkering, dagvatten samt lokalisering av förskolor och idrott etcetera.
- Fundera över sammankopplingen med ”Gröna dalen” och Fisksätra. Hur hänger områdena ihop?
- Redovisa möjliga utbyggnadsetapper.
- Säkra lokalt inflytande och påverkan genom att engagera invånarna i framtagandet av programmet till exempel via 3D-dialog.
- Förankra programmet hos berörda aktörer för att hitta en gemensam väg framåt.

### Hållbarhetsmål

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Detta för att på sikt nå ett mer långsiktigt hållbart Nacka och Saltsjöbaden. Varje mål följs av en kort motivering till

varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med centrumens fastighetsägare som dock sålt fastigheten sedan dess.

- *Hållbart resande*  
Resvaneundersökningen i Sverige visar på att andelen resor med kollektivtrafik till och från arbetet har ökat i de befolkningsstäta regionerna. Saltsjöbadens centrum har också en god tillgång till kollektivtrafik i och med Saltsjöbanan. Samtidigt har Nackas befolkning en relativt hög andel bilägande i jämförelse med exempelvis Tyresö eller Huddinge. Att öka bostadsbebyggelsen i kollektivtrafiknära lägen kan hjälpa till i strävandena att uppnå ett hållbart resande, fler får närmare till kollektivtrafik och kollektivtrafiken får ett större underlag och kan då möjligen öka turtätheten. I det förslag till cykelplan som Nacka tagit fram är Saltsjöbadsleden markerad som ett huvudnät för cykel vilket gör att programområdet också blir bättre kopplat till övriga Nacka. Att arbeta med bättre stråk och kopplingar inom programområdet leder till en ökad möjlighet för både cykelanvändning och gångtrafik.
- *Skapa möjligheter för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*  
Saltsjöbadens centrum saknar idag en blandning av dag- och kvällspopulation vilket krävs för att området ska kännas levande och tryggt under dygnets alla timmar. Ett medvetet arbete att öka blandningen av bostäder, arbetsplatser, service och upplåtelseformer, en medveten satsning på stråk och platser liksom en blandning av gående, cyklister och bilister i gaturummet kommer att leda till att området känns mer levande och tryggt att vistas i.
- *Effektiv mark- och resursanvändning*  
Kring centrum finns idag en hel del outnyttjad eller dåligt nyttjad mark. Att förtäta med framförallt bostäder gör att både kommunikationer och befintlig service får ett större underlag.
- *Dagvatten som renas och infiltreras*  
Idag är ytorna kring centrum hårdgjorda, övriga områden består i stor utsträckning av obebyggd mark. För en hållbar framtida miljö krävs att dagvattenhanteringen fungerar på ett sådant sätt att vattenflöden och föroreningar från området inte ska öka. En ökad ambitionsnivå, medvetenhet och kreativitet kring dagvattenhanteringen kan bidra positivt till området vad gäller funktion, gestaltning och en god vattenstatus.

## 2.2 Projektets bakgrund & behov

Programmet tas fram som ett svar på ett politikerinitiativ om att utreda en framtida utveckling av Saltsjöbadens centrum. I politikerinitiativet diskuteras nya flerbostadshus samtidigt som hänsyn måste tas till både områdets tillgänglighet, parkeringsbehov, kollektivtrafikförsörjning och möjligheter till vidare utveckling av centrumanläggningen.

Den 19 september 2012 § 257 gav Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrag till planerheten och mark- och exploateringsenheten att föreslå kommunstyrelsen att besluta om startpromemoria för ett program för Saltsjöbaden centrum.

Diskussion har även skett med fastighetsägaren för centrumanläggningen som dock sålt anläggningen sedan dess.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Preliminär avgränsning och områdets läge

Saltsjöbadens centrum ligger i östra Nacka, vid Saltsjöbadsledens slut och utmed Saltsjöbanans södra gren mot Solsidan. Programområdet sträcker sig från "Gröna dalen" i väster till Neglingehöjden i öster, från Igelboda i norr till Saltsjöbadens golfbana i söder. Området innefattar Saltsjöbadens centrum, Igelboda skola, Ljuskärnsberget, Igelbodaplåtån med mera. Tanken är dock att studera ett lite större omland för att på så vis få grepp om siktlinjer, stråk med mera. Liksom möjligheten att länka samman Saltsjöbaden och Fisksätra.



Karta över Fisksätra, "Gröna dalen" och Saltsjöbaden centrum.

### 3.2 Historik

Saltsjöbaden har en anrik historia som inleddes 1889 när den kände finansmannen och politikern Knut A Wallenberg, chef för Stockholms Enskilda bank, köpte ett 890 hektar stort markområde av hovjägmästaren Herman af Petersens på Erstavik. Knut A Wallenberg var en visionär som ville att Saltsjöbaden skulle bli det fulländade rekreationsmålet för den moderna människan att återvända till under alla årstider. Tanken var att anlägga en modern

badort och villastad vid Baggensfjärden. I området ingick även Neglinge och Skogsö. Befolkningen bestod då av omkring 70 personer.

Arkitekten Hugo Rahm fick i uppdrag att upprätta en stadsplan för området. Han förespråkade det naturliga plansystemet där vägar och tomter följde terrängen. Det område som först skulle bebyggas var Neglingeön och Baggensudden

1891 startades byggandet av Saltsjöbanan och redan 1893 kunde banan invigas, 1914 tillkom grenen Igelboda - Solsidan. Neglinge station blev banans centralpunkt då verkstad, förråd, lok- och vagnstall förlades här. Även bostadshus för järnvägens personal uppfördes här liksom några villor för järnvägens högre tjänstemän. I början av 1900-talet var Neglingeön i det närmaste färdigexploaterad och villor började uppföras i de centrala delarna av Tattby och Igelboda. (Nacka och Saltsjöbaden, 1910; Saltsjöbadens historia, Gunnar Lindberg, 1959)

Under 1970-1971 tillkom bostadsområdet Igelbodaplatån med sina storgårdskvarter. På 1970-talet byggdes också flerbostadshusen på Ljuskärrsberget.



*Igelbodaplatån, bild från 1977. (Nacka kommuns lokalhistoriska arkiv)*

### *Saltsjöbaden centrum*

Det var först 1912 som en stadsplan för området kring Saltsjöbaden centrum fastställdes. Stadsplanen utarbetades av arkitekten Per Hallman.

Till att börja med var det Neglinge som utvecklades till att bli samhällets handelscentrum. I takt med att köpingen växte blev affärer och olika servicelokaler utspridda över hela samhället. På 1960-talet togs initiativ till att skapa ett centrum. Den plats som valdes hade tidigare fungerat som en gammal soptipp. Det nya centrumet stod klart 1969 och fick

namnet Tippens centrum efter en läsaromröstning i Nacka Värmdöposten. Arkitekt till centrum är Karl-Axel Bladh. Idag har namnet bytts ut till Saltsjöbaden centrum. Tippens centrum ägdes av ett aktiebolag bildat av köpmän i Saltsjöbaden, Metrobutikerna AB och systembolaget. Idag ägs centrum av Golden Saltsjöbaden AB.

### **3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer**

#### **Riksintressen**

Programområdet gränsar till Saltsjöbanan som är av riksintresse för kommunikation. Saltsjöbanan förbinder Saltsjöbaden med övriga Nacka kommun och Stockholm. Programmet bedöms inte påverka riksintresset.

Området Erstavik, som gränsar till Ljuskärrsberget, är av riksintresse för friluftslivet. Området utgörs av Erstaviks fideikommiss. Riksintresset säkerställs genom avtal mellan markägaren och kommunen.

#### **Regionala planer**

Saltsjöbaden centrum ligger i ett område som i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF 2010) benämns som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

#### **Översiktsplaner**

I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" utpekas programområdet som ett område med medeltät stadsbebyggelse. Den medeltäta stadsbebyggelsen har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor, förskolor liksom lokaler för vård, idrott och rekreation. Här finns även grönområden och nödvändig infrastruktur. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på två till sex våningar men högre hus kan förekomma i vissa lägen. Programområdet pekas specifikt ut som lämpligt för förtätning. Översiktsplanen uppger att omkring 400-450 bostäder kan tillkomma fram till 2030 liksom 100 ytterligare arbetsplatser. Dessutom poängteras att cirka 80 ytterligare förskoleplatser behövs i området.

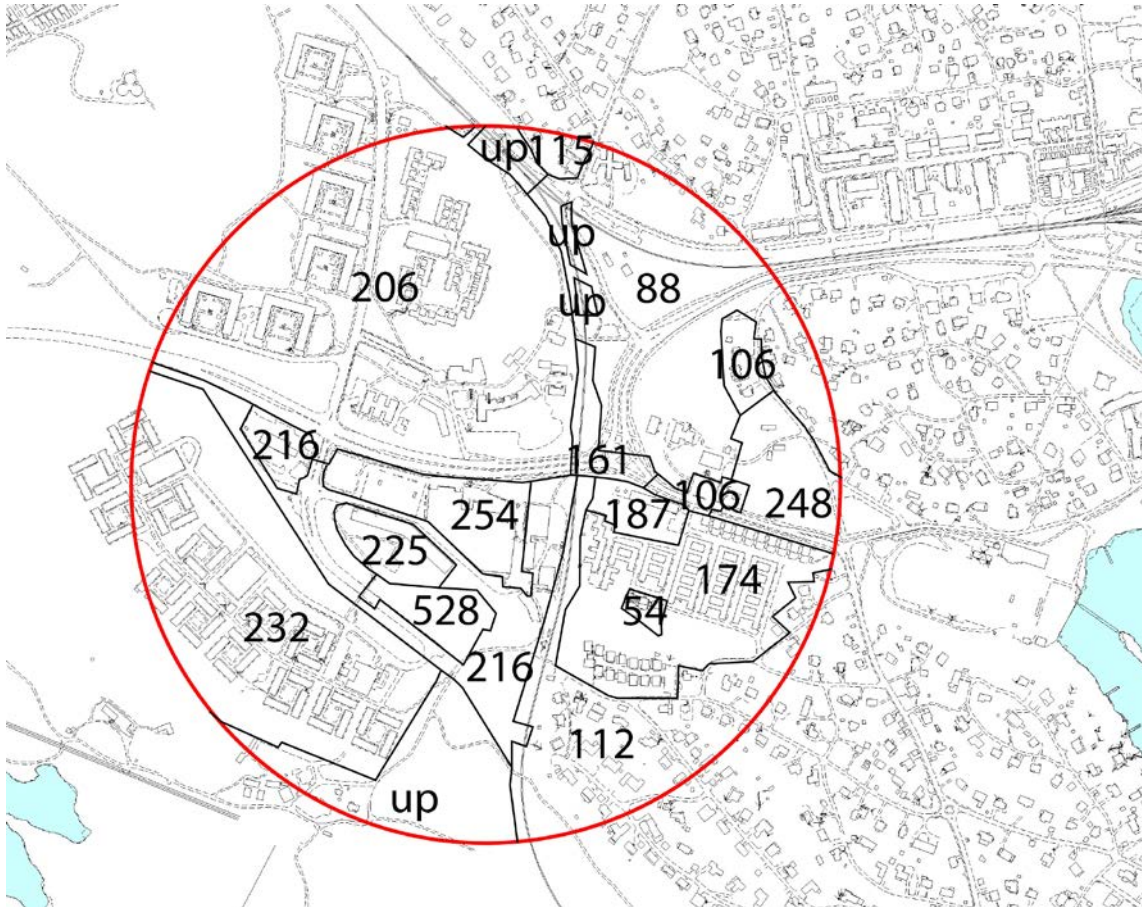
Översiktsplanen anger fyra stadsbyggnadsstrategier som beskriver inriktningen för stadsbyggandet. Två av dessa är relevanta för programområdet.

- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka: En moderniserad Saltsjöbana är en viktig del i att uppnå ett komplett transportsystem i Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning: Saltsjöbaden centrum är ett av flera lokala centra i kommunen som ska utvecklas. De små, lokala centren bidrar till Nackas identitet och det är därför viktigt att de får goda förutsättningar både för handel och för kultur. De lokala centren bör kompletteras med det som saknas och även förtätas i syfte att skapa levande mötesplatser med god tillgänglighet och attraktivitet för näringslivet.

#### **Detaljplaner**

Programområdet är detaljplanlagt. Planerna omfattar både stadsplaner från början av 1900-talet och mer moderna planer. Gällande detaljplaner är bland annat: stadsplan 112 (området vid golfbanan)

- stadsplan 161 (område utmed vägen vid Igelboda skola)
- stadsplan 206 (Igelbodaplatån)
- stadsplan 216 (idrottshallen, bibliotek, bensinstation och allmän plats med mera)
- stadsplan 225 (bostäderna på fastigheten Tattby 4:1)
- stadsplan 232 (Ljuskärnsberget)
- detaljplan 254 (centrumhuset och parkeringen)
- detaljplan 528 (ovanför centrum)



Stads- och detaljplaner i programområdet, up = utan plan

### Servitut och arrenden

En ledningsrätt finns på Tattby 2:3 och är till förmån för Nacka kommun. Ledningsrätten avser vatten och avloppsledning.

Ett arrendeavtal finns upprättat mellan Nacka kommun och Svenska BP AB avseende den befintliga bensinstationen på Tattby 3:1. Enligt avtalet gick arrendetiden ut 31 december 2006. Avtalet har sedan förlängts till den 31 december 2016. Sedan kan avtalet förlängas med 5 år i taget.

### Kulturhistoriska intressen

Saltsjöbaden centrum är inte utpekade som område av kommunalt intresse för kulturmiljövården, området innehåller heller inga utpekade enskilda objekt. Däremot är angränsande Neglinge höjden och Tattby markerade i Kulturmiljöprogrammet som områden

av intresse för kulturmiljövården. Två registrerade fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till programområdet. Det är lämningar efter äldre bebyggelse, Qvarntorpet (RAÄ-nummer Nacka 44:1) och Neglinge gamla tomt (RAÄ-nummer Nacka 36:1).

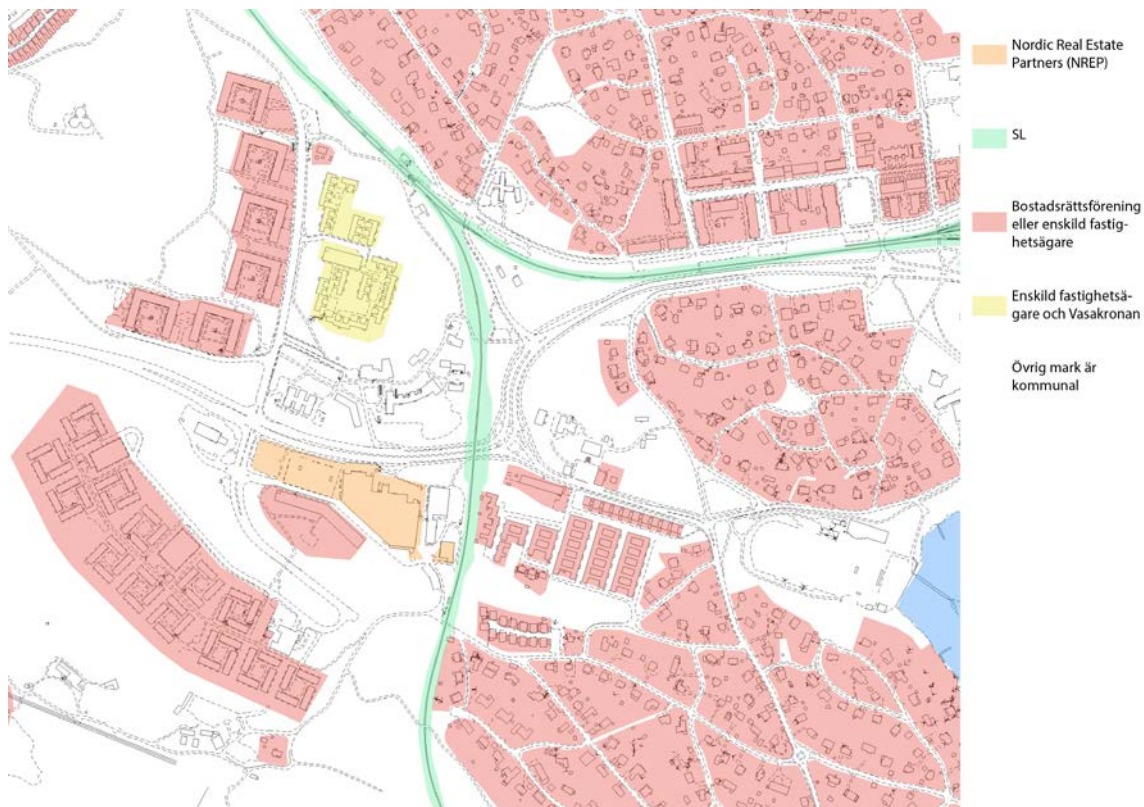
## 4 Om projektet

### 4.1 Planeringsförutsättningar

En av grundförutsättningarna i det kommande programarbetet är programområdets läge och relation till angränsande områden. Även om Saltsjöbadens centrum inte ligger i mitten av bebyggelsen har det en central placering vid Saltsjöbadsledens början. Området fungerar på så vis som porten in till samhället.

#### Markägoförhållanden

Saltsjöbaden centrum ägdes till helt nyligen av Golden Saltsjöbaden (som är ett helägt dotterbolag till Golden Immobiliare Svezia AB som i sin tur ägs av en italiensk fastighetsfond) och förvaltas av Cordea Savills AB. Numera ägs fastigheten av Nordic Real Estate Partners (NREP). En stor del av övrig mark, till exempel merparten av gator och grönområden, ägs av kommunen.



Markägoförhållanden kring Saltsjöbadens centrum.

#### Landskapsbild och bebyggelse

Programområdet utgör en viktig entré till Saltsjöbaden i och med dess placering precis utmed Saltsjöbadsleden. Vägen binder samman Saltsjöbaden och Fisksåtra med övriga



Nacka. Den tvåfiliga motorvägen övergår vid Fisksätra till att bli enkelfilig men det storskaliga gaturummet fortsätter ända fram till Saltsjöbaden och programområdet. I översiktsplanen är Saltsjöbaden centrum utpekad som ett lokalt centrum med kommersiella verksamheter och service. Bostadsbebyggelsen ligger en bit ifrån och utgörs i huvudsak av flerbostadshus men på andra sidan Saltsjöbanan ligger både kedjehus och villor.

Saltsjöbaden centrum ligger i en sänka mellan bostadsområdena Ljuskärnsberget och Igelbodaplatån. Bebyggelsen och fastighetsindelningen är storskalig. Området präglas av stora byggnader med sammanhängande utformning. Tegel och plåt är de dominerande fasadmaterialet. De tydligaste entréplatserna är på butiksbyggnadens västra sida mot parkeringen, vid den norra sidan mot gångtunneln till Igelboda skola och vid den östra sidan där bibliotekets entré också finns.

Ljuskärnsbergets bebyggelse ligger på en höjd söder om centrum. Bebyggelsen består av flera kringbyggda storgårdskvarter med två- och trevåningshus i trä målade i Falu rödfärg. Naturen består till största delen av tallbevuxna hällmarker. Området nås via en bilväg som slingrar sig uppför berget. Nedanför berget, söder om bebyggelsen ligger Saltsjöbadens golfbana och en tunnel under hela området förbinder centrum med banan. Leveranser till golfklubben sker via en promenadväg som går runt berget. Norr om centrum ligger Igelbodaplatåns bostadsbebyggelse liksom Igelboda skola och förskola. Bebyggelsen består både av flera storgårdskvarter men även av ett radhusområde. Flerbostadshusen här är högre än Ljuskärnsbergets bebyggelse och fasaderna ljust färgsatta.



*Ljuskärnsberget, bild från 1977. (Nacka kommuns lokalthistoriska arkiv)*

## Kulturmiljö

Även om området vid Saltsjöbaden centrum inte är med i kommunens kulturmiljöprogram bör det betraktas som en sentida kulturmiljö. Eftersom inga förhållningssätt finns angivna i kulturmiljöprogrammet behöver de befintliga värdena beaktas från fall till fall. Det kan vara allt från den övergripande strukturen till tidstypiska detaljer.

Ljuskärnsbergets bebyggelse från början av 1970-talet byggdes ut efter en anbudstävling där de inbjudna fick föreslå hustyper och hushöjder. Genom att koncentrera byggandet till berget ville man bevara Lundsjöns naturområden. Tävligen hade mottot "stad för ung och gammal" och bostäderna skulle därför passa både unga och gamla. Det vinnande förslaget utarbetades av FFNS arkitektkontor. Husen har ett modernistiskt formspråk med de platta taken, fönstren, den horisontella betoningen och den enhetliga utformningen. Färger och material pekar dock framåt mot det nya historiserande arkitekturmodet. (s. 17-18, Nackaboken 2000, "Dags för k-märkning, 1960-talet och miljonprogrammet i Nacka", Lisbeth Söderqvist samt Nackas lokalhistoriska arkiv)

Igelboda skola är resultatet av en arkitekttävling där 37 olika förslag lämnades in. Arkitekten Torgny Gynnerstedt tilldelades första pris. Byggnaden stod klar 1956 men under senare delen av 1970-talet utfördes vissa ombyggnadsarbeten. Skolan placerades intill Stockholmsvägen vid järnvägsviadukten, ett område som dock inte ansågs idealiskt för sitt ändamål. Tomten bestod av en bergsklack och en gammal åker. Terrängförhållandena gjorde att skolan var tvungen att delas upp i flera huskroppar. (Nackas lokalhistoriska arkiv)



*Igelboda skola, bild från 1950. (Nacka kommuns lokalhistoriska arkiv, fotograf Henried.)*

Tattby och Neglingehöjden, som gränsar till programområdet, är båda av intresse för kulturmiljövården. För dessa anges tre förhållningssätt i Nackas kulturmiljöprogram: 1) Att

eftersträva balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark. Grundstrukturen med ett terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade, individuellt utformade villor på luftiga trädgårds- eller naturtomter ska bevaras. Ny bebyggelse ska placeras och anpassas till denna struktur.

### **Gestaltungsfrågor**

Gestaltungsfrågan är av central betydelse av flera olika anledningar. Några av dessa är: Placeringen av Saltsjöbaden centrum invid Saltsjöbadsleden. Områdets centrala plats som entré till hela samhället. Saltsjöbadsledens omvandling till stadsgata i avsnittet närmast centrum. Det är därför av stor vikt att byggnadsvolymer, gator, torg och vegetation behandlas på ett medvetet sätt. I och kring programområdet finns flera kulturhistoriskt intressanta miljöer och byggnader, en medveten gestaltning i förhållande till dessa krävs. Relationen mellan befintlig- och tillkommande bebyggelse måste också studeras.

### **Trafik**

I princip ligger hela Saltsjöbaden och Fisksätra inom 2 kilometers avstånd från programområdet. Det finns därför stor potential att öka andelen gående och cyklister till Saltsjöbadens centrum. Flera gång- och cykelstråk korsar också programområdet. En ny gång- och cykelbana kommer att byggas mellan det planerade bostadsområdet på Ljuskärrsberget och centrum. I den föreslagna cykelplanen för Nacka lanseras även en gång- och cykelväg mellan Saltsjöbaden och övriga Nacka, utmed Saltsjöbadsleden, vilket skulle möjliggöra ökad cykelpendling. I programarbetet finns anledning att se över om ytterligare kopplingar behöver göras.

Saltsjöbadsleden, som övergår i Stockholmsvägen, går rätt igenom programområdet och utgör barriär tillika livsnerv genom samhället. Vid centrum ligger bebyggelsen på avstånd från vägen och filerna skiljs dessutom åt av en upphöjd plantering. Där vägen delar sig mot Neglinge och Solsidan, efter järnvägsbron, ligger en både överdimensionerad och otydlig korsning. I programarbetet ska trafiksituationen ses över och förslag ges på hur trafikbarriären kan minska.

Vid centrum finns en stor yta för markparkering med cirka 180 platser, därutöver finns parkering i mindre enheter liksom kantstensparkerings. Infartsparkering finns utmed järnvägen mellan Igelboda station och Neglinge station och utgörs av cirka 175 platser. I programmet ska parkeringssituationen ses över.

Saltsjöbanan går tvärs igenom programområdet, delvis på en upphöjd bana. I den norra delen av programområdet ligger Igelboda station. Här delar sig järnvägen med en linje mot Neglinge och Saltsjöbadens hotell och den andra mot Tattby och Solsidan. Passagerare från Solsidan byter tåg vid Igelboda station. Intill Saltsjöbadens centrum ligger stationen Tippen. SL har fattat beslut om att modernisera Saltsjöbanan.

### **Risk**

Invid Saltsjöbadsleden, precis vid centrum, ligger en bensinstation som hanterar brandfarliga ämnen. Länsstyrelsen rekommenderar att en riskutredning görs om byggnation ska göras inom ett avstånd på 100 meter från bensinstationen. Med hänsyn till brand- och explosionsrisken rekommenderas att ett minimiavstånd på 50 meter bör hållas till bostäder och daghem liksom platser utomhus där oskyddade människor uppehåller sig. Länsstyrelsen

skriver samtidigt att om det finns starka intressen i centrala och mer tätbebyggda områden att uppföra ny bebyggelse på ett område närmare än 50 meter från en bensinstation så ska en fördjupad hälso-, risk- och miljökonsekvensanalys göras för att visa om den planerade bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till behovet av skydd mot olyckshändelser och risker för miljö och hälsa. (Rapport 2000:01, Riskhänsyn vid ny bebyggelse, Länsstyrelsen i Stockholms län)

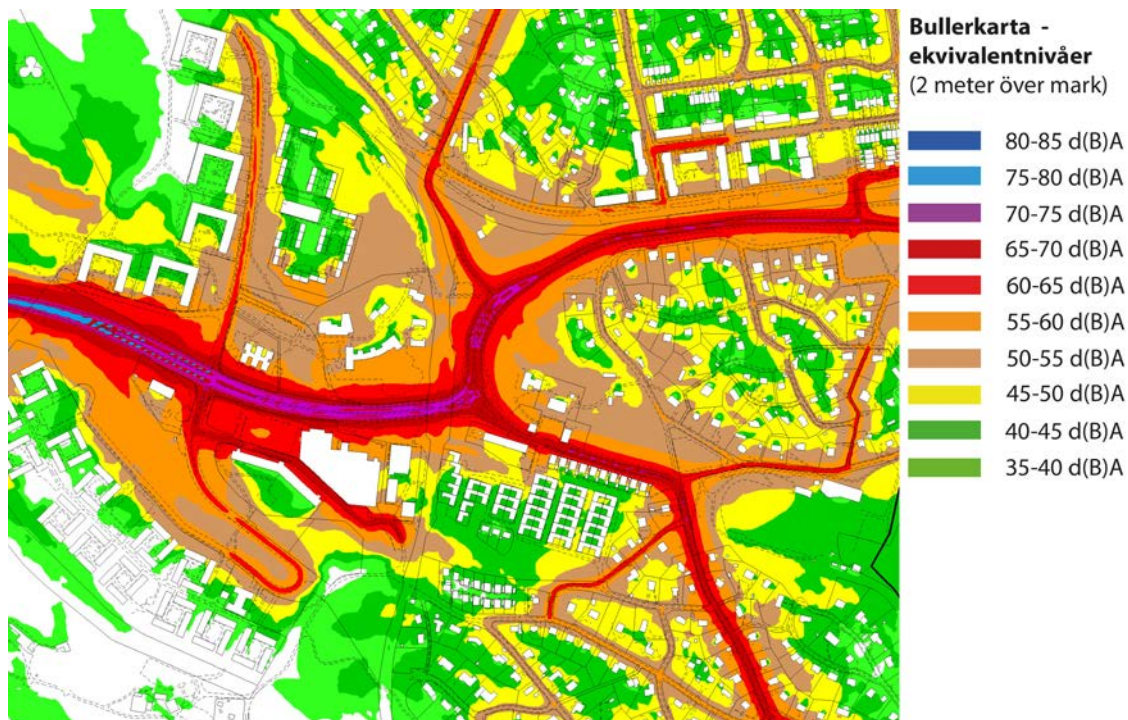
Saltsjöbadsleden och Stockholmsvägen är klassade som sekundära transportleder för farligt gods. Troligen beror det på de transporter av drivmedel som körs till bensinstationen vid centrum och den sjömack som ligger vid Hotellviken. De primära transportlederna bildar ett huvudvägnät som så långt det är möjligt ska användas för farligt godstransporter. Från dessa går sedan sekundära transportleder avsedda för lokala transporter. För båda dessa finns rekommendationer om på vilket avstånd bebyggelse kan placeras. När det gäller de sekundära transportlederna bör en riskanalys göras för att studera de lokala förhållandena och eventuella behov av skyddsavstånd till ny bebyggelse.

### Buller

I Boverkets skrift "Buller i planeringen" (Allmänna råd 2008:1) anges värden för vilka bullernivåer som accepteras inomhus och utomhus. Riktvärdena symboliserar den kvalitet på ljudnivån som riksdag och regering har satt upp som långsiktigt mål:

- 30 d(B)A dygnsekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 d(B)A maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 d(B)A ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
- 70 d(B)A maximal ljudnivå utomhus på uteplats

I vissa fall kan dock avsteg från huvudregeln motiveras - bland annat i de centrala delarna av tätorter med bebyggelse av stadskaraktär och i kollektivtrafiknära lägen.



Ovanstående karta visar bullersituationen från vägtrafiken i programområdet år 2007/2008. (Bullret från Saltsjöbanan finns inte med på denna karta.) Det är framförallt den större Saltsjöbadsleden som orsakar buller över gränsvärdena. Saltsjöbadens centrum omfattas både av situationen ”central del av tätort” liksom ”kollektivtrafikhärläge” varför avstegsfall från huvudregeln bör kunna komma i beaktande. Bullersituationen kommer att utredas vidare i programarbetet.

### Service

I Saltsjöbaden centrum finns både dagligvaruhandel, detaljhandel, restauranger, apotek, systembolag, vårdcentral, bibliotek, folk tandvård med mera. Vid centrum finns också en bensinstation liksom en förskola och en låg- och mellanstadieskola. I relativ närhet till centrum finns även en idrottsplats och badanläggning.

## 4.2 Miljöbedömning för program

I programmet ska en översiktlig hållbarhetsbedömning göras. Programmet bör ge indikationer på områden där det kan bli aktuellt med betydande miljöpåverkan. Dessutom bör folkhälsoperspektivet och de ekonomiska hållbarhetsaspekterna belysas. Först vid detaljplaneringen görs en bedömning om betydande miljöpåverkan.

## 4.3 Programarbetets bedrivande

Programarbetet kommer att bedrivas av en projektgrupp med representanter för olika sakområden i kommunen. Styrgrupp för projektet är styrgruppen för stadsbyggnadsprojekt. Kommunen ansvarar för framtagandet av detaljplaneprogrammet men de privata fastighetsägarna och bostadsrättsföreningarna är viktiga aktörer i arbetet. Även andra aktörer såsom SL och olika verksamhetsutövare är viktiga deltagare i arbetet. Tanken är därför att hålla en tidig dialog med berörda parter.

Projektledare är Lena Nordenlöw på planenheten och delprojektledare för exploateringsenheten är Hannah Linngård. Projektgruppen består av följande personer/kompetenser:

Kompetens:	Enhet:	Namn:
Projektledare, planarkitekt	Planenheten	Lena Nordenlöw
Delprojektledare, exploateringsingenjör	Exploateringsenheten	Hannah Linngård
Översiktsplanerare	Planenheten	
Trafikplanerare	Trafikenheten	
Landskapsarkitekt	Park- och naturenheten	
Miljöutredare	Miljöenheten	
VA- och renhållningsfrågor	VA- och avfallsenheten	
Kommunikatör	Staben	

### Utredningar som kan komma att behöva göras är:

- Risicanalys (bensinstationen, sekundär transportled farligt gods)
- Trafikutredning (flöden, utformning av stadsgata, parkering)
- Bullerutredning (bostäder i anslutning till trafikbuller)
- Dagvattenutredning (det finns en stor andel hårdgjorda ytor kring centrum)

Naturvärdesinventering (alla grönytor)  
Antikvarisk bedömning (kulturmiljövärden)  
Barnkonsekvensanalys (i och i närheten av området finns tre förskolor och en skola)  
Handelsutredning (förutsättningarna för handeln i Saltsjöbadens centrum).

#### 4.4 Delprojekt genomförande

Programarbetet i sig innehåller inga genomförandemoment utan endast förberedelser för genomförande. Programmet ska utgöra en grund för start av detaljpanelläggning för hela eller delar av programområdet och kommer att utmynna i flera nya detaljplaner.

### 5 Ekonomi

En enkel projektkalkyl har upprättats för projektet. Kostnaderna bedöms bli cirka 4,5 miljoner kronor för programarbete inklusive utredningar och dialog. (Personalkostnader cirka 2,5 miljoner kronor och 1,5 miljoner kronor för de olika utredningarna liksom 0,5 miljoner kronor för 3D-dialog.) Kommunen äger en hel del mark i området som kommer att kunna exploateras genom arbetet. I dagsläget är det svårt att säga något om antalet tillkommande bostäder. Programarbetet tros leda fram till flera detaljplaner.

En överenskommelse behöver träffas med fastighetsägaren till Saltsjöbadens centrum för att reglera kostnaderna för programarbetet och för att hitta en gemensam målbild som alla aktörer kan jobba mot att förverkliga. Golden Saltsjöbaden, som äger centrum, är i dock nuläget på väg att sälja fastigheten.

### 6 Preliminär tidplan

En preliminär tidplan för projektet:

Tillstyrkan Start-PM MSN	Kvartal 1, 2014
Beslut Start-PM KSSU	Kvartal 1/kvartal 2, 2014
Utredningar klara	Kvartal 4, 2014
Programskrivande	Kvartal 1, 2015
Samråd detaljplaneprogram	Kvartal 2/kvartal 3, 2015
Samrådsredogörelse och revidering av programmet	Kvartal 3/kvartal 4, 2015
Tillstyrkan detaljplaneprogram MSN	Kvartal 1/kvartal 2, 2016
Antagande detaljplaneprogram KS	Kvartal 3, 2016

---

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig  
Planchef

Hannah Linngård  
Delprojektledare/exploateringsingenjör

Lena Nordenlöw  
Projektledare/planarkitekt