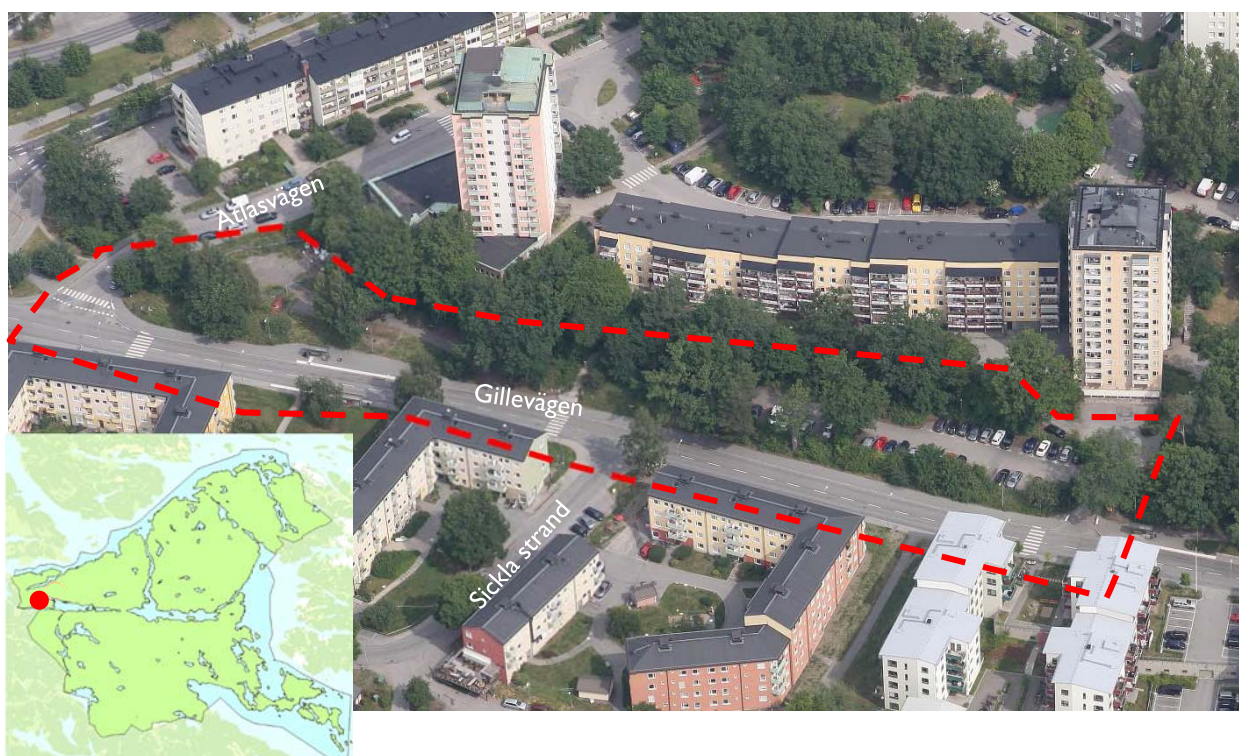


STARTPROMEMORIA Gillevägen-Atlasvägen

Ingår i NACKA STAD, där
tunnelbaneavtalet gäller
Dnr KFKS 2014/905-214
Projekt 9246

Gillevägen-Atlasvägen (Sickla)

Stadsbyggnadsprojekt för Gillevägen-Atlasvägen, Sicklaön 265:5 m fl, Sickla på västra
Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. 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 detta projekt är att komplettera området vid Gillevägen-Atlasvägen med nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön. Området föreslås kompletteras med nya flerbostadshus. Aktiva bottenvåningar utmed Gillevägen ska också prövas.

Omfattningen och skalan på den nya bebyggelsen och tillhörande parkering ska utredas i kommande planarbete. Den nya bebyggelsens anpassning till terräng och naturvärden, främst i form av större ekar, samt till kulturhistoriska värden är också en fortsatt viktig fråga i kommande planarbete. Angöring, parkering samt utformning av den intilliggande gatan Gillevägen ska även studeras. Hänsyn ska tas till befintlig boendemiljö i närliggande fastigheter.

2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- bidra till det övergripande målet om 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön genom att pröva möjligheten att komplettera med nya bostäder i flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön
- möjliggöra en omvandling av Gillevägen till en gata som är anpassad till en tätare stadsmiljö med hög tillgänglighet och säkerhet för oskyddade trafikanter och samtidigt god framkomlighet för buss och för cyklister.
- ordna en säker angöring till de nya bostäderna samt till befintliga boende vid Atlasvägen

Projektets mål är att

- skapa nya flerbostadshus och tillhörande parkering inom fastigheten samt undersöka möjligheten att ersätta befintliga parkeringsplatser i den mån det behövs
- nya bostäder och parkeringar placeras och utformas med hänsyn till områdets naturvärden samt med hänsyn till befintliga boende och verksamma i omkringliggande fastigheter
- pröva möjligheterna för verksamheter i bottenvåningen utmed Gillevägen
- anpassa Gillevägens utformning till den nya bebyggelsen och höja standarden för cyklister enligt standardkraven för ett regionalt cykelstråk
- se över korsningen Gillevägen-Atlasvägen för att uppnå en mer trafiksäker korsning
- planlägga den befintliga angöringsvägen till punkthusen på fastigheterna Sicklaön 266:2 och Sicklaön 267:1, som idag ligger inom parkmark, till allmän gata.

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 stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. I detta projekt har en prioritering av målområden gjorts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande

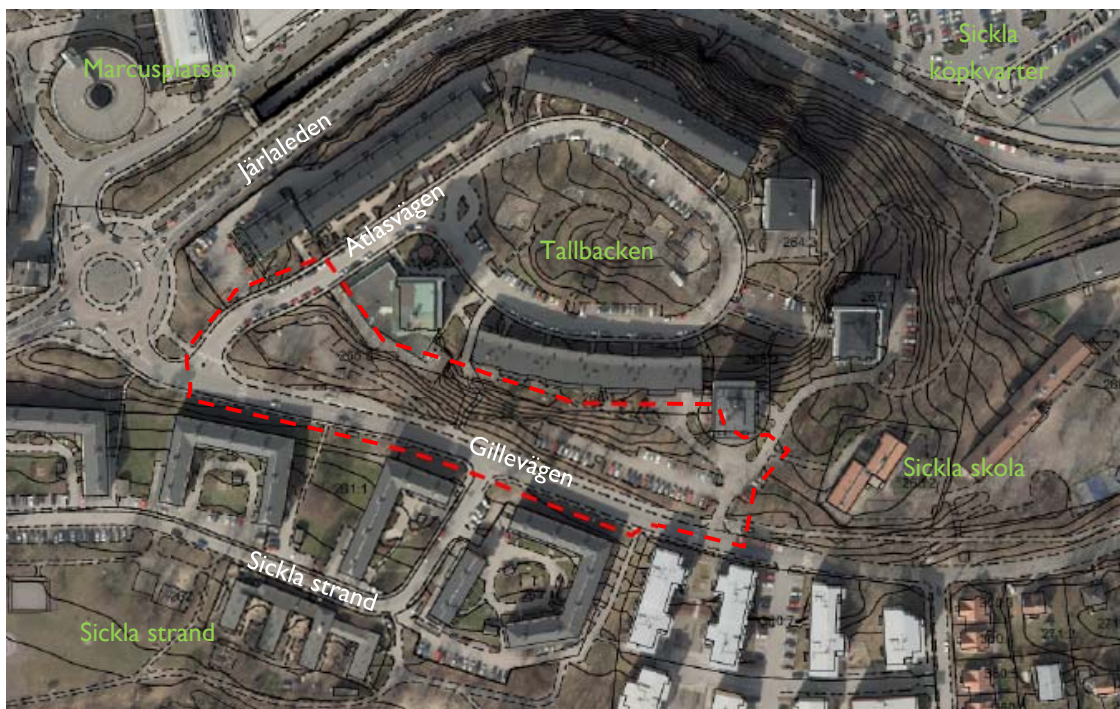
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Använda och utveckla gröna tjänster
- En god ljudmiljö

Det aktuella området ligger i ett centralt läge nära kommunikationer men som har behov av att öka komforten och säkerheten för gående och cyklister samt att det i och med det centrala läget är aktuellt att se över parkeringsbehovet i området. Dagvattenhanteringen kan bli en utmaning med de terrängförhållanden som finns på platsen och då Sicklasjön är en känslig recipient och som kommer att klassificeras som vattenförekomst, vilket innebär att miljö kvalitetsnormen god status ska uppnås. Dessutom finns kapacitetsproblem i befintliga ledningsnät. Då bebyggelse delvis föreslås på park/naturmark är en viktig utmaning att utreda och avväga exploatering mot de eventuella ekosystemtjänsternas värden samt att utveckla gröna tjänster. Tomtens förutsättningar och läget nära en bussgata innebär även utmaningar vad gäller skapandet av en god ljudmiljö.

3 Förutsättningar

3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Det aktuella området omfattas av fastigheten Sicklaön 265:5 som ägs av Atrium Ljungberg AB samt del av fastigheten Sicklaön 40:12 som ägs av Nacka kommun. Området ligger i Sickla och avgränsas i söder av Gillevägen, i norr av befintliga flerbostadshus på en bergshöjd kring Atlasvägen, i väster av Atlasvägen och i öster av en mindre angöringsväg till punkthusen på fastigheterna Sicklaön 266:2 och Sicklaön 267:1. Planområdets yta är cirka 11 hektar.



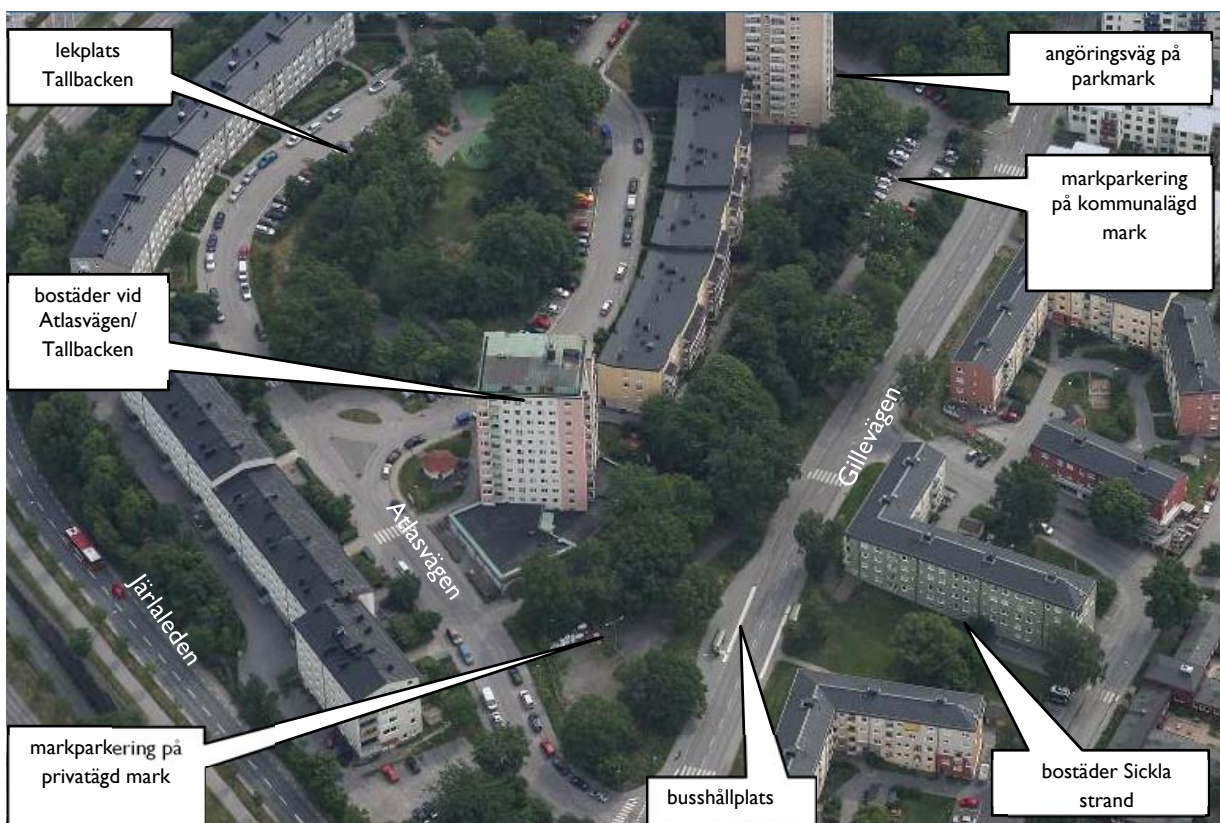
Detaljplanens preliminära avgränsning.

Marken utgörs idag delvis av hårdgjord yta i form av markparkeringar på en plåtå i slänten nedanför befintliga bostäder på Atlasvägen. Den västra parkeringen inom projektområdet ligger inom fastigheten Sicklaön 265:5 och används idag delvis som uppställningsplats för snöröjningsfordon och delvis som boendeparkering. Även den östra parkeringsytan på kommunägd mark används som boendeparkering.

Det finns också park/naturmark inom fastigheten i form av en sydvänd ekbacke med större ekar samt trappor och gångvägar upp till den befintliga bostadsbebyggelsen som är anpassad till topografen.

Gatan inom området, Gillevägen, är en lugn uppsamlingsgata med busstrafik och busshållplatser. Längs med gatans södra sida finns en grön remsa innan de befintliga bostäderna i Sickla strand tar vid. Här finns också ledningar för vatten och avlopp.

Området ingår och är anslutet till kommunalt verksamhetsområdet för vatten, spill och dagvatten. Kapaciteten i ledningsnätet för dagvatten är begränsat.

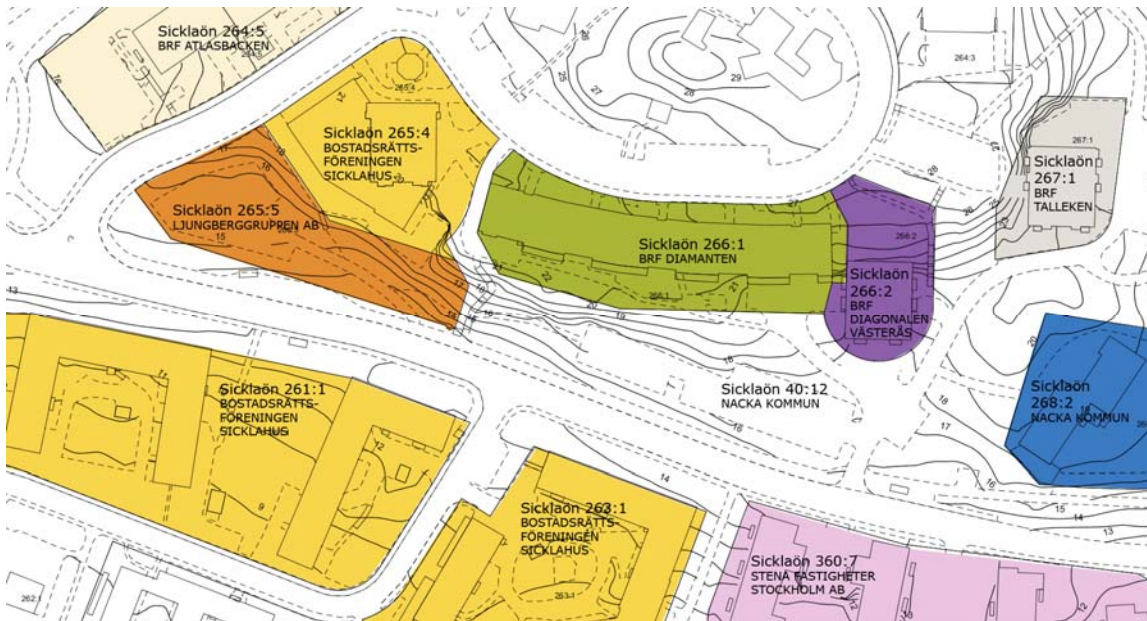


Flygbild över planområdet, vy mot öst.

Inom gångavstånd från tområdet finns grundskolor, förskolor och gymnasieskolor. Det finns en större kommunal lekplats, Tallbacken, uppe på Atlasvägen och en lekplats vid Sickla strand. Det finns även god tillgång till rekreation i och med närheten till Nackareservatet och Sicklasjön. Vidare ligger Sickla Köp kvarter med ett brett utbud av handel och service inom gångavstånd

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Projektet föreslås omfatta fastigheten Sicklaön 265:5 samt del av fastigheten Sicklaön 40:12. Detta innebär att området i norr avgränsas av befintliga bostäder på Tallbacken/Atlasvägen, i väster av infarten från Gillevägen till Atlasvägen, i öster av infarten från Gillevägen till befintliga bostäder på Tallbacken/Atlasvägen samt i söder av bostäderna i Sickla strand.



Markägoförhållanden 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

Fastighetsägarna Atrium Ljungberg och Nacka kommun önskar uppföra bostäder i området. Kommunen har låtit ta fram ett översiktligt skissförslag på bebyggelse i form av fyra lamellhus med underjordisk parkering och med byggnaderna placerade utmed gatan. Gillevägen föreslås mer få karaktären av en stadsgata med entréer och med möjlighet till aktiva bottenvåningar utmed gatan. Cirka 50-100 lägenheter bedöms vara möjligt att genomföra inom projektet. Bebyggelsens omfattning, utformning och placering samt gatans utformning och bostädernas angräning ska utredas vidare i kommande planarbete.

3.5 Historik

En begäran om ny detaljplan har inkommit från Atrium Ljungberg år 2009.

3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.6.1 Översiktsplan 2012

Nackas översiktsplan 2012 anger att en förtätning i området generellt är lämplig eftersom området ingår i det område på västra Sicklaön, som ska utgöra tät och blandad stad. Södra delen av Sickla anges vara lämpligt för förtätning med sitt centrala och attraktiva läge nära kommunikationer, inte minst när tunnelbanan byggs ut med stationsläge vid Sickla köp kvarter. Inom den närmsta tioårsperioden planeras cirka 200 förskoleplatser, om fler bostäder tillkommer behövs ytterligare platser till 2030 och det bör i så fall finnas beredskap att bygga ut befintliga skolor. Om skolorna byggs ut och fler barn tillkommer krävs nya ytor för lek och idrott.

Nacka kommun har förbundit sig en utbyggnad av totalt 13500 bostäder till 2030 i samband med tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

3.6.2 Pågående angränsande detaljplaneprogram för Planiaområdet

Direkt öster om fastigheten pågår ett programarbete för Planiaområdet (antagandeskede). Programmet 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. Sickla skola föreslås utökas med ny skolbebyggelse samt en långa med bostäder närmast Sickla köp kvarter. Ett grönstråk/en grönzon föreslås behållas mellan bebyggelsen vid Tallbacken/Atlasvägen och Sickla skola.

I planprogrammet ingår att se över Gillevägen och dess framtida funktion i gatunätet. Enligt planprogrammet föreslås Gillevägen förbli en uppsamlingsgata 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 detaljplanearbete kommer gatans utformning att detaljstuderas.



Skiss till bebyggelse i detaljplaneprogrammet för Planiaområdet med huvudragen i den föreslagna grönstrukturen samt de träd som enligt inventering bedömts biologiskt viktiga och möjliga att bevara. Röda pilar illustrerar möjliga spridningskorridorer.

3.6.3 Kulturhistoriska intressen

Inga kulturhistoriska intressen finns inom det aktuella området för detaljplaneläggning. Inga fornlämningar finns enligt Riksantikvarieämbetets fornsök.

Sickla strand, smalhusområdet söder om det aktuella området, på andra sidan Gillevägen, är i kommunens kulturmiljöprogram från 2011 utpekad som ett lokalt intresse för kulturmiljövärden såsom en representant för Folkhemmet. Bostadsområdet byggdes 1947-1948 som hyreshus för Atlas Copcos anställda och är ritat av arkitekterna Tore och Erik Ahlsén. Området präglas av en uppdelning mellan bostadsmiljö, trafikmiljö och natur/rekreationsytor. Karaktäristiskt är den rumsliga planeringen med delvis slutna gårdar som öppnar sig mot vattnet, variationen i fasaderna med asymmetriska inslag i placering, utformning av fönster och balkonger samt den dekorativa fasadutsmäckningen med geometriska mönster i olika färger. Förhållningssättet till bebyggelsen beskrivs som att ny bebyggelse inom området bör undvikas. Dessutom bör man undvika att ytterligare hårdgöra grönytor och naturmark. Bebyggelsemiljön rekommenderas att skyddas på sikt.

Även närbelägna Sickla-Marcusplatsen är utpekad som ett lokalt intresse för kulturmiljövärden, såsom en skyddsvärd industrimiljö.

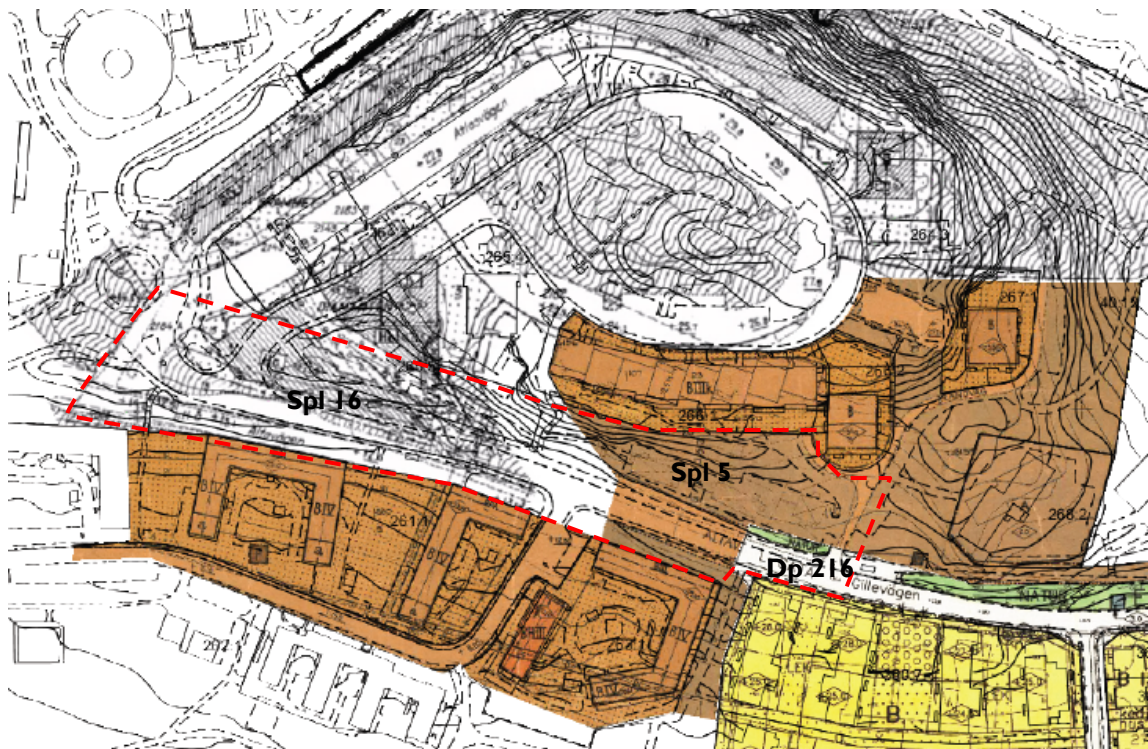
3.6.4 Gällande detaljplaner

Det tänkta området för detaljpaneläggning omfattas av tre gällande planer; stadsplan 16 längst i väster (som är en ändring/ett tillägg till den ursprungliga stadsplanen 5), stadsplan 5 över det östra området, och detaljplan 216 på en bit av området längst i sydöst.

Stadsplan 5 från 1954 reglerar marken som "Park eller annan plantering" samt "Gatumark".

Stadsplan 16 från 1960 är en ändring av delar av Stadsplan 5 och reglerar markanvändningen som "Område för handels- och hantverksändamål, samlingslokaler". Byggnadshöjden begränsas till "+25 meter från stadens nollplan" och byggrätten begränsas med prickmark söder och väster om byggrätten. Gillevägen (då Ältavägen) är reglerad som gata och det finns en remsa med park eller parkering utmed vägens norra sida. Norr om byggrätten finns ringprickad mark "område för byggnad under markplanet". En remsa med prickmark och med parkmark finns öster om byggrätten som går upp mellan husen till Atlasvägen.

En bit av Gillevägen i öster samt en liten bit av remsan mellan Gillevägen och befintlig markparkering omfattas av detaljplan 216 som reglerar markanvändningen som Lokalgata och Naturmark.



Planmosaik över gällande detaljplaner på primärkartan. Det preliminära planområdet är inringat i rött.

4 Om projektet

Detaljplanen innehåller kommunal mark som ska prövas för bebyggelse. Avsikten är att denna mark ska anvisas efter att detaljplanen varit ute på samråd. Formerna för markanvisning kommer att arbetas fram under processens gång.

Anledningen till att detta projekt behöver utgöra ett stadsbyggnadsprojekt är att planområdet är beläget inom västra Sicklaön där exploatören 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 och gata med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden och till befintliga boende.
- Sikt- och ljusförhållanden för närliggande hus och gård.
- Utformning av parkering under mark med hänsyn till gård och terräng.
- Parkeringsbehovet i området.
- Ingreppen i terrängen med hänsyn till bergshällar, värdefull vegetation och träd. Träd behöver mätas in och bebyggelsen bör anpassas om möjligt till bevarandevärda träd. Trädens eventuella funktion i ett större spridningssamband bör också utredas.
- Hantering av dagvatten. Sicklasjön är en känslig recipient som kommer att klassificeras som vattenförekomst och därmed ska uppnå miljö kvalitetsnormen god status. En utmaning är terrängförhållandena på platsen som riskerar att innebära stora avrinningsflöden.
- Trafikflöden och trafikbuller ska utredas med utgångspunkt i befintliga trafikutredningar för Planiaområdet och Sickla samt kommunens cykelstrategi.
- Angöring för boende och eventuella verksamheter.
- Angöring för sophämningsfordon samt avfallssystem.
- Konsekvenserna för barn och barns perspektiv ska beaktas. I detta projekt kan det handla om barns säkerhet och trygghet på väg till viktiga målpunkter såsom skola och lekplatser. Om barns möjlighet till lek och rekreation, både i omedelbar närhet till hemmet och till större lek-, idrott- och rekreationsytor i närområdet. Väsentligt ur ett barnperspektiv är också att en hälsosam boendemiljö kan uppnås exempelvis med avseende på buller.

4.2 Plangenomförande

Projektet omfattar exploatering både på privat och kommunal mark.

Detaljplaneförslaget bedöms medföra investeringar i allmänna anläggningar. Till exempel kan det bli aktuellt med en upprustning av delar av Gillevägen. Fastighetsbildningsåtgärder krävs för projektets genomförande.

5 Ekonomiska konsekvenser

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

Exploatören 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. Exploatören ska betala sin andel av de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar genom ett exploateringsbidrag till kommunen.

Delar av Gillevägen planeras att byggas om. Fördelningen av kostnaderna för detta ska utredas vidare under planarbetet.

5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploatorer 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 att bygga stad. Exploatorerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlægga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

5.3 Exploateringsavtal och markanvisningsavtal

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

Ett markanvisningsavtal beträffande exploaterbar kommunal mark inom detaljplanen kommer att tecknas mellan kommunen och den byggherre kommunen utsett.

5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. De kommunala investeringarna förväntas dock täckas av inkomster från markförsäljning och exploateringsbidrag från exploatören.

6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 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

Björn Bandmann
Projektledare, exploatering