

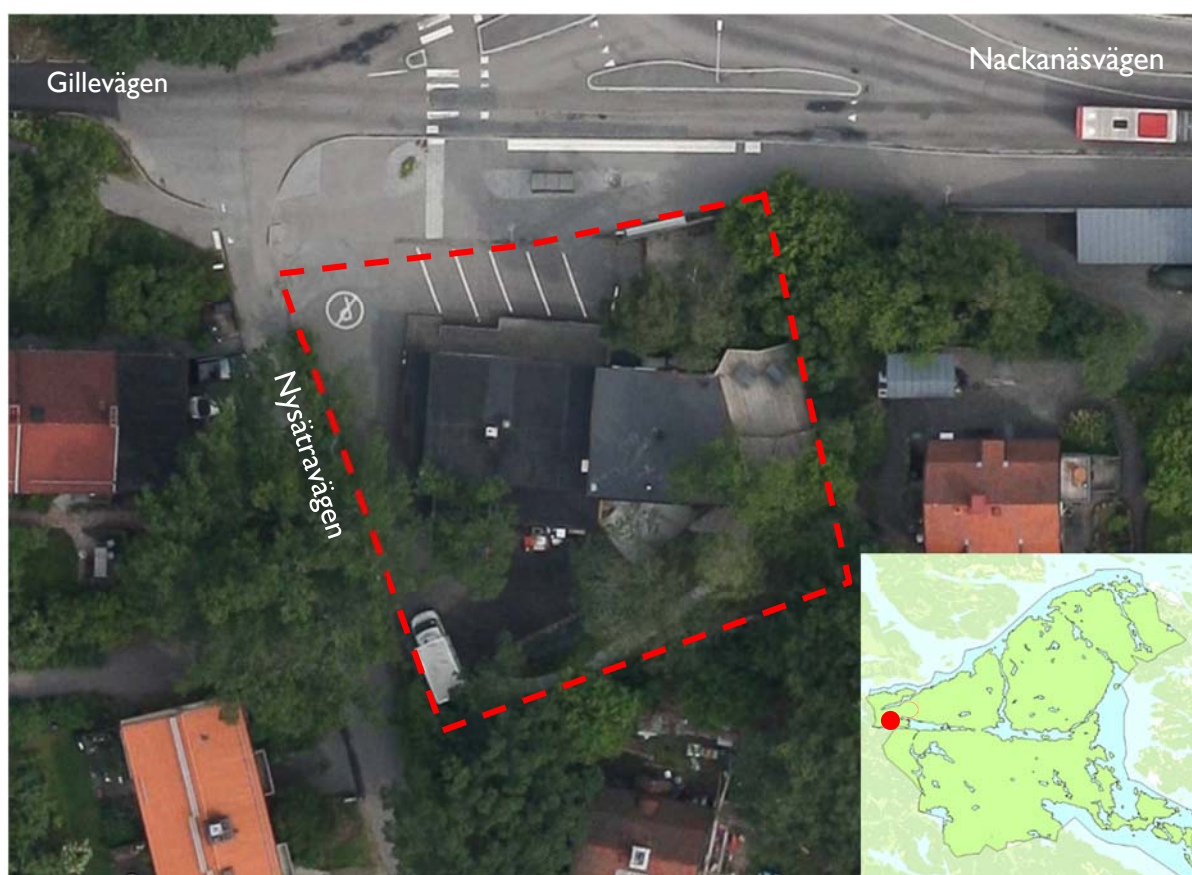
2015-06-05  
Rev 2015-06-16

## STARTPROMEMORIA Gillevägen-Planiavägen

Ingår i NACKA STAD, där  
tunnelbaneavtalet gäller  
Dnr KFKS 2015/26-214  
Projekt 9248

### Gillevägen-Planiavägen (Sickla)

Stadsbyggnadsprojekt för Gillevägen-Planiavägen, Sicklaön 276:1, Sickla på västra Sicklaön,  
Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning, i fastighetsgräns med Sicklaön 262:1. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

***Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. 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.*

## I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder på fastigheten Sicklaön 267:1 i Sickla i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön cirka 5-10 lägenheter. Den befintliga byggnaden på fastigheten föreslås rivas och ett nytt bostadshus uppförs med ungdomsbostäder. Här kan även finnas lokaler för verksamheter/handel/kontor i bottenvåningen.

Den nya byggnadens volym och placering samt angöring- och parkeringslösning och parkeringsbehov till byggnaden ska studeras i kommande planarbete. Byggnadens anpassning till mark- och terrängförhållanden samt anpassningen till omgivande småskaliga bebyggelse samt kulturhistoriska värden är också frågor i det fortsatta planarbetet. Hänsyn ska tas till befintliga boende och verksamma i omkringliggande fastigheter samt till den pågående planeringen av Planiaområdet.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- möjliggöra för nya bostäder och lokal för handel/kontor i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön

Projektets mål är att

- uppföra ett nytt flerbostadshus i 3-4 våningar och lösa tillkommande parkeringsbehov på kvartersmark inom fastigheten
- anordna en säker angöring till fastigheten

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 stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. De prioriterade målområdena har valts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i projektet. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö

Idag är angöring och parkering till och från den aktuella fastigheten problematiskt ur säkerhetssynpunkt. Då små lägenheter till ungdomar planeras är det även särskilt relevant att studera hållbara alternativ till resande i projektet. Dagvattensituationen i området är problematisk med en känslig dagvattenrecipient i form av Sicklasjön samt överbelastade dagvattenledningar, varför dagvattenfrågorna ses som extra prioriterade i projektet. Tomtens utformning gör att möjligheterna till en tyst sida är en utmaning i projektet.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Fastigheten ägs av Onzo AB och ligger vid korsningen Gillevägen/Planiavägen/Nysättravägen på adressen Gillevägen 24. Där finns idag ett 1,5-planshus i souterräng som inrymmer restaurang/cateringverksamhet och cirka ett tiotal parkeringsplatser. Huset är byggt på 1930-talet av Nacka Konsumtionsförening och användes länge som livsmedelsbutik. Det är ombyggt i flera omgångar och det kulturhistoriska värdet bedöms vara lågt.



Fastighetsgräns för Sicklaön 276:1 och detaljplanens preliminära avgränsning.

Huvuddelen av fastigheten är hårdgjord eller bebyggd, men naturmark finns i form av en backe med lövträd öster och delvis söder om byggnaden. Dagvatten omhändertas idag lokalt på fastigheten via stenlista. Fastigheten är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för renvatten och spillvatten.





Flygbild mot söder över den aktuella fastigheten.

Flera stora gamla ekar finns i närområdet, bland annat finns en på Nysätravägen i höjd med fastigheten. Eken har dokumenterat höga naturvärden. En gammal ek av mindre storlek finns även på fastigheten som delvis är inbyggd i befintligt förråd till byggnaden.

Öster och söderut ligger friliggande villor från främst 1910- och 1920-talen. Västerut ligger ett radhusområde ritat av Backström och Reinius från 1940-talet. Radhusområdet är klassat som kulturmiljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram. Längs Planiavägen i nordöst, finns flera byggnader för kontor och verksamheter. Planiavägen 30 är också ritat av Backström och Reinius. Norrut finns även Sickla skola och idrottsplats. I detta område pågår byggnation med tillfälligt lov av en förskolepaviljong i två våningar.



Fotot till vänster: Radhusområdet väster om fastigheten (vy mot söder). Fotot till höger: Den befintliga byggnadens läge.

Planiavägen/Ältavägen är länsväg 260 med cirka 11 000 fordon/dygn där Trafikverket är väghållare. Det finns busshållplatser i direkt anslutning till fastigheten. Gillevägen, den anslutande vägen till fastighetens gräns i norr, är en lugnare uppsamlingsgata med cirka 3500 passerande fordon per dygn. Gillevägen är i sin östliga ände, strax nordväst om fastigheten, avstängd för personbilstrafik, endast buss kan passera. Bilar som parkeras på fastigheten backar idag över cykelbana och delar av busshållplatsen.



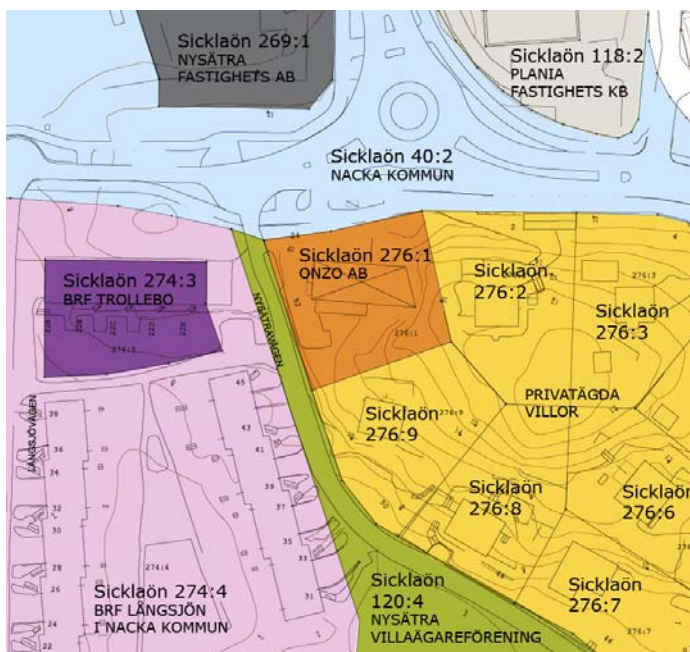
Fotot till vänster: Situationen idag med backande bilar mot busshållplats och korsande cykelbana.  
Fotot till höger: Den smala passagen på Nysättravägen, mellan fastighetsgränsen och den stora eken.

Den aktuella platsen ligger i gränzonen mellan Nysättras småskaliga villabebyggelse och Sicklas storskaliga verksamhets- och handelsområde. Vid färd från Älta och norrut kan den även ses som en port till Nackas centrala delar, med en tät bebyggelse med olika funktioner som hänger ihop ända fram till kommungränsen mot Stockholm, och som står i kraftig kontrast mot lugnet i Nackareservatet.

På nära avstånd, inom gångavstånd, nås skolor, service, kultur och kommunikationer samtidigt som det finns god tillgång till rekreation i och med närheten till Sicklasjön, Kyrkviken och Nackareservatet.

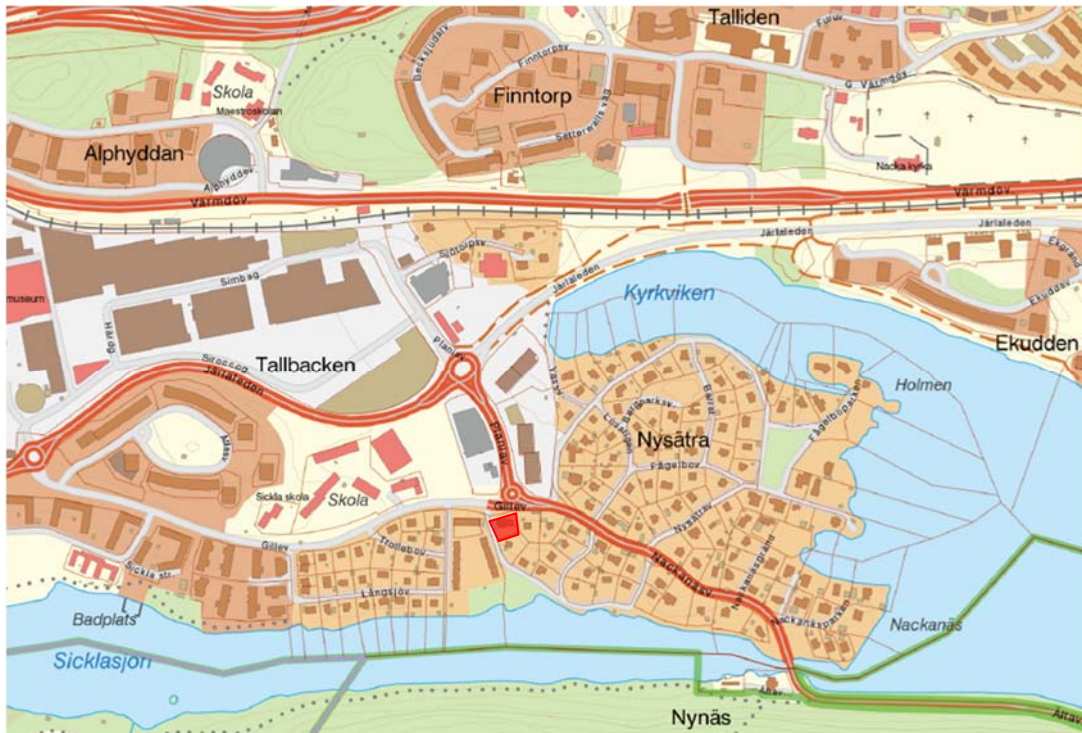
### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Projektet föreslås omfatta enbart fastigheten Sicklaön 276:1.



Marköförhållanden i området.





Projektområdets läge.

### 3.3 Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad

Nacka stad har sju fundamenta som alltid ska styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönnska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

### 3.4 Sökandes förslag

Fastighetsägaren föreslår att den befintliga byggnaden rivs och att ett flerbostadshus uppförs i cirka tre våningar. Fastighetsägaren är intresserad av att pröva möjligheten för små lägenheter till ungdomar, upplåtna med hyresrätt, under förutsättning att man kan begränsa antalet parkeringsplatser. Andra åtgärder såsom bilpool och goda utrymmen till cykelparkering kan istället ordnas.

Fastighetsägaren har tankar om att skapa angörning från väster, från Nysättravägen, i stället för norr (idag backar man ut bilen på cykelbana och vid busshållplats). Detta skulle kunna ge en mer trafiksäker lösning men innebär ingrepp på befintlig stenvmur. En stor ek med dokumenterat höga naturvärden finns på andra sidan om Nysättravägen vilket innebär en smal vägbredd mellan eken och muren som försvårar för exempelvis snöröjning.

### 3.5 Historik

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess, 2011-11-21 §279.

### 3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 3.6.1 Översiktsplan 2012

I Nackas översiktsplan 2012 ingår fastigheten i området Trollebo-Nysätra som pekas ut som en gles blandad bebyggelse med delar som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Översiktsplanen anger vidare att området omfattar småhusbebyggelse från 1900-talets första hälft och att områdets karaktär och skala bör behållas. Ingen ny bebyggelse av betydelse planeras men vissa kompletteringar kan vara aktuella. Inriktningen för ny bebyggelse i dessa områden anges vidare vara en exploateringsgrad mellan 0,1 (mycket gles småhusbebyggelse) till 0,5 (tät radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus) och en bebyggelsehöjd på maximalt två våningar, men att enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen.

Fastigheten ligger nära gränsen för vad översiktsplanen pekar ut som tät stadsbebyggelse och där en avsevärt högre exploateringsgrad och högre bebyggelsehöjd kan prövas.

#### 3.6.2 Tunnelbaneöverenskommelsen

År 2014 slöt kommunen den så kallade tunnelbaneöverenskommelsen med staten, Stockholms läns landsting och ett antal andra kommuner i Stockholmsområdet. Enligt uppgörelsen har Nacka kommun förbundit sig en utbyggnad av totalt 13500 bostäder till 2030 som en följd av tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

#### 3.6.3 Angränsande pågående detaljplaneprogram för Planiaområdet

Direkt norr om fastigheten pågår ett programarbete för Planiaområdet (antagandeskede). Detaljplaneprogrammet för Planiaområdet ska ses som en del i att omvandla västra Sicklaön till en mer sammanhållen och tätare stad. I programmet redovisas förslag till ny bebyggelse och principer för denna i relation till befintliga förhållanden. Bland annat föreslås ny bebyggelse på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan, området närmast norr om Värmdövägen, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen samt i anslutning till Sickla skola och den nya sporthallen.

De nya kvarteren som föreslås mitt emot fastigheten Sicklaön 276:1 föreslås uppföras i cirka 4-5 våningar med service och handel i bottenvåningarna utmed Planiavägen och Gillevägen.



Programmets skiss för möjlig placering av gata och bebyggelse.

I planprogrammet ingår att se över Gillevägen och dess framtida funktion i gatunätet. Enligt planprogrammet föreslås Gillevägen förbli en uppsamlingsgata som förblir stängd för genomfartstrafik av personbilar. Uppsamlingsgator ska fungera uppsamlande för alla trafikslag. Det innebär att oskyddade trafikanter ska kunna färdas trafiksäkert inom vägnätet. Vägen föreslås byggas om i samband med att det nya området inom Sickla skola byggs. Syftet är att uppnå en bättre standard för cykeltrafik eftersom sträckan är utpekad som ett regionalt cykelstråk. I samband med kommande detaljplanarbeten för Sickla skola samt Gillevägen-Atlasvägen kommer gatans utformning att detaljstuderas.

### 3.6.4 Kulturhistoriska intressen

Det finns inga utpekade fornlämningar eller kulturmiljövärden inom fastigheten.

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 pekas det angränsande radhusområdet vid Trollebo-Nysätra ut som en särskilt värdefull kulturmiljö med ett lokalt intresse för kulturmiljövärden. Bebyggelsen bestående av tre enhetligt utformade radhuslängor kring en innergård som öppnar sig mot Sicklasjön och är uppförd 1943 efter ritningar av arkitekterna Sven Backström och Leif Renius. Arkitekturen är avskalad, enhetlig och lågmäld i skalan med en omsorgsfullt utformad utemiljö. Området beskrivs som känsligt för förändringar och tål inga förtätningar. Bebyggelsemiljön har idag inga skydd enligt kulturmiljölagen eller plan- och bygglagen men föreslås på sikt skyddas.

### 3.6.5 Gällande detaljplaner

Gällande plan är byggnadsplan 17, som vann laga kraft 1939. Föreskriven användning är Az, kvartersmark avsedd för öppet byggnadsätt i två våningar för affärs- och bostadsändamål. Bebyggelsen får högst vara 7,5 meter hög och får inte innehålla fler än två lägenheter. Delar



av fastigheten får inte bebyggas (prickmark) och ett område söder om byggrätten får endast bebyggas med uthus och dylikt (korsmark).



Gällande plan - byggnadsplan 17.

## 4 Om projektet

Utgångspunkten för detta projekt är ett planarbete som inte innehåller efterföljande utbyggnad på kommunal mark, det vill säga att inga allmänna anläggningar kommer att beröras. Om det trots allt skulle bli aktuellt så är det fastighetsägaren som står för de kostnader som uppstår.

Anledningen till att detta projekt behöver utgöra ett stadsbyggnadsprojekt är att planområdet är beläget inom västra Sicklaön där fastighetsägaren ska lämna exploateringsbidrag till tunnelbanan, vilket måste hanteras genom ett exploateringsavtal.

### 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanarbetet är:

- Placering, volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden och stadsbild samt med hänsyn till befintliga boende i angränsande villafastigheter. En byggnadsantikvarisk utredning kan eventuellt behövas.
- Utformning av bostadsgård till fastigheten.
- Sikt- och ljusförhållanden för närliggande hus och tomt.
- Parkeringsbehovet (för små lägenheter samt verksamheter) och parkeringslösning för fastigheten.
- Angöringslösning till fastigheten, möjligheten att angöra från Nysätravägen ska undersökas. Trafikfrågor kan behöva samordnas med Trafikverket som är väghållare för Nackanäsvägen.
- Ingreppen i terrängen med hänsyn till berghällar, värdefull vegetation och träd.

- Hantering av dagvatten inom fastigheten.
- Trafikbuller och lägenhetsutformning kopplat till ljudförhållanden.
- Barnkonsekvenser och barns perspektiv ska beaktas i fortsatt planarbete. I detta fall föreslås eventuellt lägenheter för ungdomar. Men exempelvis en säker angöring till fastigheten kan bidra till en tryggare miljö för barn i närområdet, exempelvis trafikanter till den närbelägna skolan och förskolan. Möjligheten till en skyddad bostadsgård med utrymmen för lek samt en hälsosam boendemiljö är också väsentliga frågor för projektet.
- Angöringslösning för avfallshantering samt och avfallssystem.

## 4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Fastighetsreglering i mindre omfattning kan eventuellt bli aktuellt. Detta regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen, se vidare nedan.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren tillika beställaren av detaljplanen bekostar sin andel av detaljplanarbetet och erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanarbetet.

Fastighetsägaren ansvarar för sin andel av kostnaderna förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

### 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningar och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning som kan behövas för planens genomförande. Fastighetsägaren ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

### 5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploaterer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploaterarna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlagga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

### 5.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och fastighetsägaren kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

## 5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medför några kostnader för kommunen.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017
Genomförande	2017-2019

## 7 Arbetsätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering