

**STARTPROMEMORIA**  
**Traversen**

Dnr KFKS 2017/540  
Dnr KFKS 2017/1060  
Projekt 93101151  
Standardförfarande

**Nacka stad**  
**Ingår i tunnelbaneavtalet**

## Traversen

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Traversen, del av Sicklaön 83:22, i  
Planiaområdet på Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Kommunkartan visar var området ligger.

## I Sammanfattning

Projektområdet Traversen ligger i östra delen av Sickla galleria inom Sickla köp kvarter. Sickla köp kvarter är ett område under förändring och pågående utbyggnad. Projektområdet är beläget utanför detaljplaneprogrammet för Planiaområdet.

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.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder med inslag av handel i ett attraktivt och kollektivtrafknära läge, nära entrén till den planerade tunnelbanan. Projektet syftar även till att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö med hög arkitektonisk kvalitet.

Planarbetet ska pröva lämpligheten av ett högt hus på platsen vilket kan ge stor omgivningspåverkan. I planarbetet kommer därför stor vikt läggas vid gestaltningen.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att i ett förslag till detaljplan pröva möjligheten för nya bostäder med inslag av handel i ett kollektivtrafknära läge, nära entré till planerad tunnelbana. Projektet ska medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö med hög arkitektonisk kvalitet.

### 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Ta fram en ny detaljplan.
- Skapa bebyggelse med cirka 60 bostadslägenheter och ytor för handelslokaler.
- Skapa möjlighet för ett högt hus som är anpassat till stadslandskapet.
- Detaljplanen blir antagen under 2020 med inflyttning 2024.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade. Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan.

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser  
Projektområdet gränsar till en av Sicklas nya tunnelbaneuppgångar och kommer bli en del av en tätare stad. Att möjliggöra nya bostäder med plats för lokaler i gatuplan bidrar till att skapa en mer levande stad.
- Effektiv mark- och resursanvändning  
Projektet avser en påbyggnad av Sickla galleria i anslutning till planerad tunnelbaneuppgång. Ny byggrätt möjliggörs i ett kollektivtrafiknära läge utan att ta ny mark i anspråk.
- Hållbart resande  
Projektet avser att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge vilket underlättar för ett hållbart resande med tunnelbanan, Saltsjöbanan eller buss.
- En god ljudmiljö  
Projektområdet påverkas av trafikbuller från Värmdövägen och Saltsjöbanan. Ljudmiljön för de nya bostäderna behöver särskilt studeras under planarbetets gång.

## 2.3 Projektets bakgrund & behov

Nacka kommun är en del av en storstadsregion som växer. Västra Sicklaön ligger nära Stockholms innerstad, vilket innebär ett intressant läge för stadsutveckling. Sickla köp kvarter är ett område under förändring och pågående utbyggnad. Genom den förlängda tvärbanan från Hammarby sjöstad och med nya tunnelbanestationer kommer området tillgängliggöras för ännu fler målgrupper. En planerad upphöjning av Saltsjöbanan möjliggör fler ytor för lokaler och bättre stråk i området. Inom köp kvarteren saknas idag bostäder. Flera pågående bostadsprojekt i närområdet innebär mer blandade och mångfunktionella stadskvarter med möjlighet att skapa attraktiva bostäder som bidrar till bostadsförsörjningen i regionen. För ett effektivt markutnyttjande av ett kollektivtrafiknära läge, kan det vara motiverat att bygga på höjden och därmed nyttja mark som redan är ianspråktagen.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder och skapa 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön till år 2030. Av dessa bostäder planeras cirka 60 i denna detaljplan.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Fastighet/Läge

Projektområdet Traversen ligger i östra delen av Sickla galleria inom Sickla köp kvarter. Projektområdet omfattar del av Sicklaön 83:22 som ägs av Atrium Ljungberg. Ägaren har inkommit med önskemål om att starta en planläggning för en påbyggnad av östra gallerian med ett högt hus. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnade positivt planbesked den 30 augusti 2017.

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Projektområdet är beläget invid en planerad tunnelbaneuppgång och invid två viktiga stråk som lyfts fram i den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Det ena stråket är Simbagatan inom Sickla köp kvarter. Det andra är ett nytt stråk som planeras från Sickla strand till Svindersviks gård. Stråket passerar projektet, se bild under punkt 3.6. Projektområdets exakta avgränsning kommer att klarläggas under projektarbetets gång.



Projektområdets ungefärliga avgränsning är markerat på flygfotot över Sickla köp kvarter.



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

#### **3.3.1 Regionala intressen**

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekas västra Sicklaön ut som en del av den centrala regionkärnan. Utvecklingsplanen bygger på visionen att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Regionen ska vara bra att bo och leva i, och den ska vara lockande att besöka och investera i. Här ska finnas gynnsamma förutsättningar för olika slags verksamheter.

Projektområdet är beläget invid Saltsjöbanan som utgör riksintresse för kommunikationer. Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka passerar under projektområdet och en entré till station Sickla kommer att placeras inom projektområdet. Projektet påverkas därmed av både tillfälliga och permanenta markanspråk för utbyggnaden av tunnelbanan. Planeringen av Östlig förbindelse pågår och kan komma att påverka projektet.

#### **3.3.2 Översiktliga planeringsdokument**

Översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” anger fyra stadsbyggnadsstrategier, varav en är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. För projektområdet anges markanvändningen ”tät och blandad stadsbebyggelse”.

I Nacka kommuns kulturmiljöprogram är området som omfattar Sickla köp kvarter utpekat som en sammanhållen kulturmiljö med lokalt intresse för kulturmiljövården.

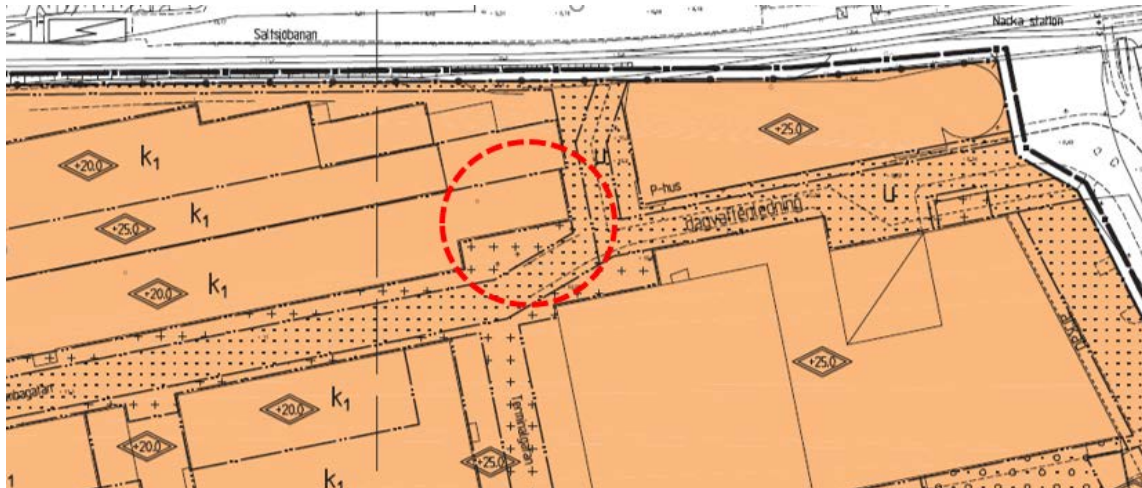
Projektet ingår i Nacka stad, det nya området, som skapas på västra Sicklaön. För Nacka stad finns en strukturplan som ska vara en utgångspunkt för den fortsatta planeringen. Till grund för stadsutvecklingen ligger stadsbyggnadsstrategin ”Fundamenta”.

Dokumentet ”Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad” anger ett förhållningssätt till om, var och hur högre bebyggelse kan tillföra något i Nacka stad. Det aktuella projektområdet är utpekat som lämpligt för att pröva höga hus i en planprocess. Med högt hus menas i detta avseende generellt 12-16 normalvåningar. Ännu högre hus (upp till 30 våningar) föranleder arkitektävling eller parallella uppdrag och föreslås prövas vid entréerna till Nacka stad.

#### **3.3.3 Detaljplan**

Gällande detaljplan är DP 451 som vann laga kraft 28 augusti 2008. Genomförandetiden pågår till den 28 augusti 2018. Detaljplanen omfattar i princip hela Sickla köp kvarteretsområdet. Projektområdet ligger inom kvartersmark med användningsbestämmelsen C, ”område för centrumändamål, exempelvis för kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning mm”. Den äldre industribyggnaden som numera inrymmer Sickla östra galleria omfattas av bestämmelsen k<sub>1</sub> vilket innebär att byggnaden är

kulturhistoriskt eller arkitektoniskt intressant och att karaktärsdrag och värden ska beaktas vid eventuell om- och tillbyggnad. Gator och gångvägar ligger inom kvartersmark. Denna omfattas dels av punktprickad mark det vill säga mark som inte får bebyggas och dels av korsprickad mark det vill säga mark som får bebyggas med mindre komplementbyggnader, skärmtak och dylikt som hör till områdets verksamheter.



Del av gällande detaljplan DP 451. Ungefärligt läge för projektområdet är markerat.

### 3.3.4 Vatten, avlopp och dagvatten

Projekt ligger inom Nacka Vatten och Avfalls verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten. Sickla köp kvarter har ett antal förbindelsepunkter i Planiavägen, Järlaleden samt Sickla Industriväg. Vatten- och avloppssystemet inom Sickla Köp kvarter utgörs av privata ledningar. I befintlig byggnad ligger ett större dagvattenmagasin som hanterar en okänd volym vatten, detta behöver studeras i projektet. VA-försörjning av projektet sker genom anslutning till det privata nätet.

Dagvatten från planområdet avrinner till Järlasjön. Järlasjön är idag påverkad av hög fosforbelastning från dagvatten. I Järlasjöns avrinningsområde planeras sex olika åtgärder för samlad rening. Utöver dessa åtgärder ställs krav på att alla nya detaljplaner ska kunna hantera minst 10 mm dagvatten i lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Omhändertagande av 10 mm regn innebär att cirka 75% av årets nederbörd omhändertas lokalt.

### 3.3.5 Avfall

Generella förutsättningar för avfallshantering av mat- och restavfall från flerbostadshus gäller, såsom brukarvänlighet, god arbetsmiljö för hämtningspersonal, estetisk hög standard samt hög sorteringsnivå och insamlingsresultat.

### 3.4 Förstudie allmänna anläggningar

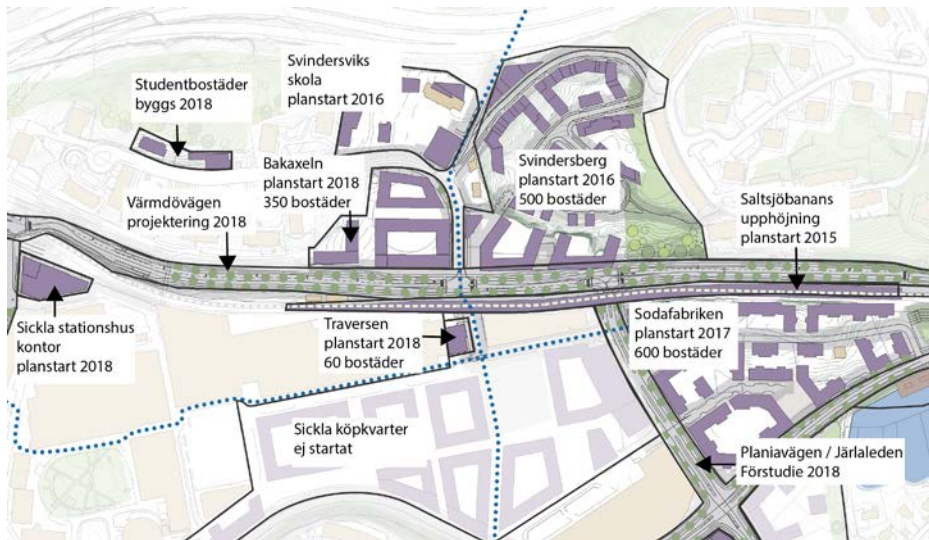
Det kan komma att behövas förstudier som sträcker sig utanför planområdet och dessa ska då samordnas med omkringliggande projekt och med samordningsprojektet för Sickla Plania.

### 3.5 Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar byggs som regel ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs ut av exploitören. Eventuellt kommande allmänna anläggningar kan utföras inom ramen för den kommande samverkansentreprenaden som planeras upphandlas för Sickla-Planiaområdet.

### 3.6 Närliggande projekt

- Pågående projekt för Saltsjöbanans upphöjning, där ett inriktningsbeslut är taget i kommunfullmäktige, behöver beaktas. Projektet kommer genom att minska Saltsjöbanans barriäreffekt skapa förutsättningar för en sammanhängande stadsmiljö i området, till förmån för planerad ny bebyggelse på båda sidor. Planarbete och projektering för Saltsjöbanans upphöjning pågår. Samordning med detta projekt är viktigt främst ur buller- och risksynpunkt, men också för att uppnå målet att koppla samman staden norr och söder om Saltsjöbanan och Värmdövägen. Projektområdet för Traversen angränsar till en av de kopplingar som planeras för gång- och cykeltrafik under Saltsjöbanans upphöjning.
- Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka, med stationsuppgångar i området, är av stor vikt för projektområdets förutsättningar. Projekten måste samordnas under byggtiden och projektet ska invänta tunnelbaneutbyggnaden.
- Trafikverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda en östlig förbindelse, det vill säga en väg som knyter ihop Norra och Södra länken för att skapa en förbindelse för bil- och kollektivtrafik mellan Sickla och Värtan. Sträckningen för vägförbindelsen är under utredning och i närheten av projektområdet. I dagsläget bedöms inte sträckningen påverka projektet.
- Traversen är beläget nära flera ytterligare stadsbyggnadsprojekt som befinner sig i tidigt planskede, bland annat Svindersberg, Bakaxeln, Värmdövägen och Sodafabriken. Samordning med närliggande pågående projekt är av stor vikt för en bra helhetsmiljö.



Utklipp från strukturplanen, mars 2018. Den bebyggelse som planeras i närområdet förändras under planprocessens gång. Viktiga stråk illustreras med blåprickade linjer.

### 3.7 Om projektet

När startpromemorian för projektet är antagen, kan detaljplanearbetet påbörjas. Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Exploatören har tagit fram ett bebyggelseförslag som kommer att ligga till grund för detaljplanearbetet. Utgångspunkten i förslaget är en påbyggnad av Sickla östra galleria om cirka 16 våningar. Förslaget kommer att prövas och bearbetas i detaljplaneläggningen. Då projektområdet är beläget utanför detaljplaneprogrammet för Sickla/Plania är det av stor vikt att planläggning och gestaltning grundas i en djupare platsanalys och i Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad. Principer för placering och gestaltning ska redovisas i ett gestaltungsprogram. Då projektet berör en kulturhistorisk miljö med värden i byggnad och landskap behöver detta hanteras under planarbetets gång. Detta bland annat med avsikt att bevara och förstärka köp kvarterets industriella horisontalitet utifrån de nya byggnadshöjder som föreslås i projektet.

En annan viktig fråga är att utreda omfattningen av allmän plats som bör ingå i projektet.

Som underlag till detaljplanen behöver bland annat följande frågor studeras eller utredas:

- Buller – Området är bullerutsatt från flera källor. En bullerutredning ska visa hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden.
- Skyfall – Utformning av bebyggelse liksom höjdsättning av gator (i det fall att projektområdet även omfattar gatumark) med mera ska utgå ifrån kommunens



skyfallsanalys för att anpassas till återkommande skyfall liksom påverkan av beräknade klimatförändringar.

- Flyghinder – Vid planering av högre bebyggelse involveras Luftfartsverket, Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte inskränker deras behov.
- Trafik – Angöring, parkering och trafikallstring till och från nya bostäder och verksamheter bör studeras i syfte att hitta en generellt fungerande, säker och hållbar trafiksituation i området. Parkering för boende och verksamma i kvarteret ska lösas i garage inom fastigheten enligt rekommenderade parkeringstal i Nacka. I detta projekt föreslås garage att inrymmas i närbeläget parkeringshus vilket bör studeras vidare.
- Mark och geotekniska förutsättningar – Markens beskaffenhet sett till bergkvalitet, bergnivå och grundvattennivå behöver utredas.
- Riskutredning – Projektet är beläget invid en planerad tunnelbaneuppgång och nära spår område för både järnväg och framtida tunnelbana. Eventuella risker med detta bör utredas i ett tidigt skede.
- Dagvatten – Dagvattnet inom projektområdet behöver utredas. På all ny- och ombyggnation inom recipienternas avrinningsområde ställs höga krav, samtidigt som en helhetsbedömning av projektet behöver göras på avrinningsområdesnivå och med gemensamma förhållningssätt för samtliga berörda detaljplaner.
- Markföroreningar – Marken är sannolikt förorenad efter decennier av tung industri, en miljöteknisk markutredning krävs. Både för det område som ingår i detaljplanen och för områden som nyttjas under byggtiden.
- Sol-, skugg- och vindstudier på offentliga miljöer behöver studeras under planarbetets gång då projektet innehåller ett högt hus. Även hur de planerade bostäderna kan få en lämplig och attraktiv utemiljö behöver studeras.
- Ledningssamordning

## 4 Genomförande

Projektet ska samordnas med kringliggande projekt bland annat utbyggnad av tunnelbanan, upphöjning av Saltsjöbanan samt Värmdövägens utveckling. Under planprocessen behöver

bland annat olika tidplaner synliggörs för att exempelvis säkerställa framkomligheten under genomförandet. Utgångspunkten är att bostadsbebyggelsen och eventuell utbyggnad av allmänna anläggningar kan genomföras parallellt med utbyggnaden av tunnelbanan. Tidplanen som presenteras nedan under avsnitt 7 förutsätter därför att projektets utbyggnad är möjlig att samordna med tunnelbanans utbyggnad.

Ett egenkontrollprogram för miljö och hälsa tas fram av exploatörens entreprenörer inför byggskedet. Kontrollprogrammet omfattar alla de för byggnationen relevanta miljö- och hälsofrågor som träffas av miljöbalkens bestämmelse.

#### **4.1 Rättsligt genomförande**

Kommunen kommer att teckna exploateringsavtal med fastighetsägaren. Inför antagande av detaljplan ska exploatören underteckna exploateringsavtal och överlämna erforderliga säkerheter till kommunen i enlighet med avtalet.

#### **4.2 Kommunikation**

Projektets samlade kommunikation ska samordnas med kommunikationen för Nacka stad och övriga insatser i Nacka.

#### **4.3 Konsten att skapa stad**

Med kommunikationsinsatser i Nacka stad och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra till engagemang, nyfikenhet och delaktighet 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, men för att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger. Kommunen arbetar 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 att genomföras i Sickla-Planiaområdet.

### **5 Ekonomi, vad kostar det?**

Utgångspunkten är att samtliga kostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören. Detaljplaneavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren Atrium Ljungberg innan planarbetet påbörjas. Detaljplaneavtalet reglerar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras fastighetsägaren. Exploateringsavtal ska upprättas med exploatören inför planens antagande för att reglera ansvar och kostnader i projektet. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.

En kalkyl kommer att tas fram senare i projektet när kostnaden för eventuella allmänna anläggningar inom projektet utretts närmare. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar kommer att belasta kommunens ekonomi.

## 6 Preliminär tidsplan

Detaljplan samråd	kv.4 2018
Detaljplan granskning	kv.3 2019
Detaljplan antagande	kv.4 2020
Utbyggnad allmänna anläggningar	2020-2022
Utbyggnad bostäder	2020-2024

---

Christina Gerremo  
Tf. exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson  
Tf. planchef

Malin Ronnebro  
Projektledare

Terese Karlqvist  
Planarkitekt