



DETALJPLANEPROGRAM FÖR SALTSJÖBADENS CENTRUM



SAMRÅDSHANDLING MAJ 2016

KFKS 2012/562-214
PROJEKT 9541

NACKA UTVECKLAR SINA LOKALA CENTRUM

Vi vill se ett Nacka där alla får utrymme att växa och utvecklas. Varje människa ska komma till sin rätt och kunna förverkliga just sina idéer om hur man vill leva sitt liv i Nacka. Nya människor och företag ska välkomnas.

Saltsjöbadens centrum är ett av kommunens centrum som vi vill utveckla och förtäta. Fler bostäder och invånare kommer att ge goda förutsättningar för bättre service, handel och därmed möjlighet till en utökad kollektivtrafik.

Vi har genomfört flera tidiga och uppskattade dialoger för att öka medborgarinflytandet. Det har resulterat i gemensamma mål och värden som ligger till grund för programmet. Deltagarna lyfte att centrum ska vara en sammanhållen, levande och välkomnande mötesplats. Här ska finnas gröna ytor och bra service som används av alla åldrar, boende och besökare. Det ska kännas hemtrevligt, tryggt och behagligt.

I nya Saltsjöbadens centrum ska det finnas en blandning av bostäder med olika upplåtelseformer. Vi vill åstadkomma ett levande och attraktivt centrumområde med olika typer av mötesplatser. Programmet är ett förslag som vi nu vill ha synpunkter på från intresserade och boende i Saltsjöbaden.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	4
INLEDNING OCH BAKGRUND.....	6
MÅL OCH VISION.....	8
PROGRAMFÖRSLAGET.....	10
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	40
PROGRAMFÖRSLAGETS KONSEKVENSER	60
GENOMFÖRANDE.....	64

SAMMANFATTNING

SALTSJÖBADEN

Saltsjöbadens centrum ligger i östra Nacka, vid Saltsjöbadsledens slut och utmed Saltsjöbanans södra gren mot Solsidan. Programområdet sträcker sig från Igelbodaplattan i väster via Igelboda skola till Neglingehöjden i öster, från Igelboda station i norr till Ljuskärnsberget och Saltsjöbadens golfbana i söder. I mitten ligger Saltsjöbadens centrumbyggnad som invigdes 1969.

Programmet tar upp möjligheten att utveckla och förtäta Saltsjöbadens centrum och dess omgivning med bostäder, service och arbetsplatser, men undersöker också kopplingarna till ett större omland. Målet är att skapa en attraktiv miljö för befintliga och nya boende, arbetande och besökande. Tonvikten ligger vid att tillskapa en tydlig struktur, nya mötesplatser och stråk.

En utgångspunkt för utvecklingen i området är Nacka kommuns översiktsplan, "Hållbar framtid i Nacka" från 2012, som anger att lokala centrum, däribland Saltsjöbadens centrum, ska utvecklas. Programmet är också framtaget i linje med kommunens mål att tillskapa 20 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser i hela Nacka till år 2030. Av dessa bostäder ska 6 500 uppföras utanför västra Sicklaön.

PÅVERKAN GENOM MEDBORGARDIALOG

Dialoger med boende, skolbarn, centrubesökare, centrumägare, tjänstemän och politiker pågick under 2014 och 2015. Kunskapsunderlaget från dialogerna har påverkat programförslaget innehåll.

PROGRAMFÖRSLAGET

Programförslaget utgör grunden för kommande detaljplanearbete. Först i detaljplanearbetet fastställs bebyggelsens, vägarnas, torgens och parkernas exakta utformning.

Huvuddragen i programförslaget är:

- Ett nytt, tätare och tydligare Saltsjöbadens centrum med bostadskvarter där parkering främst sker i garage. Centrum förses med lokaler, i första hand för handel, i gatuplan som riktar sig mot gaturummet för ett levande och tryggt stadsrum. Torg och stråk tillskapas utomhus.
- Saltsjöbadsleden byggs om vid centrum till en stadsgata kantad av träd och kantstensparkering. Den nya gatan kopplar samman centrummiljön med skolområdet i norr.
- Norr om stadsgatan uppförs bostäder utmed Vinterbrinksvägen. Vid Igelboda skola tydliggörs gaturum och vistelseytor. En ny sporthall norr om stadsgatan ersätter dagens hall vid centrum. Skolan får ytterligare lokaler mot Saltsjöbadsleden och i området byggs också nya förskolor.
- Korsningen vid Saltsjöbadsleden/Stockholmsvägen/Byvägen byggs om till en cirkulationsplats. Stockholmsvägen byggs om vilket möjliggör ett nytt bostadskvarter öster om vägen vid Neglinge gårde.
- Vid Ljuskärnsberget kompletteras bebyggelsen med ny bebyggelse på andra sidan Ljuskärnsvägen, i branten mot centrum. Även vid Kvarntorpsvägen mellan centrum och Saltsjöbadens golfbana föreslås nya bostadshus.

- Programmet stärker ett aktivitetsstråk mellan Saltsjöbadens IP i öster till Fisksätra IP i väster. Utmed stråket finns en stor mängd aktiviteter i så väl gröna utemiljöer som på torgytor och inomhus.
- En dagvattendamm anläggs vid lågpunkten mellan Saltsjöbanans spår och Stockholmsvägen. En ny lekplats anläggs vid Neglinge gård.

PROCESSEN

Programprocessen kommer via ett samrådsförfarande att leda fram till ett antaget program. Målet är att programmet antas hösten 2016. Programmet ligger sedan till grund för kommande detaljplanearbeten.

GENOMFÖRANDET

Det är först när en detaljplan vunnit laga kraft som anläggning av infrastruktur, parker och torg samt uppförande av byggnader med mera kan påbörjas. Målet är att de första detaljplanerna ska vara antagna hösten 2018.



Orienteringskarta över programområdets läge i Nacka kommun.



Flygfoto från 2014 över delar av programområdet.

Igelboda skola

Saltjöbadsleden

Saltjöbaden centrum

Saltjöbanan

INLEDNING OCH BAKGRUND

Saltsjöbadens centrum ligger i östra Nacka, vid Saltsjöbadsledens slut och utmed Saltsjöbanans södra gren mot Solsidan. Programområdet sträcker sig från bebyggelsen på Igelbodaplatån i väster till Neglingehöjden i öster, från Igelboda station och spårförgreningen i norr till Saltsjöbadens golfbana i söder.

Bebyggelsen i området växte fram kring Saltsjöbanan, som invigdes 1893. Sedan Neglingeön bebyggts i början av 1900-talet tillkom villor i Tattby och Igelboda. Dagens centrum stod klart 1969 och fick namnet Tippen centrum. Idag har namnet bytts ut till Saltsjöbaden centrum.

Programmet ska pröva förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en mer attraktiv och levande miljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser, grönområden och service. Områdets samband med omgivningen ska stärkas och nya mötesplatser skapas med betoning på trivsamma utemiljöer, idrott och friluftsliv.



Saltsjöbaden centrum idag, sett från parkeringsplatsen.

VAD ÄR ETT PROGRAM (DETALJPLANEPROGRAM)?

Ett program ska ta ett helhetsgrepp över ett större område och visa kommunens övergripande vision för området. Programmet ska ange förutsättningar och mål för kommande detaljplanarbeten samt uttrycka kommunens vilja och avsikter gällande utvecklingen av området.

Syftet med programmet är att övergripande frågor om strukturen av bebyggelse, gator, torg, parker med mera ska belysas samt att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med erfarenheter och synpunkter från fastighetsägare, boende och andra berörda. Arbetsgången för att detaljplanera ett område styrs av plan- och bygglagen. Ett program tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Innan programmet antas skickas det på samråd till myndigheter, boende och andra berörda som får möjlighet att lämna synpunkter på programförslaget.

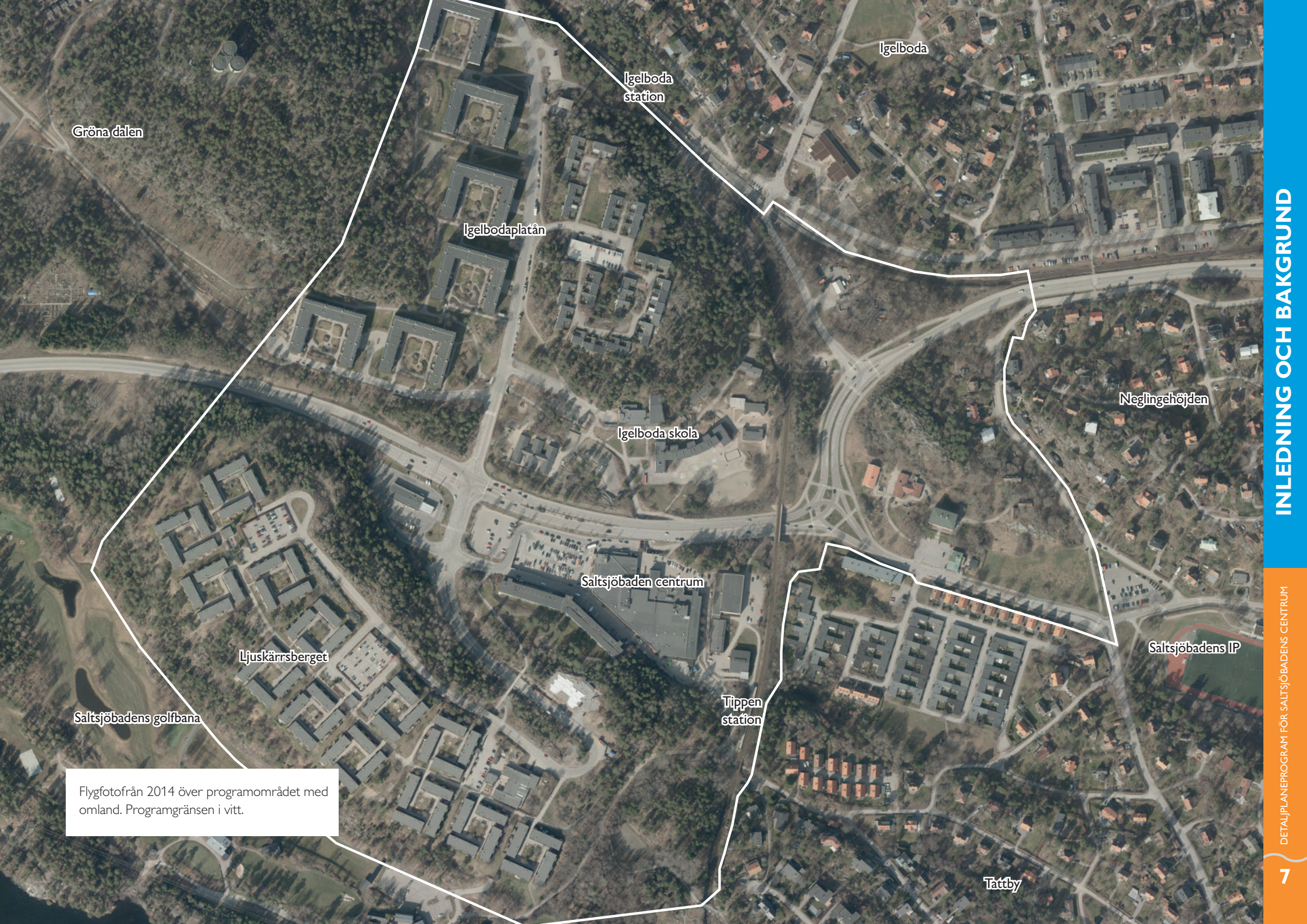
När programmet har antagits av kommunen ligger det till grund för de detaljplanarbeten som kommer att startas inom det aktuella området. I varje detaljplaneprocess finns ytterligare två tillfällen att lämna synpunkter, då på mer detaljerade planförslag. Det är först när en detaljplan börjat gälla (vunnit laga kraft) som det är möjligt att få bygglov för att exempelvis bygga nya hus.

TIDIGARE BESLUT

I september 2012 gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag åt planenheten och exploateringsenheten att ta fram ett program för Saltsjöbadens centrum. Arbetet påbörjades 2013 med ett start-pm som antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 18 mars 2014, §69.



Pilen visar stadsbyggnadsprocessen och vilket skede vi befinner oss i. Först efter programbeslut påbörjas arbetet med att ta fram nya detaljplaner inom programområdets olika stadsbyggnadsprojekt.



Gröna dalen

Igelboda station

Igelboda

Igelbodaplåtån

Igelboda skola

Neglingehöjden

Saltjöbaden centrum

Ljuskärrsberget

Saltjöbadens golfbana

Tippen station

Saltjöbadens IP

Tattby

Flygfoto från 2014 över programområdet med omland. Programgränsen i vitt.

MÅL & VISION

Nacka kommun ska utveckla sina lokala centrum, det anger kommunens översiktsplan från 2012. Genom att ge lokala centrum en stark identitet vill kommunen attrahera boende, handel och näringsliv. Fler bostäder skapar bättre förutsättningar för att göra verklighet av översiktsplanens strategi. Med dessa förutsättningar inleddes dialogarbetet inför framtagandet av programmet.

Över 500 personer har lämnat synpunkter eller i någon form varit involverade i dialogarbetet. Boende, skolbarn och ungdomar, markägare, tjänstemän och beslutsfattare har alla bidragit för en så bra utveckling som möjligt.

MÅL- OCH VISIONSARBETE

Dialogarbetet inför framtagandet av programförslaget pågick under 2014 och 2015. Genom samtal och workshops med boende och verksamma i området framkom kunskap om områdets kvaliteter och brister. Kunskapen har sedan varit vägledande i arbetet med att ta fram ett programförslag. Resultatet från dialogerna

har påverkat programförslaget framförallt när det gäller att föreslå nya bostäder vid centrum, underjordiska garage, gröna ytor, trevliga mötesplatser, en modern stadsmiljö med stadsgata och tydliga entréer till centrum. Vid samrådet kan man lämna synpunkter på programförslaget. Förslaget justeras sedan innan det antas politiskt.

Syftet med dialogerna är att ta fram en bild av Saltsjöbadens centrum år 2030 och att identifiera gemensamma värden inför programmets framtagande. För att dialogen ska kännas meningsfull måste kommunen ange de förutsättningar som gäller. Dialogmaterialet är ett av flera underlag som behövs för att programförslaget ska bli trovärdigt och genomförbart.

Under sommaren 2014 var tjänstemän i centrum och samlade in enkäter från centrumbesökare om hur de upplever sitt närområde. 172 personer besvarade frågorna. Tjänstemännen genomförde även en platsanalys

där områdets kvaliteter och brister identifierades. I december 2014 var tjänstemän åter i centrum med en interaktiv 3D-karta där man kunde lämna synpunkter direkt via kartan. Cirka 70 personer lämnade synpunkter på den framtida utvecklingen. Femteklassare i Igelboda skola, cirka 80 elever, fick prova att manövrera och lämna synpunkter i 3D-modellen. Kartan fanns sedan tillgänglig på Nackas webbplats.

Fyra workshops anordnades från november 2014 till februari 2015 med boende i Saltsjöbaden, centrumägaren NREP, tjänstemän i kommunens projektgrupp och politiker i Nacka.

Under dialogarbetet har också områdets förskolor, skolor och fritids involverats, bland annat genom en så kallad barnkonsekvensanalys. Mer om detta går att läsa i stycket "Planeringsförutsättningar/Barn och ungdomar".



Planarkitekterna Lena och Birgitta pratar om 3D-kartan med Igelboda skolas elever.



Workshop med ett 50-tal boende i Igelboda skola i februari 2015.



Thomas och Lena, planarkitekter, samt Helena, kommunikatör, pratar med Samskolans elever om framtidens Saltsjöbadens centrum.

GEMENSAMMA VÄRDEN, MÅL & VISION

Många dialogdeltagare var överens på flera punkter. Centrum ska vara en sammanhållen, levande och välkomnande mötesplats. Här ska finnas gröna ytor och bra service som används av alla åldrar, boende och besökare. Det ska kännas hemtrevligt, tryggt och behagligt. Här följer några vanliga synpunkter och gemensamma mål:

Handel och service - Större utbud av handel/restauranger i en modern hållbar stadsmiljö med trivsamma mötesplatser och gröna stråk. Barn och ungdomar vill ha ett fräschare och mysigare centrum med ett bättre utbud. Man ska tydligt se var stadsgatan och centrum har sina entréer, det skapar identitet. En blandning av väl gestaltade bostäder, grönytor, arbetsplatser och service integreras för ett levande och tryggt centrum dygnet runt.

Ny bebyggelse - Bygg fler nya bostäder på båda sidor om Saltsjöbadsleden för olika målgrupper och gärna hyresrätter. Bygg underjordiskt garage vid centrum.



Under workshopen i Igelboda skola fick de boende uppmärksamma olika platser med post-it-lappar.

Fritid, idrott och natur - Barn och ungdomar men även vuxna önskar fler platser för idrott och fritid, bland annat en skatepark, basketplan, klättervägg, utomhuspool och utomhusskridskobana. Det är viktigt att bevara större grönområden. Delar av dessa kan utvecklas som parkstråk med odling och trädgårdscafé. Fler ytor för spontanidrott.

Trafik och vägar - Trafiksäkra gator uppmuntrar till alternativa färdvägar. Det ska finnas en bra infrastruktur för varutransport, trafikvänliga gator, gångstråk och cykelbanor. Det ska vara enkelt att ta sig till centrum. Andra förbättringsförslag rörde infartsparkering, trafik och vägar runt centrum.

Kultur/kulturmiljö - Skapa utrymme/lokaler för kulturella aktiviteter i centrum. Neglinge gård och det före detta kommunhuset har särskilda kulturvärden som ska tas hänsyn till.



I dialogarbetet har tryckt material, mediaannonser, vykort, enkäter, e-postinbjudan och sociala medier använts för att nå de boende.

"Vi har skapat en central mötesplats som är levande, trivsam, behaglig och som används av alla åldrar, boende och besökare i Saltsjöbaden."

/Saltsjöbadens centrums ägare

"Ett centrum åtkomligt för bilar men övertäckt och trivsamt för gående och sittande. Behåll de gröna områdena som behövs för alla. Bygg bostäder där det redan är byggt, förtäta"

/Boende i Saltsjöbaden

"En känsla av glädje, att man har kommit "hem" och hittar det man behöver"

/Nackas förtroendevalda i miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

PROGRAMFÖRSLAGET

PROGRAMFÖRSLAGET I STORT

Programförslaget innebär cirka 1 300 -1 500 nya bostäder och cirka 17 500 kvadratmeter bruttoarea för butiker och verksamheter i centrum, nya förskolor och skolbyggnader samt en ny sporthall. Förslaget utgör ett betydande tillskott till Nacka kommuns målsättning att utveckla lokala centrum och bygga 20 000 bostäder i kommunen till år 2030.

Saltsjöbaden centrum ersätts av ett nytt centrum i tre byggnader med bostäder ovanpå. Saltsjöbadsleden omvandlas till en stadsgata mellan dagens bensinstation och järnvägsbron. Det innebär bland annat att gatan rätas ut och tillförs kantstensparkeringar, nya träd och gång- och cykelbanor. Hastigheten sänks till 40 km/h och bensinstationen flyttas. Detta gör det möjligt att bebygga platsen med bostäder och att utveckla andra funktioner.

Tippen station flyttar något norrut närmare järnvägsbron som går över Saltsjöbadsleden, alternativt förlängs perongen. Det skapar en nära koppling mellan Saltsjöbanan och centrum med dess verksamheter, torg och bostäder.

Vid Kvarntorpsvägen mot golfbanan föreslås ett antal bostadshus närmast centrum. Uppe på Ljuskärnsberget föreslås nya bostäder i branten ner mot centrum.

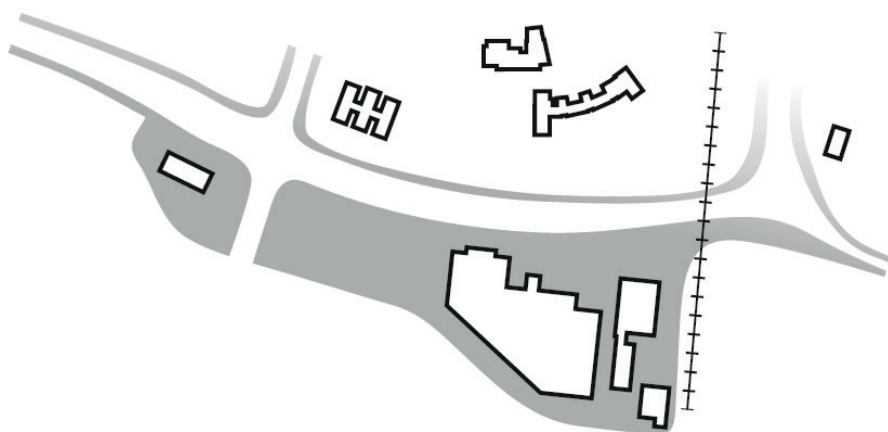
Området vid Igelboda skola utgör en viktig del av centrum. Här byggs bostäder, förskolor, nya skolbyggnader och en ny idrottshall. Det blir också enkelt att korsa Saltsjöbadsleden mellan skolan och centrum.

Vinterbrinksvägen förtätas med nya bostäder. Gatan smalnas av och tillförs gång- och cykelbanor vilket stärker kopplingen mellan Igelbodaplatån och centrum. Vid Neglinge gårde uppförs ett nytt bostadsområde.

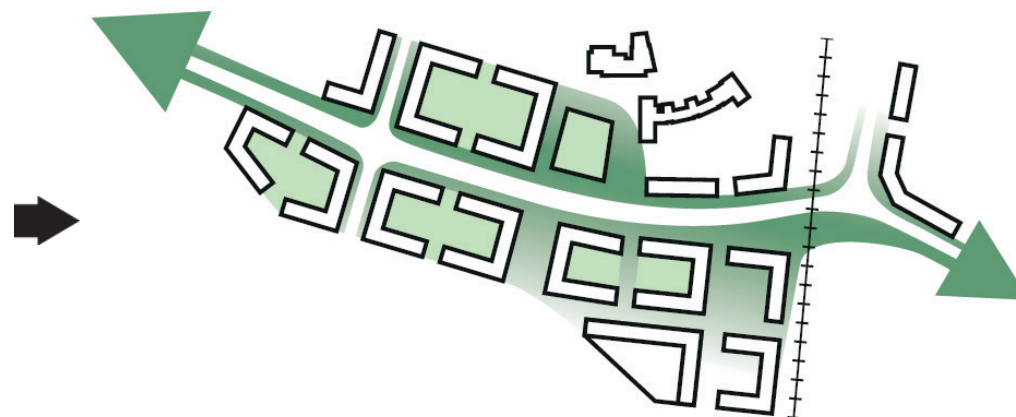
Korsningen Stockholmsvägen/Byvägen byggs om till en cirkulationsplats. Stockholmsvägen smalnas av och förskjuts åt väster. En ny dagvattenpark anläggs mellan Saltsjöbanans förgrening och Stockholmsvägen. Ett öppet dagvattendike leder dagvattnet till parken.

Stadsgatan vid centrum är en av förutsättningarna för ett aktivitetsstråk som förbinder Saltsjöbadens IP i öst med Fisksätra IP i väst, från vatten till vatten. Längs stråket tillskapas större och mindre ytor för olika aktiviteter, mer eller mindre fysiskt ansträngande. Bland annat byggs en ny lekplats invid Neglinge gård.

I detta kapitel presenteras programförslagets alla delområden, hur området skulle kunna se ut och fungera i framtiden. Ett antal alternativa förslag, avseende bebyggelseutveckling vid Igelboda skola, bensinstationen, centrum och Tippen station, avslutar kapitlet.



Idag är Saltsjöbadens centrum ett splittrat stadsrum med gles bebyggelse.



Programmet föreslår ett förtätat område med en tydlig rutnätsstruktur centrerat runt en stadsgata.



Översiktskarta över programförslaget. Ny bebyggelse i mörkgrått, befintlig bebyggelse i ljusgrått. Framförallt utvecklas området runt dagens centrumbyggnad och Igelboda skola men även utmed Vinterbrinksvägen, på Neglinge gård och på Ljuskärnsberget föreslås nya bostäder.

Saltsjöbadens golfbana

DELOMRÅDE CENTRUM

Området kring dagens centrumbyggnad är navet i programområdet. Cirka 750 nya bostäder föreslås i området på den södra sidan om Saltsjöbadsleden, från dagens bensinstation till Tippen station. Parkering till bostäderna och centrums besökare och arbetande förläggs framförallt i underjordiska garage. Dagens markparkeringar bebyggs med bostadskvarter eller omvandlas till torg. Bättre kopplingar skapas också med närområdet.

Saltsjöbadsleden blir stadsgata

Saltsjöbadsleden, i avsnittet mellan bensinstationen och järnvägsbron, byggs om till en stadsgata där det är möjligt att ta sig fram både för fotgängare och cyklister. Det innebär att vägens bredd ändras och att ny bebyggelse placeras på båda sidor om gatan. Utmed gatan samsas gång- och cykelväg, trädplanteringar, kantstensparkeringar och körfält. Den totala gatubredden från fasadliv till fasadliv blir cirka 32 meter. Hastigheten sänks till 40 km/h men framkomligheten för biltrafiken ska vara fortsatt god. En ny passage föreslås mellan Igelboda skola och centrum.

Nya bostadskvarter vid centrumentrén

Dagens bensinstation flyttas till en mer lämplig plats utanför programområdet. Istället uppförs två bostadshus som fungerar som entré till centrum och stadsgatans början. Byggnaderna kan därför vara något högre än omkringliggande bebyggelse, cirka 7-8 våningar, och föreslås rymma cirka 190 lägenheter fördelade på två byggnader



Nya byggnader i mörkgrått. Vid bensinstationen och på centrumparkeringen byggs istället bostadskvarter. Dagens centrum ersätts av tre byggnader med bostäder ovanpå. Tippen station flyttas norrut. Där perrongen möter ett nytt torg byggs studentbostäder och äldreboende. Nya bostadshus föreslås uppföras utmed Kvarntorpsvägen. Röd markering visar perspektivet för illustrationen på höger sida.



Illustrationen visar hur Saltsjöbadsleden kan komma att se ut i framtiden. Till höger syns bebyggelse vid dagens centrum och till vänster den nya sporthallen vid Igelboda skola. I bakgrunden syns järnvägsbron över Saltsjöbadsleden. Illustration: Marge Arkitekter

i U-form. Läget stör inte heller de närboendes utsikt. För ett alternativt scenario där bensinstationen blir kvar på platsen, se sidorna 37-38.

Dagens parkeringsplats vid centrum tar en stor yta i anspråk. När centrum byggs om anläggs istället parkering i underjordiska garage. På dagens markparkering byggs ett nytt bostadskvarter. Ett exempel på utformning av kvarteret är två u-formade byggnader med gårdar som vetter mot varandra. Detta skapar överblickbarhet och skärmar av från Saltsjöbadsledens buller. Kvarteret föreslås uppföras i sex våningar och rymmer cirka 160 bostäder. Den östra byggnaden invid ett nytt torg bör byggas med generös takhöjd i entréplan för att kunna inrymma verksamheter. Invid kvarteret föreslås även cirka 40 lägenheter utmed Solsidevägen. Huset kan med fördel påminna om det befintliga loftgångshuset på Torggatan.

Nytt centrum och nya torg

Saltsjöbaden centrum ersätts med ett nytt handelscentrum i tre huskroppar. Strukturen påminner om dagens, med verksamheter i gatuplan. Bostäder och kvartersgårdar byggs ovanpå. Uppskattningsvis ryms cirka 220 nya bostäder ovanpå de tre centrumbyggnaderna.

Dagens centrum har få fönster mot gatan och stora markparkeringsytor. I och med att parkeringen till centrum främst föreslås ske i underjordiska garage skapas mer plats för människor i gatumiljön. Att verksamheter och butiker fördelas på flera byggnadskroppar med butiksentréer mot gatan skapar mer rörelse och liv i utemiljön.

Två större torgytor anläggs utefter de gångstråk som tillskapas vid centrum. På båda torgen finns bänkar, växtlighet och en genomtänkt belysning. En karaktärs-skapande markbeläggning på torg och gångstråk kan stärka centrumets identitet. Torgen kan också vara lämpliga platser för vattenspeglar/öppen dagvattenhantering, och för permanent eller tillfällig konst. Torghandel, mindre lekplatser och bouleanor är andra exempel på vad som kan finnas på torgen. På nästa sidas bild tre finns en idéskiss över hur ett av torgen kan komma att se ut. Se också sidorna 34-35.

Studentbostäder och äldreboende

Invid det östra torget föreslås cirka 130 nya bostäder fördelade på två bostadshus. Huset närmast stadsgatan föreslås bli studentbostäder, och det södra huset äldreboende. Studentbyggnaden uppförs i cirka åtta våningar och markerar centrumets början i öster. Gestaltningen blir därför en viktig fråga i detaljplaneskedet, liksom buller från Saltsjöbanan.

Grönytan som idag ligger där studenthuset planeras har enligt en naturvärdesinventering höga naturvärden. Ytan behöver dock tas i anspråk av bebyggelse och torg samt för att tillskapa stadsgatan mot järnvägsbron. I detaljplaneskedet behöver relationen studeras närmare för att se om delar av grönytan mot leden kan bevaras.

Äldreboendet föreslås bli fem våningar med verksamheter i delar av bottenvåningen. Här ligger idag en större dagvattenledning. En eventuell ledningsflytt kan bli kostsam.

Tippen station flyttar

Studenter och äldre får nära till Tippen station. Stationen, som idag ligger en liten bit söder om centrum, föreslås flyttas norrut cirka 100 meter. Alternativt förlängs perrongen. Detta skapar en bättre och genare koppling till skolområdet, centrum, aktivitetsstråket och bostäderna, se bild 1 på nästa sida. En stationsflytt tydliggör stråk och sammanhang och förbinder stationen med centrumets nya huvudstråk.

I detaljplaneskedet studeras vilka konsekvenser en stationsflytt eller förlängning av perrong har för spårtrafiken. Det är viktigt att inte försämra tillgängligheten för närboende, åstadkomma en säker miljö och att minimera tiden som Saltsjöbanan måste stängas av.

Nya bostäder utmed Kvarntorpsvägen

Torggatan vid centrum övergår i Kvarntorpsvägen, en mindre gångväg mot golfbanan. Utmed gångvägen rinner en bäck och vid golfbanan finns värdefulla ekmiljöer. Här ligger även en bollplan och en lekplats. Området är inte lika tåligt för exploatering som andra områden i programområdet. Boende på Ljuskärnsberget utnyttjar gångvägen till och från Tippen station. Flera boende har vittnat om att gångstråket upplevs som väldigt mörkt och otryggt.

Förslaget är att uppföra fyra mindre bostadshus i fyra våningar, cirka 40 bostäder (se bild två, nästa sida), för att skapa mer liv och rörelse och en tryggare miljö. Detaljplanearbetet får utröna hur husen integreras med bäcken. Den kan eventuellt framhävas mer.



Bild 1. Tuppen station flyttas, alternativt förlängs perrongen. Det skapar en genare och tydligare koppling till nya centrum.

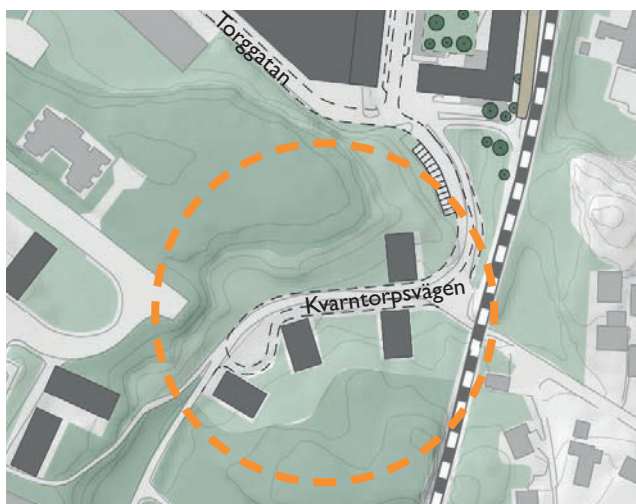


Bild 2. Torggatan vid centrum förlängs till de nya bostadshusen inom cirkeln. Vägsträckan finns redan idag men i form av en gångväg, Kvarntorpsvägen, som leder mot golfbanan.

Bild 3 (stor). Illustrationen visar hur Saltsjöbaden centrum kan se ut i framtiden. Torg, torggator och nya byggnader skapar en helt ny centrummiljö. På kartan till höger syns perspektivets placering i gatubilden. Illustration: Marge Arkitekter

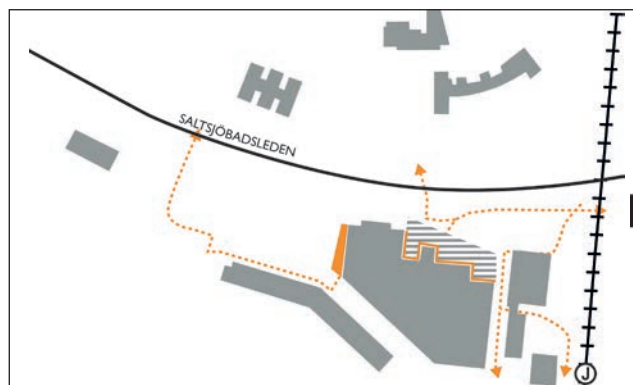


CENTRUM NU OCH I FRAMTIDEN

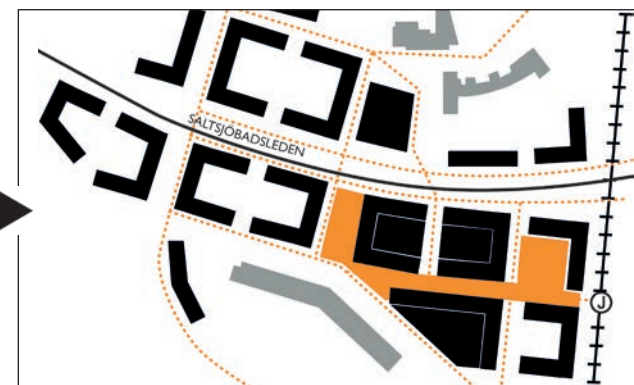
Området vid Saltsjöbaden centrum föreslås stora förändringar. Nya torg och stråk tillskapas, biltrafiken får ta nya vägar och parkeringsplatserna förläggs under mark. Därtill förändras upplevelsen av centrum när verksamheterna vänder sig ut mot gatan. Det förändrar i sin tur vilka platser som kan upplevas som ”baksidor”. Grönytorna runt centrum förändras också.

Torg och gångstråk

Dagens torgytor är få. På centrumbyggnadens norra sida finns en torgyta som också är en parkeringsplats för bilar (grått streckat). Gångstråken är relativt få, ostrukturerade och otydliga. Programförslaget föreslår större torgytor sammanbundna av en torggata (orange yta), att parkering sker i garage under centrum och att gångstråken blir fler och tydligare (streckat orange). En flytt av Tippen station skapar bättre orienterbarhet i området (J).



Dagens situation, torg och gångstråk



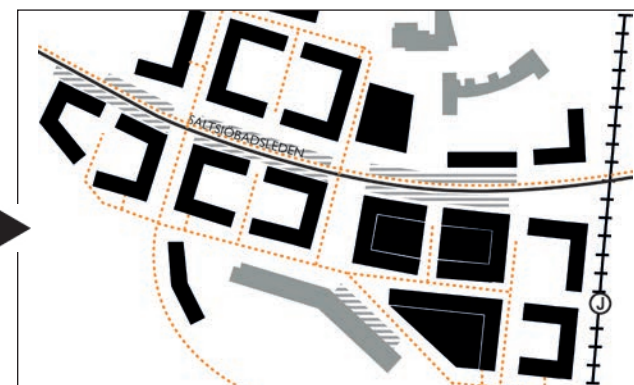
Föreslagen situation, torg och gångstråk

Körbar väg och markparkering

Idag kör bilar in till centrum från korsningen Saltsjöbadsleden/Solsidevägen (körbara vägar i streckat orange). Parkering sker väster om centrum, mellan centrum och leden och vid sporthallen (streckade gråa ytor). Biltrafiken föreslås att fortsätta angöra centrum från samma håll men parkering anläggs framförallt i garage. Fler bostäder innebär att parkeringsplatserna blir fler, men som bilderna visar tas mycket mindre ytor i anspråk, eftersom de flesta parkeringsplatserna är i garage. Kantstensparkering föreslås utmed Saltsjöbadsleden vilket gör det enkelt att svänga förbi för mindre ärenden.



Dagens situation, körbar väg och markparkering



Föreslagen situation, körbar väg och markparkering

Fasader med fönster i gatuplan

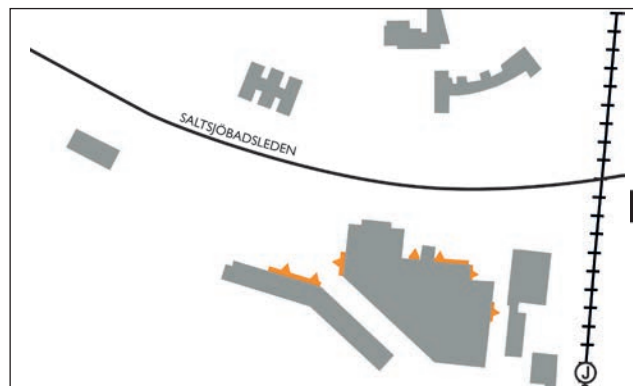
Dagens centrumbyggnad vänder sig inåt och fasaderna saknar ofta fönster mot gatan, i gatuplan. Programmet föreslår att fasaderna i gatuplan delvis öppnas upp mot de kringliggande gatorna (orange), exempelvis genom uppglasning, och att fler entréer till verksamheter och butiker sker från gatan. Eventuellt tillskapas ett mindre inomhus-torg i den nedre av de tre centrumbyggnaderna.

Baksidor

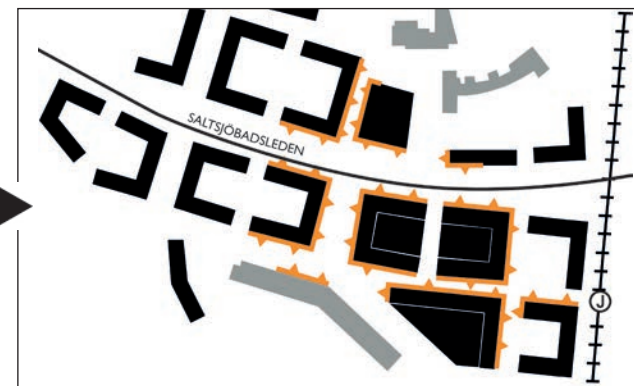
Hur byggnaderna är förankrade i sin omgivning, hur gaturummet upplevs och hur ytorna utnyttjas skapar upplevelsen av fram- och baksidor. Vid upplevda baksidor utnyttjas gaturummet sämre och kan användas för exempelvis parkering, inlastning, avfallshantering och andra informella funktioner. Baksidor behövs, men om de är för omfattande påverkas den upplevda miljön negativt. Det blir tråkigt och otryggt. Enligt programförslaget blir antalet baksidor färre.

Natur, gårdar och träd

Programförslagets nya bebyggelse tar några centrumnära grönytor i anspråk. Idag består dessa till stor del av överbliven mark i anslutning till Saltsjöbadsleden. I programförslaget finns istället många av de centrumnära grönytorerna på torg och kvartersgårdar. Träd planteras utmed stadsgatan. Grönytan mellan leden, centrum och spår, där studenthuset föreslås, har viktiga naturvärden. I detaljplaneskedet studeras möjligheten att bevara delar av ytan grön. Byggnadernas placering är principiell.



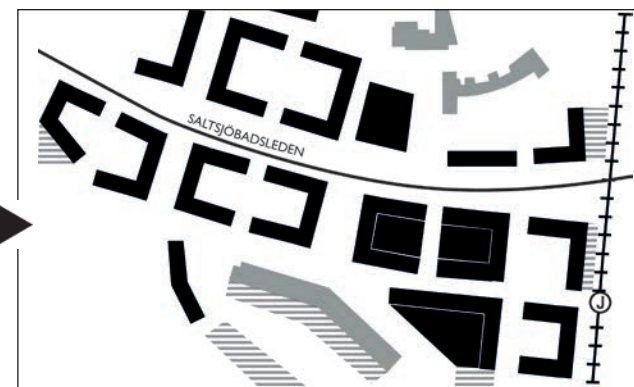
Dagens situation, fasader med fönster i gatuplan



Föreslagen situation, fasader med fönster i gatuplan



Dagens situation, baksidor



Föreslagen situation, baksidor



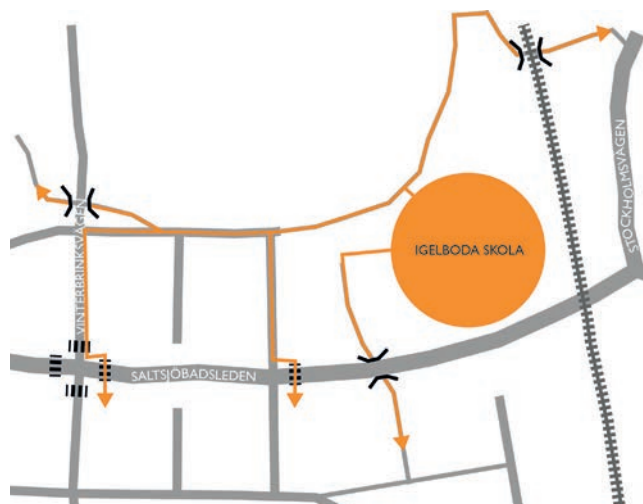
Dagens situation, natur, gårdar och träd



Föreslagen situation, natur, gårdar och träd

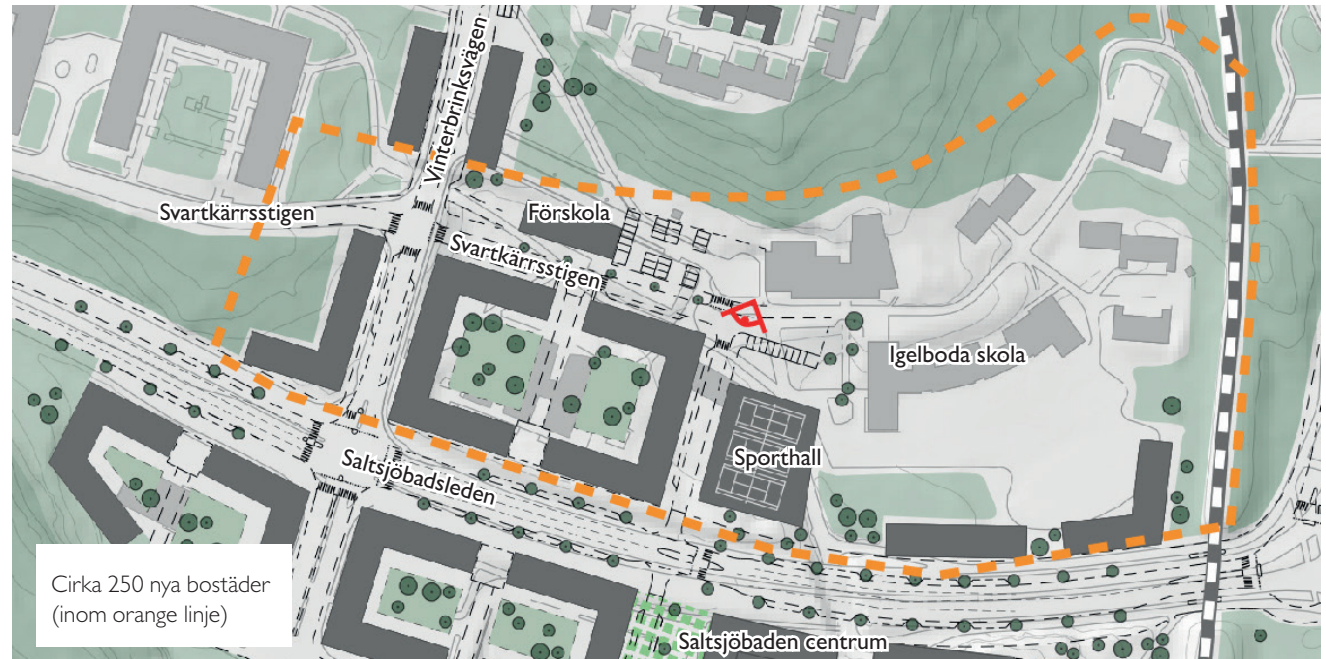
DELOMRÅDE IGELBODA SKOLA

Igelboda skola utgör ett viktigt nav i området. Här föreslås en blandning av skola, förskola, sporthall, verksamheter och cirka 250 bostäder. En blandning av funktioner skapar liv och rörelse över flera av dygnets timmar.



Diagrammet visar hur skolbarnen kan korsa de större vägarna och spåren från och till skolan enligt programförslaget.

Svartkärrsstigen förlängs österut från Vinterbrinksvägen och blir en entrégata till området vid skolan. Området kan också angöras direkt från Saltsjöbadsleden genom en ny parallellgata till Vinterbrinksvägen. Tunnlarna under Saltsjöbadsleden, Vinterbrinksvägen och spåren blir kvar i samma läge så att skolbarnen säkert ska kunna korsa gatorna. Tunnlarna ljussätts med harmoniserande belysning så att de känns säkra att använda.



Cirka 250 nya bostäder (inom orange linje)

I området runt Igelboda skola tillkommer nya förskolor, skollokaler, bostäder och en ny sporthall som ersätter sporthallen vid centrum. Röd markering visar var illustrationen på nästa sida är tagen.

Nya bostadskvarter och förskolor

Vid stadsgatans början i väster byggs ett L-format kvarter med nya bostäder, som tillsammans med bebyggelsen på bensinstationstomten fungerar som entré till Saltsjöbadens centrum. På andra sidan Vinterbrinksvägen mot Igelboda skola byggs kvarter som definierar gaturummet utmed stadsgatan.

För att tillskapa de nya bostäderna norr om Saltsjöbadsleden måste den befintliga förskolan omlokaliseras. I ett av bostadshusen, närmast Igelboda skola, placeras en förskola i bottenplan. Ytterligare en förskola i en fristående byggnad föreslås invid de nya kvarteren. Byggnaden kan komma att byggas samman med ett bostadskvarter längs Vinterbrinksvägen. Förskolegården kan med fördel placeras norrut, i slänten upp mot radhusen på höjden.

Ny sporthall

Dagens sporthall vid centrum rivs och en ny sporthall byggs på norra sidan av Saltsjöbadsleden. Den nya placeringen invid Igelboda skola gör att barnen slipper korsa vägen för att komma till sporthallen. Hämtning, lämning och parkering sker norr om sporthallen och under sporthallen anläggs garage. I och med att sporthallen placeras invid skolan kan parkeringsplatserna samnyttjas med skolpersonalens behov.

Fler skollokaler

Den trångbodda skolan föreslås få nya skollokaler i två byggnader mot Saltsjöbadsleden och järnvägen. De nya husen ramar in och tydliggör skolgården samtidigt som de skärmar av från buller och tydliggör gaturummet utmed stadsgatan.



En illustration över mötet mellan den nya sporthallen vid Igelboda skola (till vänster) och de nya bostadskvarteren med förskola i gatuplan (till höger). I bakgrunden skimtar stadsgatan Saltsjöbadsleden och bebyggelse i centrum på andra sidan gatan. Se rödmarkering på kartan på föregående sida för perspektivets placering. Illustration: White Arkitekter

DELOMRÅDE NEGLINGE GÄRDE

Där Saltsjöbadsleden förgrenar sig i Stockholmsvägen och Byvägen är tanken att uppföra cirka 190 nya bostäder. De nya kvarteren uppförs i två grupperingar med hus i 4-5 våningar. Vid Neglinge gärde föreslås också en förskola, en lekplats och en dagvattenpark. På promenadavstånd från området finns tre av Saltsjöbanans hållplatser - Igelboda, Tippen och Neglinge.

Stockholmsvägen byggs om

Större delen av den nya bebyggelsen vid Neglinge gärde byggs på den flacka ytan mellan Stockholmsvägen och det före detta kommunhuset. En förutsättning för den nya bebyggelsen är att Stockholmsvägen byggs om och förskjuts något västerut, närmare Saltsjöbanans spår, i ett avsnitt om cirka 350 meter.

Där Saltsjöbadsleden övergår i Stockholmsvägen och Byvägen ersätter en cirkulationsplats dagens stora och komplexa trafiklösning. Ett mer yteffektivt vägområde gör att nya bostadshus delvis kan placeras på mark som idag är del av vägområdet. En konventionell cirkulationsplats skapar också en mer trafiksäker situation.

Nya bostadskvarter invid kulturmiljö

De nya kvarteren invid cirkulationsplatsen angörs med en ny gata från Byvägen. Dagens förskola måste flyttas för att frigöra mark för de nya bostadshusen. En ny förskola byggs i flera plan på ungefär samma plats, och dess utegård placeras i anslutning till skogskullen norr

om den nya bebyggelsen. Skogskullen används av dagens förskolebarn för utflykter och förlåst fortsatta utgöra en nära och obebyggd plats i framtiden, både för barn och andra boende. Huset närmast cirkulationsplatsen bildar bullerskärm för bostadsområdets större kvartersgård.

Vid det gamla kommunhuset uppförs en flygelbyggnad mitt emot den befintliga flygelbyggnaden. Byggnaden kan inhysa skol- och/eller kulturverksamheter men även bostäder. I närheten ligger också Neglinge gård. Gestaltningen blir viktig att studera i detaljplaneskedet med anledning av närheten till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Norr om skogskullen byggs tre lamellhus parallellt med Stockholmsvägen. Husen bör trappas av så att en lägre höjd möter villabebyggelsen. Exempelvis bör takutformning och fasadmateriell studeras i relation till närmiljön. Här kan även ett äldreboende eller ytterligare en förskola placeras i den mindre av de tre byggnaderna.

Ny dagvattenpark

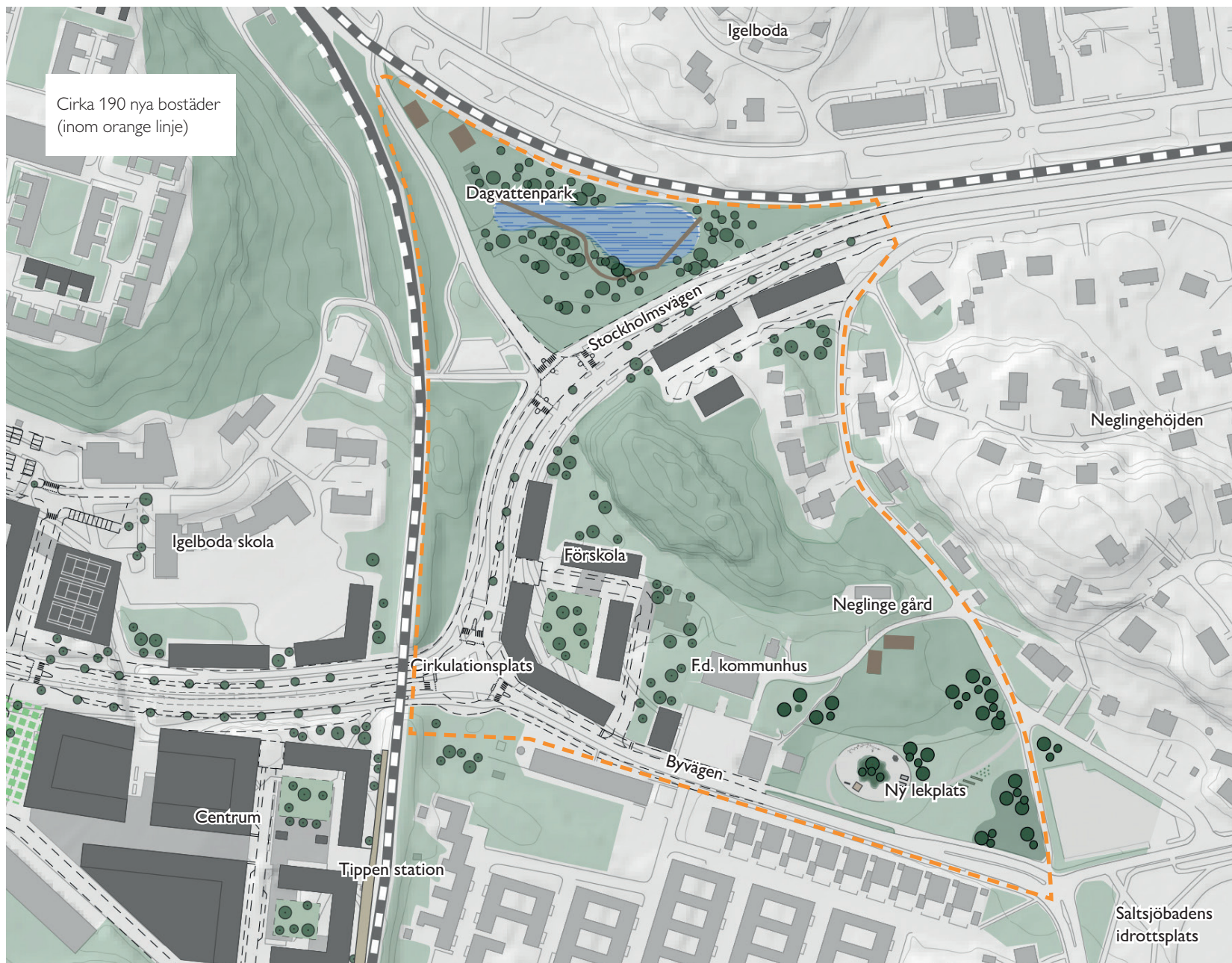
Mellan spårförgreningen och Stockholmsvägen ligger en naturlig lågpunkt där det idag bland annat finns en återvinningsstation. Platsen lämpar sig för öppen dagvattenhantering, och programmet föreslår att en dagvattenpark anläggs här. Ett dike utmed Stockholmsvägen avleder vatten till dagvattenparken. På så sätt kan delar av områdets dagvatten renas och fördröjas, samtidigt som platsen blir viktig för den biologiska mångfalden och en mer tilltalande plats att vistas vid. Återvinningsstationen

kan lämpligen flyttas till andra sidan Igelbodabodavägen, exempelvis invid den befintliga infartsparkeringen.

Ny lekplats

På den flacka parkytan mellan det gamla kommunhuset och Saltsjöbadens idrottsplats föreslås en ny lekplats. Området är viktigt att bevara öppet och obebyggt. Lekplatsen blir ett viktigt tillskott i miljön som förhoppningsvis lockar fler Saltsjöbadsbor till den fina platsen. Eventuellt kan parken också nyttjas för odling och/eller utegym.

Både lekplatsen och dagvattenparken blir viktiga mötesplatser och målpunkter för olika åldrar; för förskolor, skolklasser och äldre, både befintliga och nya boende. Läs mer om hur den nya lekplatsen och den nya dagvattenparken kan komma att utformas och fungera på sidorna 34-35.



Cirka 190 nya bostäder
(inom orange linje)

Neglinge gärde omgärdas av centrum, spären, en ny dagvattenpark, villorna på Neglinge höjden och Saltsjöbadens idrottsplats.

DELOMRÅDE VINTERBRINKSVÄGEN

Vinterbrinksvägen ligger norr om Saltsjöbadsleden. Gatan används av boende på Igelbodaplatån. I norr slutar gatan i en vändplan och fortsätter sedan i en gång- och cykelväg mot Fisksätra. Vägbanan tar onödigt stor plats och föreslås därför smalnas av. Det skapar plats både för cykel- och gångväg och cirka 70 nya bostäder utmed gatan.

Närmast stadsgatan i söder lämpar sig terrängen och omgivningen för flerbostadshus. Två nya hus om cirka fem våningar, ett på vardera sida om Vinterbrinksvägen, möter de lite högre husen utmed Saltsjöbadsleden och länkar samman bebyggelseöarna på Igelbodaplatån med centrumbebyggelsen och området runt Igelboda skola.

Längre norrut på Vinterbrinksvägen föreslås ett antal stadsradhus mellan vägbanan och slänten upp mot den befintliga radhusbebyggelsen på Sommarvindsvägen. Möjlighet finns även att uppföra stadsradhus inom det befintliga radhusområdet om fastighetsägaren önskar.

Med den nya bebyggelsen bildas ett stadsrum med bebyggelse på båda sidor om gatan. Karaktärsskapande för denna del av programområdet är de nya stadsradhusen. De befintliga flerbostadshusen väster om vägen och radhusområdet öster om vägen är uppförda under samma tid och påminner mycket om varandra. Det är viktigt att den nya bebyggelsen tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värde och topografiska förutsättningar. Samtidigt får den gärna utgöra en ny årsring och ha en egen gestaltning.



Cirka 70 nya bostäder (inom orange linje) varav cirka 5-10 nya bostäder inom samfällighetsföreningens fastighet, om fastighetsägaren så önskar.

Vinterbrinksvägen smalnas av. Utmed vägen byggs både nya flerbostadshus och stadsradhus. Ny bebyggelse i mörkgrått.

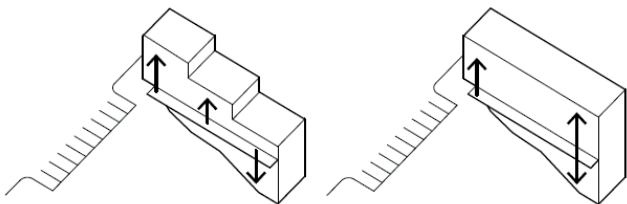
DELOMRÅDE LJUSKÄRRSBERGET

Uppe på Ljuskärrsberget, den höjd som skiljer centrum från golfbanan, föreslås cirka 170 nya bostäder. Flera av de nya husen föreslås i svår, brant terräng.

Ljuskärrsvägen är idag endast bebyggd på ena sidan med de nästan 500 lägenheter som byggdes under tidigt 70-tal. Den nya bebyggelsen föreslås till största delen uppföras på den obebyggda sidan, i branten ner mot centrum. Där rymms cirka 100 lägenheter i sju fristående hus, med parkering huvudsakligen i garage men även utmed gatan på grund av den branta terrängen. Bostäderna kan bli svåra att få till och en annan utformning kan bli aktuell.

Ett par bostadshus föreslås också invid förskolan som ligger på bergets södra del. I detaljplanarbetet måste relationen till förskolans utemiljö studeras närmare.

Om fastighetsägarna på Ljuskärrsberget önskar kan ny bebyggelse även uppföras på de två parkeringsdäck som hör till den befintliga bebyggelsen. Parkeringsytorna bedöms kunna rymma cirka 55 bostäder. Detta förutsätter att parkering för befintliga boenden kan ske i garage.



Topografin vid platsen ställer stora krav på byggnationen. Bebyggelsen kan utformas på olika sätt, exempelvis terrasshus eller med loftgångar, i souterräng eller på pelare.



Cirka 170 nya bostäder (inom orange linje) varav cirka 55 inom bostadsrättsföreningens fastighet, om fastighetsägaren så önskar.

Ljuskärrsberget föreslås förtätas främst på den obebyggda sidan av Ljuskärrsvägen, i branten mot centrum. Inom det befintliga bostadsområdet kan två markparkeringar bebyggas med bostäder och garage om fastighetsägaren önskar.

Sektioner

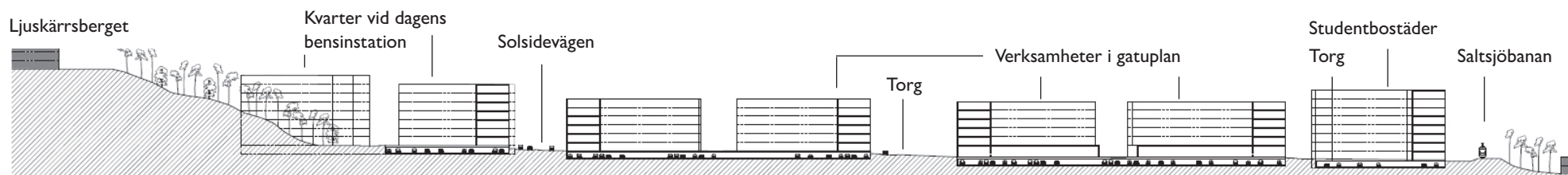
Sektionerna nedan visar hur den nya bebyggelsen förhåller sig till områdets topografi och den befintliga bebyggelsen (de redovisade höjderna är maxhöjder för kvarteren och bör variera). Trots att den nya bebyggelsen är något högre än husen på exempelvis Ljuskärnsberget och Igelbodaplatån så påverkar de i liten utsträckning solförhållandena i de befintliga bostadsområdena. Se karta till höger för sektionernas placering.



Idag: Spridda bebyggelseöar på höjderna runt centrum och vägarna.



I framtiden: Stärkta kopplingar med utgångspunkt i en stadsgata.



Sektion A-A (se karta för sektionmarkering). Centrum ramas in av en något högre bebyggelse i väster vid dagens bensinstation och i öster mot Saltsjöbanans spår.



Sektion B-B (se karta för sektionmarkering). Programområdets topografi visar tydligt centrum i svackan mellan Ljuskärnsberget och Igelbodaplatån. Befintlig bebyggelse i mörkgrått. Ny bebyggelse i vitt.



Igelbodaplåtån

Igelboda skola

Saltsjöbadens centrum

Ljuskärnsberget

Neglinge gårde

Översiktsvy över programområdet sett från söder. Ny bebyggelse i mörkgrått. Byggnadernas höjd är principiell och kan komma att ändras.

OMBYGGNATION AV GATOR

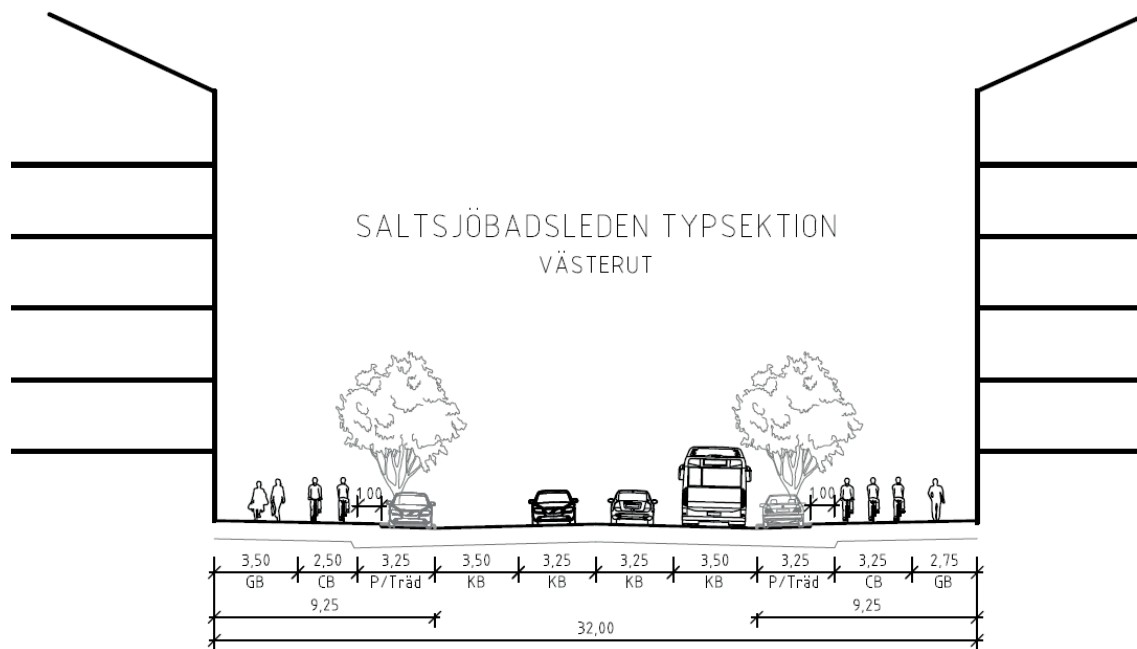
För att möjliggöra programförslaget krävs att både större och mindre gator byggs om men även att nya tillkommer.

Saltsjöbadsleden blir stadsgata

Saltsjöbadsleden mellan bensinstationen och järnvägsbron byggs om till en stadsgata. Det innebär att vägens bredd ändras och att ny bebyggelse placeras både norr och söder om gatan. Framkomligheten för biltrafik ska vara fortsatt god men inom gatusnittet ryms också gångväg, cykelväg, trädplanteringar och kantstensparkeringar.

Mellan cykelvägarna och kantstensparkeringen finns ett säkerhetsavstånd så att de cyklande inte krockar med en öppen bildörr. Gatan ska uppmuntra till vistelse genom exempelvis bänkar. Den totala gatubredden från fasadliv till fasadliv blir 32 meter. Avståndet mellan körbanans kant och fasadlivet föreslås bli 9,25 meter. Se sidor 33, 58 och 63 för risker relaterade till farligt gods-transporter.

Hastigheten vid gatusnittet sänks till 40 km/h. Utmed gatan föreslås flera nya byggnader med lokaler i gatuplan och direkt söder om gatan planeras också för nya torg. Det skapar förutsättningar för liv och rörelse utmed stadsgatan. Fotgängare ska kunna korsa gatan vid en ny övergång invid det ena torget. Vid övergångsstället föreslås de nya anslutande gatorna mot norr och söder endast tillåta högersväng för att åstadkomma en trafiksäker situation. Fotgängare ska också kunna korsa gatan vid den befintliga ljusseparerade fyrvägs korsningen Saltsjöbadsleden/Solsidevägen/Vinterbrinksvägen liksom vid den befintliga gångtunneln vid skolan.



En typsektion av Saltsjöbadsleden som stadsgata. Ny bebyggelse vid centrum till vänster och vid Igelboda skola till höger.

Stockholmsvägen byggs om

Korsningen Stockholmsvägen/Byvägen byggs om. På platsen föreslås istället en cirkulationsplats. Stockholmsvägen norr om denna föreslås bli mindre ytkrävande men utan att ge avkall på de gång- och cykelbanor som redan finns. Det ska också finnas plats för ett öppet dike som kan avleda vatten till den nya dagvattenparken.

Säker skolväg

Skolbarnen ska säkert kunna komma till och från skolan. Tunneln under Saltsjöbadsleden blir kvar men byggs om så att skolbarnen inte måste korsa bilkörväg för att passera Saltsjöbadsleden. Gestaltning och belysning blir viktiga frågor i detaljplanarbetet. Även tunneln mot Igelboda station och tunneln mot Vinterbrinksvägen blir kvar.

Vid den senare finns möjlighet till en platsbildning med lekytor, bänkar, öppen dagvattenhantering med mera.

Vinterbrinksvägen

Vinterbrinksvägen föreslås få ungefär samma bredd som idag, 17,5 meter, men dagens breda körbanor kompletteras med gång- och cykelbanor. Utmed vägen kan ny bebyggelse tillkomma på båda östra och västra sidan.

Andra gator

Nya lokalgator vid de nya kvarteren föreslås ansluta till det befintliga vägnätet. Torggatan vid centrum behöver förlängas cirka 140 meter för angöring till de nya bostadshusen som planeras utmed Kvarntorpsvägen.

ÖVERSIKTLIGA GESTALTNINGSPRINCIPER

För att miljön runt centrum ska upplevas som en helhet bör bebyggelse, gator och torg bindas samman genom flera stråk. Belysning, skyltar, bänkar med mera bör få en egen karaktär. Det nya som tillförs ska ge nya kvaliteter men också utformas i samklang med de befintliga värden som finns i området exempelvis vad gäller kulturmiljö-, arkitektur- och naturvärden. Här anges gestaltungsriktlinjer som ska vara vägledande i kommande detaljplaner. Gestaltungsprogram tas fram i detaljplaneringen.

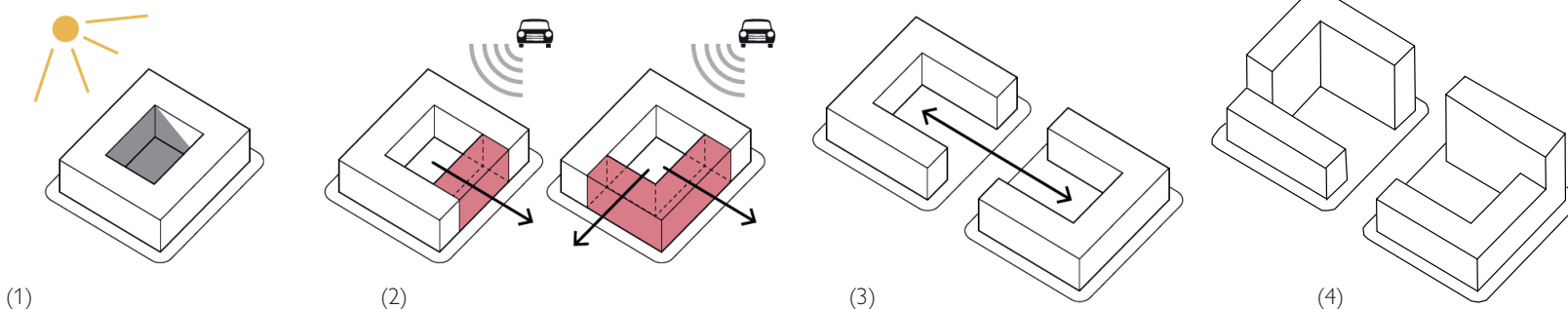
Offentliga rum

Markparkeringar skapar stora ödliga ytor och bör undvikas. Däremot är det en fördel att det finns möjlighet att korttidsparkera i närheten av lokaler. Kantstensparkerings bör därför finnas utmed de större gatorna vid centrum. Trafikstråken ska kunna nyttjas av såväl gångtrafikanter, cyklister som bilister.

Ett sammanhängande aktivitetsstråk med tydliga mål-

- (1) Slutna kvartersformer ger möjlighet till hög exploatering.
- (2) Kvartersformen måste dock ta hänsyn till solinstrålning, buller, storlek på gården med mera.
- (3) Kvartersstrukturen föreslås brytas upp i framförallt U- och L-former. Det skapar genomsiktighet.
- (4) Höjderna kan också variera inom kvarteren.

Kvartersformerna behöver studeras mer i detaljplaneringen.



punkter bör utvecklas och förstärkas, från Saltsjöbadens IP i öster via Gröna dalen till Fisksätra IP i väster. Utmed aktivitetsstråket bör det finnas offentliga rum av varierande storlek och ett pärlband av aktiviteter som binder samman Saltsjöbaden med Fisksätra.

Enhetlig markbeläggning i de offentliga miljöerna binder samman gatumiljöer och torg. Nya trädplanteringar bör placeras utmed huvudstråken bland annat för att ta hand om dagvattnet men även för att förstärka de gröna värdena. På torgen bör planteringarna samlas i större enheter.

Vatten och grönska bör integreras i gestaltningen av gatumiljöer och offentliga rum. Dagvatten bör i de fall det är möjligt tas om hand i öppna dagvattenlösningar för att nå samordningsvinster med upplevelsevärden och en högre kvalitet i gaturummet.

Offentlig konst bör framförallt placeras i anslutning till torgen och utmed de mest använda stråken. Vid torg och huvudstråk bör bänkar placeras. Belysning bör

utformas så att den förstärker huvudstråken och torgen. Landmärken och offentlig konst bör ljussättas. Nya och dåligt belysta baksidor bör undvikas. Vid tunnlar är en harmoniserande belysning viktig, det vill säga en väl avvägd belysning mellan gatubelysning och det naturliga ljuset, mellan tunneljus och utomhusljus. Vid belysning av gångvägar är det viktigt att också fokusera på områden runt gångvägen där det många gånger finns täta buskage och växtlighet.

Skytning bör utformas för att förstärka orienterbarheten i området. Butiksskytning bör samspela med fasader och underordna sig stadsbilden som helhet.

Volym, form, material och kulörer

I detaljplaneskedet måste kvartersformerna detaljstuderas. Traditionella slutna och halvslutna kvarter ger möjlighet till många bostäder, men riskerar också att ge skuggade gårdar om inte kvartersmåttarna är stora. Kvarteren i Saltsjöbadens centrum föreslås brytas upp i U- och L-former men även i lameller eller andra former där detta är mer

lämpligt. En viktig aspekt för utformning av kvarteren är trafikbullernivåerna. Med hjälp av tekniska åtgärder och en genomtänkt placering och utformning av bebyggelsen kan bullernivåerna utmed de större vägarna skämmas av och förbättras vid platser där människor uppehåller sig. Öppna kvarter som vänder sig från bullerkällan har bra förutsättningar för solinstrålning ner till gatu- och gårdsnivå. I öppna kvarter kan dagvattnet hittas vägar fram och genomblickar skapas vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Kvarteren bör variera både i uttryck, volym och höjd och vara anpassade efter gata och terräng så att maximal mängd solljus når fasader och mark. Varierande volymer, höjder och uttryck ger en variationsrik stadsgestaltning. Som generell inriktning bör bebyggelsen uppföras i 4-6 våningar men något högre bebyggelse föreslås på ett fåtal utvalda platser (se kartan intill som visar maximalt antal våningar för den nya bebyggelsen).

Det är viktigt att gestaltningen av området håller en hög kvalitet med material som håller sig över tid, med en väl avvägd färgskala, med variation i fasader och ett intressant taklandskap. Fasadmaterialet kan variera inom eller mellan kvarteren och ett flertal material kan bli aktuella, exempelvis tegel, zinkplåt och träpanel. Gestaltningen kan hämta inspiration från områdets befintliga karaktär eller Saltsjöbaden i stort. Tillkommande bebyggelse kan använda ortsspecifika särdrag i kulturmiljön som källa för vidare utveckling. Gestaltningen kan också klart kontrastera mot den befintliga och skapa en ny årsring.



Kartan visar maximala våningsantal för den nya bebyggelsen. Översta våningen kan med fördel vara indragen.

Inom vissa delar av programområdet är den befintliga miljön särskilt viktig att ta hänsyn till och värna om. Kulturmiljön Neglinge gård/Neglinge höjden, det öppna landskapet ner mot vattnet vid Saltsjöbadens idrottsplats och Igelboda skola är befintliga miljöer som påverkar hur tillkommande bebyggelse gestaltas. Här bör särskild omsorg läggas vid att bryta ner tillkommande volymer för att anpassas till områdets småskalighet. Ett sätt är att bygga i trä - ett organiskt material som ansluter till ”trädgårds-

staden” till skillnad från fasader i puts och sten. En lugn färgskala i nya fasader kan också stärka den äldre bebyggelsens karaktär.

Väl avvägda material, gärna med miljöfokus, är eftersträvarsvärt. Gröna tak och stora gårdar är andra viktiga inslag för en hållbar, attraktiv och respektfull boendemiljö i detta område.

Stadsarkitekten har ordet

Området karaktäriseras av sin tid, sent sextioal med en rejäl arkitektur utan åthävor. Det är ofta lådor i grönska, bostädernas indragna balkonger ger ett slutet intryck. Vanliga fasadmaterier är tegel och plåt.

Med omdaning av centrum skapas en ny stadsväv som kan bli nästa arkitektoniska årsring. När Saltsjöbadsleden blir stadsgata öppnar sig dalen. Här krävs en nyskapande gestaltning som ger centrumområdet en egen identitet. Av stor vikt är att den första bebyggelsen man möter längs stadsgatan, "entréhusen", skall vara attraktiva och levande med välkomnande bottenvåningar. Här ligger inte butiksstråken men bottenvåningarna skall göras läsbara och ges karaktärsskapande utformning förstärkt med belysning. Här signaleras att man kan stanna till, handla och uppleva stadsliv.

Entréhusen kan vara högre och hushöjderna variera i dalen så att befintliga höjdskillnader förstärks. Saltsjöbadsleden ska vara ett vackert utformat offentligt rum. Stadsgatan har synliga anslutningar och trädplanteringarna kanske kan vara av en blommande sort som slår ut till våren. Arkitekturen i entréhusen, kan göras i trä och få ett gediget och rejält uttryck.

Det är av betydelse att det skapas nya offentliga rum i området att användas av alla för allt som gör stadslivet intressant, stadsrum som är sammanhållande, levande och välkomnande. De offentliga rummen skall vara en hel sekvens av rum, allt från gatan till en enskild södervänd placerad parkbänk.

Det myllrande folklivet dröjer och fullt utbyggt kanske den centrumnära befolkningen inte har ökat med mer än 4 000 människor. Det är då viktigt att det förutom stadsgatan initialt skapas en plats för alla att vistas på och identifiera sig med.



Radhus i Kärrtorp, Stockholm. Årets Stockholmsbyggnad 2012. Fotograf: Per Kristiansen, Arkitekt: Andersson Arfwedson.



Parkeringsgarage i brant terräng utmed Oxelvägen i Älta. Arkitekt: Sjögren arkitekter AB.



Måtten som använts i principskissen för den nya sporthallen är samma som Tollare bollhall i Boo.



Planerade stadsradhus i Stockholm, inkilade mellan två gator i olika höjdlägen. Foto/Illustration: Utopia arkitekter och Erik Wallin.



Radhus i sluttning, Kvarnskogen, Sollentuna. Arkitekt Brunberg & Forshed Arkitektkontor AB, Fotograf: Åke Eison Lindman.



Liljeholmstorget, Stockholm, med garage, torg, lokaler, butiker och bostäder. Fotograf: Max Plunger, Arkitekt: Equator Stockholm.



Lokomobilvägen, Nacka strand. Flerbostadshus i svår terräng. Arkitekt: Semrén & Månsson AB.



Dagvattenparkers utformning beror mycket på platsens förutsättningar. Här Hedvigslund, Älta. Arkitekt: Novamark, Byggherre: Småa.

AKTIVITETSSTRÅK FRÅN IDROTTSPLATS TILL IDROTTSPLATS

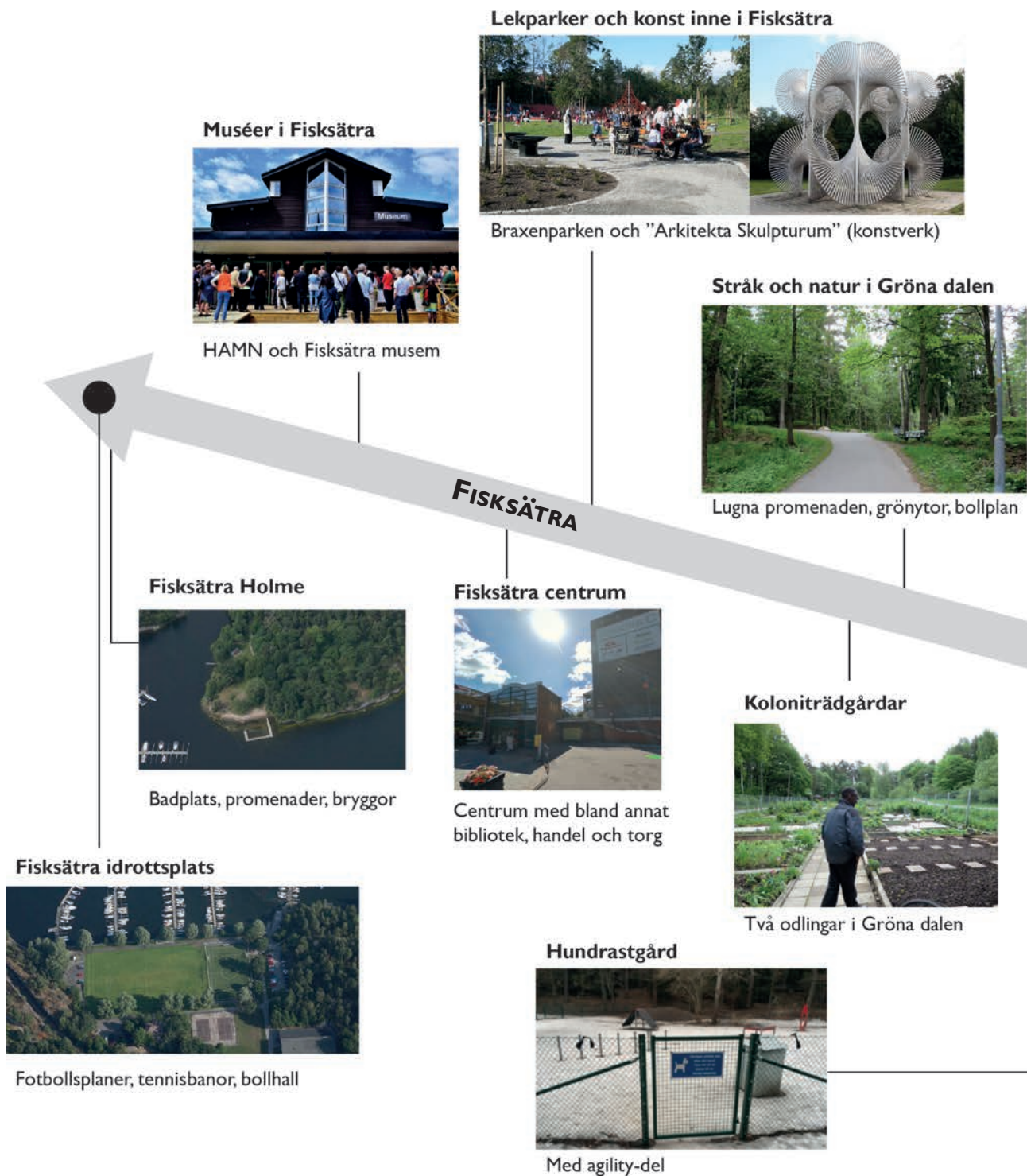
Programområdet utgör en viktig länk i kopplingen mellan Fisksätra och Saltsjöbaden. I varsin ände av stråket som binder samman de två områdena ligger två mycket uppskattade idrottsplatser, Fisksätra IP och Saltsjöbadens IP.

Mellan idrottsplatserna finns redan idag en mängd aktiviteter, så som lekplatser, fotbollsplaner, hundrastgård, koloniträdgårdar, bollhallar, mindre parker och badplatser.

Programmets mål är att stärka kopplingen från idrottsplats till idrottsplats genom att tillföra aktiviteter utmed stråket där de idag fattas. Framförallt är det vid Saltsjöbaden centrum som kopplingen behöver stärkas. Där breder idag det storskaliga landskapet ut sig till förmån för biltrafik.

Utmed stråket sker aktiviteterna både inomhus och utomhus, och de är mer eller mindre fysiskt ansträngande för att passa olika åldrar. Ibland räcker det med ett par bänkar, lite växtlighet och en fin utsikt för att uppmuntra till vistelse. Samtidigt kan aktiviteterna också innebära till exempel sportutövning eller torghandel.

De aktiviteter som visas på denna sida är inte heltäckande och visar inte alla de aktiviteter som kan utövas i området, men däremot visas på bredden av möjligheter. De nya föreslagna aktiviteterna sätts i ett större sammanhang.



Aktiviteter i programområdet

Ny lekplats



Dagvattenpark



Lokaler för kulturverksamhet



Ny sporthall



Neglinge gård



Flexibla torgtor



Utegym



Torghandel



Parkytor



SALTSJÖBADEN

Centrumhandel



Stadsgata



Bibliotek i nya lokaler



Saltsjöbadens idrottsplats



Fotbollsplaner och löparbanor vid vattnet

Näckenbadet



Ny simhall från 2019

Promenader och parker



Trollparken, Neglinge parken

Golf och skidor



På Saltsjöbadens golfbana

BOENDEFORMER

Blandade samhällsfunktioner bör eftersträvas inom kvarteren. En blandning av boendemiljöer med varierade upplåtelseformer, centrumhandel, kontor, skolor, förskolor, parkering med mera skapar rörelse över flera av dygnets timmar och ger förutsättningar för en tryggare miljö och en varierad befolkning. Den största delen av den nya bebyggelsen utgörs av bostadslägenheter. Av dessa förutsätts att cirka 30 procent av blir hyresrätter.

Ett särskilt boende för äldre föreslås i ett nytt hus vid centrum med närhet till kollektivtrafik och stora grönområdena i söder. Vid behov kan också äldreboende inhysas i en av byggnaderna vid norra delen av Neglinge gårde, nära den nya dagvattenparken.

I studenthuset mellan Saltsjöbadsleden och Saltsjöbanan, alldeles invid ett nytt torg, får studenterna nära till service, handel och kollektivtrafik, särskilt i och med att Tippen station flyttar närmare centrum.

Det finns också kommunala behov av andra typer av boenden med varierade upplåtelseformer. Sådana boendeformer kan vid behov inrymmas i den nya bebyggelsen. Behovet utreds i samband med detaljplaneskedet.

FÖRSKOLOR OCH SKOLOR

De nya lokalerna vid Igelboda skola kompletterar dagens skolbyggnader och skapar välbehövligt utrymme och möjlighet till utökning av skolverksamheten.

Två befintliga förskolor, en väster om Igelboda skola och



Kartan visar var specifika boendeformer och funktioner planeras inom programområdet. Befintlig bebyggelse i grått.

en på Neglinge gårde, ersätts av två friliggande yteffektiva förskolor på ungefär samma platser men som är anpassade till den nya bebyggelsen. Förskola anläggs också i gatuplan på ett av de nya bostadshusen invid Igelboda skola. Ytterligare nya förskolor kan komma att inrymmas i

gatuplan på den nya bebyggelsen, exempelvis vid Neglinge gårde. Nya lokaler ska finnas innan de befintliga förskolorna rivs.

En ny sporthall invid Igelboda skola ersätter dagens sporthall vid centrum. Den nya hallen förutsätts ha ungefär samma mått som Tollare bollhall, det vill säga något större än den befintliga hallen. I detaljplaneskedet studeras möjligheterna till att anlägga bollplaner eller ytor för andra aktiviteter på taket till den nya sporthallen.

VERKSAMHETER, HANDEL OCH KONTOR

I centrum ska det finnas plats för ett bibliotek, eventuellt större än dagens. Därtill bör lokaler vgas åt kulturella verksamheter utan krav på kommersiell handel. Miljön vid det före detta kommunhuset, Neglinge gårde, lämpar sig för att inhysa kulturverksamheter som exempelvis dans och teater. De nya skollokalerna kan förutom skolverksamheten också inhysa kulturverksamheter.

Den kommersiella handeln fördelas på framförallt tre centrumbyggnader. Eventuellt kan butiks-, kontor- och verksamhetslokaler också placeras i gatuplan på kvarteret mot Tippen station (äldreboendet) och i bostadshusen invid det västra torget. Den sammanlagda ytan för verksamhetslokaler i centrum föreslås bli ungefär samma som idag, men detta kan komma att förändras när behovet av lokaler utreds i detaljplaneskedet.

DAGVATTENHANTERING

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram som underlag till programmet. Utredningen föreslår ett antal åtgärder för att förbättra så väl kemisk som ekologisk status på recipienten Neglingemaren. Åtgärderna kommer att inarbetas i respektive detaljplan där så är möjligt:

- Anläggande av gröna tak
- Nytt vågdike i anslutning till Stockholmsvägen
- Längsgående skelettjord på sträckan Saltsjöbadsleden/Stockholmsvägen
- Anläggandet av dagvattenpark
- Lokalt omhändertagande av dagvatten på nya fastigheter där så är möjligt.

HANTERING AV BULLER

Idag finns verktyg för att åstadkomma bra boende- och vistelsemiljöer i bullerstörda områden. Genom väl genomtänkt placering, form och gestaltning, tillsammans med väl avvägda materialval och tekniska åtgärder på fasader och balkonger kan höga bullernivåer hanteras. Verksamhetslokaler kan planeras in vid platser där ljudnivån är något högre. De nya lägenheternas storlek och placering har också betydelse. Detaljerade bullerutredningar kommer vid behov att tas fram i detaljplaneskedet.

AVFALLSHANTERING

En allmän återvinningsstation som ligger vid platsen för den tilltänkta dagvattenparken behöver lokaliseras till en ny plats. En tänkbar placering är på andra sidan Igelbodavägen invid den befintliga infartsparkeringen. Återvinningsstationen invid bensinstationen påverkas inte av förslaget utan kan ligga kvar på samma plats. Trycket kommer att öka på dessa återvinningsstationer i takt med att fler människor flyttar in. Eventuellt kan det bli aktuellt med ytterligare en återvinningsstation i området.

Väster om programområdet finns Östervik återvinnings-

central. System för hantering av hushållsavfall studeras i de enskilda detaljplanerna.

RISKHANTERING

Saltsjöbadsleden är en sekundär transportled för farligt gods. Ny bebyggelse bedöms dock kunna uppföras i ledens närhet eftersom antalet farligt gods-transporter är få och kan komma att bli ännu färre. Sjömacken, som ger upphov till de flesta farligt gods-transporterna som går på leden idag, kan komma att försörjas via bunkerbåt i framtiden.

De skyddsavstånd för brand- och explosionsrisk som bensinstationen orsakar försvinner i och med att bensinstationen föreslår lokaliseras till en annan mer lämplig plats utanför programområdet. För konsekvenser av om bensinstation inte omlokaliseras, se sidor 37-38.

Saltsjöbanan innebär en risk för urspårning och kabelnedfall. Statistik över uspårningar visar att tågen oftast inte hamnar längre ifrån spåret än 15 meter. Nya skollokaler, studenthuset och äldreboendet föreslås på ett rimligt avstånd från spåret men detta studeras mer noggrant i detaljplaneskedet. Spårsträckan utmed centrum har inga skarpa kurvor, som ofta är upphovet till att tåg spårar ur.

För vidare information, se den översiktliga riskutredningen som ligger till grund för programförslaget. Fördjupade riskutredningar kan tas fram i detaljplaneskedet.

NÅGRA VIKTIGA PLATSER OCH "KONSTEN ATT SKAPA STAD"

När programområdet utvecklas skapas nya målpunkter i det offentliga rummet. Torgen, dagvattenparken och lekplatsen vid Neglinge gård är nya inslag i det aktivitetsstråk som sträcker sig från Saltsjöbadens idrottsplats till Fisksätra idrottsplats. Dessa platser kommer att fylla viktiga funktioner i framtidens Saltsjöbadens centrum. Det finns också andra viktiga mötesplatser inom programområdet, exempelvis den nya sporthallen med dess närområde.

I projektet "Konsten att skapa stad" arbetar Nacka kommun med att uppmärksamma platser, stråk och händelser, skapa attraktiva miljöer och erbjuda "oaser i byggkaos" genom konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingen. Läs mer om projektet under "Planeringsförutsättningar". Aktiviteter och insatser delas in i olika kategorier/växlar:

- **"Tomtebloss"** är aktiviteter/insatser som lyser upp en kort stund – upp till en vecka. Exempelvis festivaler och evenemang.
- **"Lägereldar"** är aktiviteter/insatser som lyser upp och värmer lite längre - från en vecka upp till fem år. Exempelvis aktivering av tomma lokaler eller pop-up-parker som kan fungera som inspiration eller välkomnande inslag under en byggnationstid.
- **"Lava"** väller fram, lyser upp och värmer, stelnar och blir permanent. Insatser/aktiviteter som leder till bestående karaktär i stadsrummet. Exempelvis attraktiva målpunkter med konstnärlig höjd och/eller utveckling av platser med hjälp av medborgare.

I centrum är det aktuellt med en kortare, tillfällig aktivitet eller insats, ett "tomtebloss", i syfte att synliggöra centrumomvandlingen. Tomtebloss kan ske under planprocessen eller ombyggnationsfasen för att exempelvis uppmärksamma framtida torgmiljöer och för att skapa "oaser i byggkaos" - ett välkomnande centrum under tiden ombyggnaden sker.

Den nya lekplatsen som föreslås vid Neglinge gårde kan bli föremål för en "lava"-process där invånarna hjälper till att utforma sin egen lekplats. Platsen är idag en tillgång för de boende i området och bör inte bebyggas med hus. Även odling och utegym kan bli aktuellt vid platsen. Den dagvattenpark som föreslås mellan Saltsjöbanans förgrening och Stockholmsvägen blir också en viktig plats

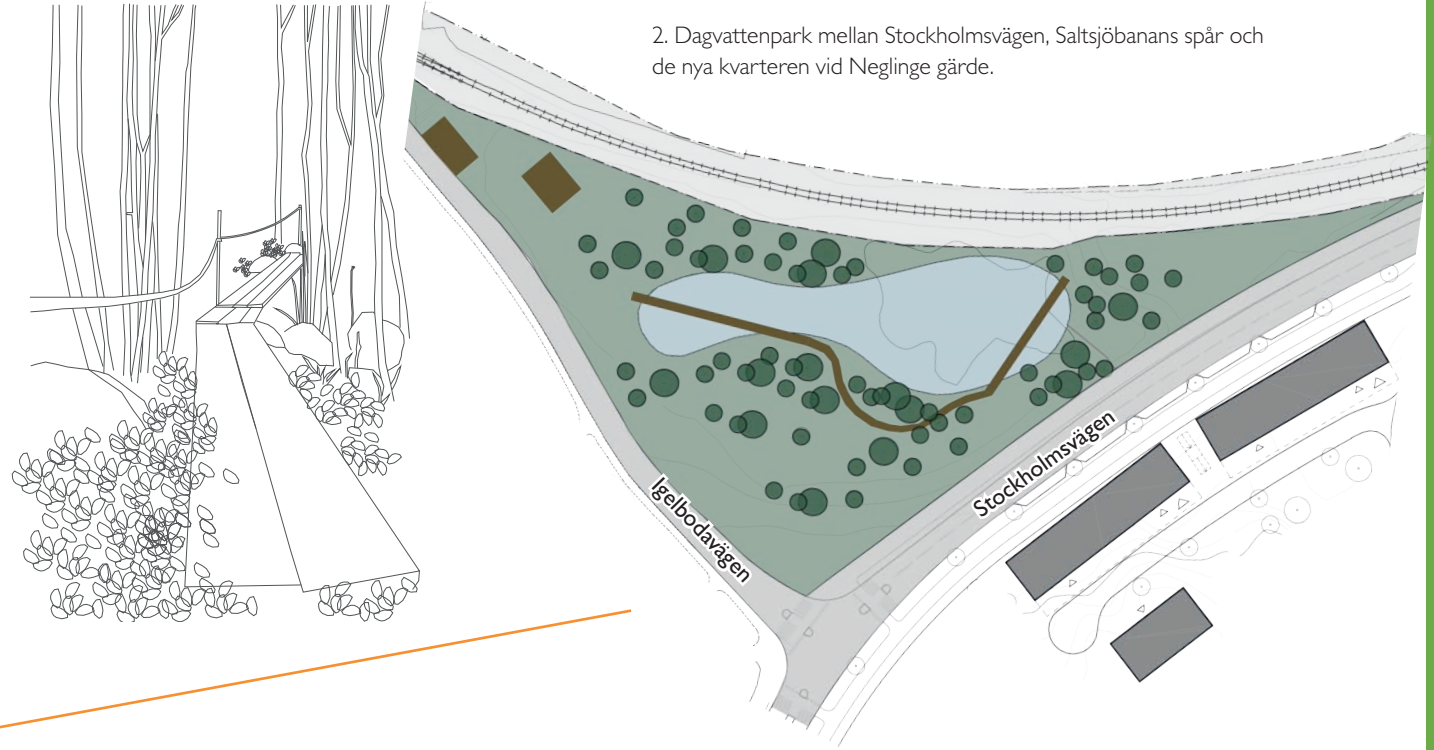
i framtidens Saltsjöbadens centrum. Tomten är bullerstörd och låglänt och tillkomsten av en dagvattenpark höjer det estetiska intrycket och tillsammans med ett nytt dike utmed Stockholmsvägen fylls den viktiga funktionen - rening och fördröjning av dagvatten.

I Gröna dalen, strax utanför programområdet, kan en "lägereldsinsats" bli aktuell där Fisksätrabor, Saltsjöbadsbor, politiker och andra samlas i en dialog om platsens utveckling. Det kan också bli aktuellt att genom ett "Konsten att skapa stad-projekt" uppmärksamma aktivitetsstråket mellan Fisksätra idrottsplats och Saltsjöbadens idrottsplats på olika sätt.



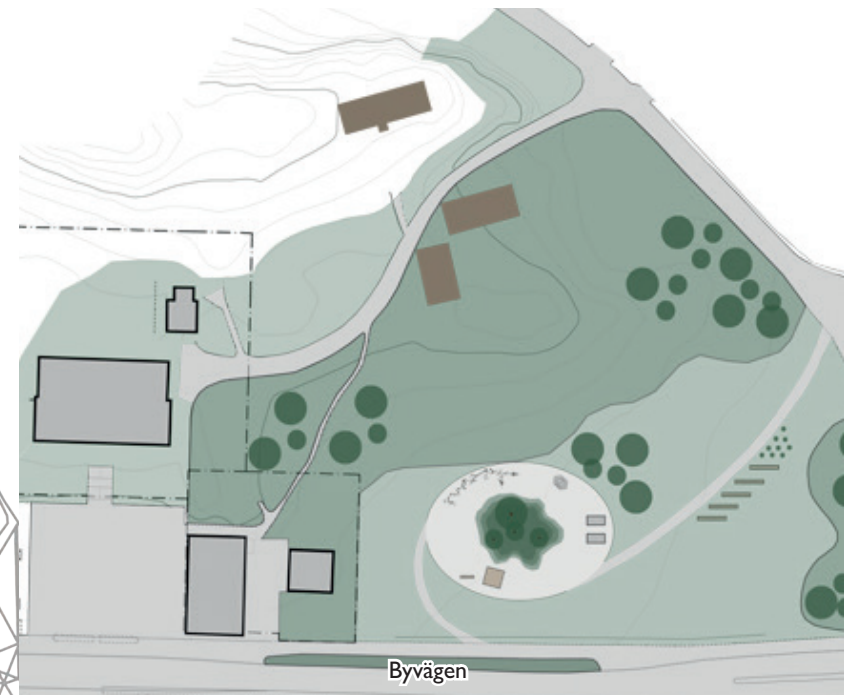
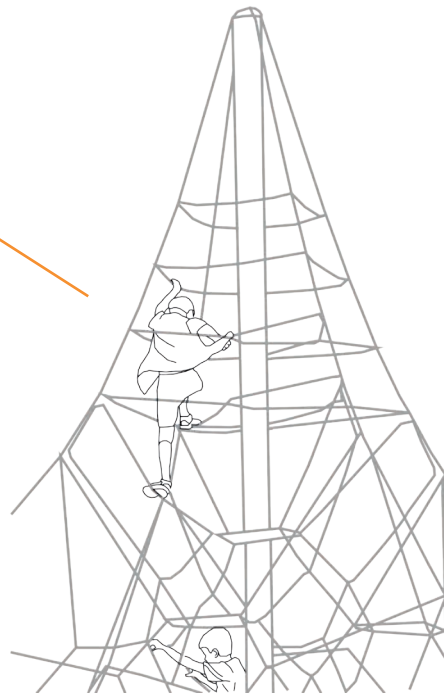
1. De två torgen väster och öster om centrumbyggnaderna sammanbinds med en torggata (bruna ytor). Med hjälp av exempelvis bänkar, växtlighet, karaktärsskapande markbeläggning och en genomtänkt belysning kan miljön bli tilltalande att vistas i. Samtidigt förstärks kopplingar och stråk. Längst i öster nås perrongen till Tippen station på Saltsjöbanan.

2. Dagvattenpark mellan Stockholmsvägen, Saltsjöbanans spår och de nya kvarteren vid Neglinge gårde.



Några viktiga platser i framtidens Saltjöbadens centrum

1. Torg och gator vid centrum
2. Dagvattenpark
3. Ny lekplats och park vid Neglinge gård
4. Entréhusen utmed Saltsjöbadsleden
5. Sporthallen vid Igelboda skola med omnejd
6. Cirkulationsplats Saltsjöbadsleden/Stockholmsvägen/Byvägen
7. Mötet mellan bäcken och nya hus vid Kvarntorpsvägen



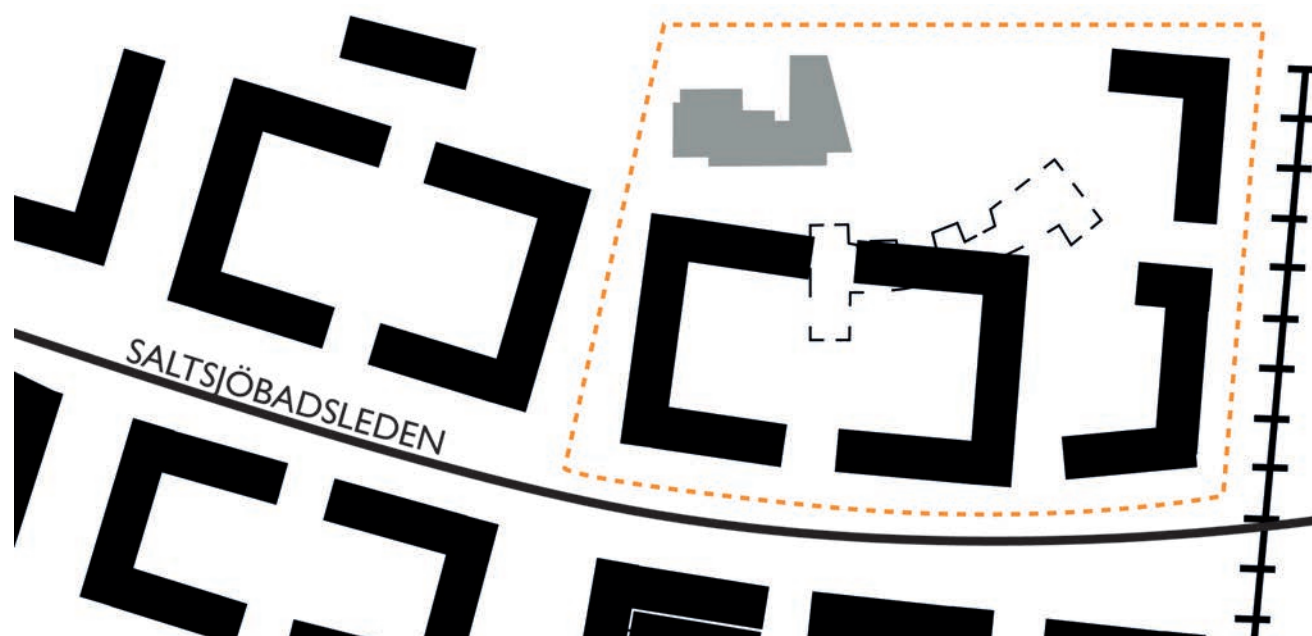
3. Lekplats och park invid kulturmiljön Neglinge gård, det före detta kommunhuset och Saltsjöbadens IP.

ALTERNATIV UTVECKLING SOM AVVIKER FRÅN HUVUDFÖRSLAGET

Ett detaljplaneprogram anger riktlinjerna för den fortsatta planeringen inom ett område. Över tid kan nya förutsättningar göra att den föreslagna utvecklingen inte helt kan genomföras. Det innebär att byggnader, gator, torg och parker inom programområdet kan komma att se annorlunda ut än vad som föreslås i programförslaget. Detaljerna avgörs i detaljplaneskedet och bygglovsskedet.

Programförslaget innehåller några osäkerhetsfaktorer/platser som är av mer omfattande karaktär och som påverkar hur hela området kommer att upplevas och fungera i framtiden. Det är därför viktigt att belysa konsekvenserna av en alternativ utveckling på dessa platser: Igelboda skola, bensinstationen, centrumbyggnaden och Tippen station. De är presenterade nedan utan inbördes ordning eller sannolikhet.

Det finns beroendeförhållanden mellan de olika osäkerhetsfaktorerna/platserna. Exempelvis hänger en ombyggnad av centrum starkt samman med en flytt av Tippen station. Om investeringar för ett ombyggt centrum skulle förskjutas tidsmässigt är det också sannolikt att tidplanen för en flytt av stationen förskjuts på framtiden. Utvecklingen av bensinstationstomten hänger också samman med centrumutvecklingen på grund av att bensinstationens skyddsavstånd påverkar uppförandet av ny bebyggelse på centrumfastighetens nuvarande parkeringsplats. Här redogörs för varje osäkerhetsfaktor separat.



Scenario 1: Igelboda skolas huvudbyggnad, svartstreckat, rivs. Området, inom orangestreckad linje, kan då istället bebyggas med bostäder. Ett scenario utan en skola i området har dock flera negativa effekter på helhetsmiljön.

Igelboda skola (scenario 1)

Programmet anger som utgångspunkt att Igelboda skola blir kvar där den ligger idag norr om Saltsjöbadsleden. Förslaget innebär också att skolan byggs ut med ytterligare lokaler samt ersättningslokaler för paviljongerna.

Kommunen kan dock på sikt välja att bygga en ny skola utanför programområdet. Planeringen samordnas med utvecklingen av andra skolor i kommundelen. I ett sådant scenario kan då dagens skolområde fylla andra funktioner.

Om skolområdet istället bebyggas med bostäder innebär

det stora konsekvenser för programområdet. Skolans närvaro tillför kvaliteter till området, bland annat skapar det liv och rörelse under fler av dygnets timmar och ger underlag för en sporthall i centrum. Den nya sporthallens placering enligt huvudförslaget grundas på att den kommer många barn till gagn. Om skolverksamheten flyttas är det också troligt att sporthallen inte lokaliseras här.

Skolans huvudbyggnad har också särskilt höga kulturhistoriska värden och att riva den skulle medföra negativa konsekvenser ur denna aspekt.

Uppskattningsvis cirka 250 nya bostäder bedöms kunna rymmas på dagens skolområdet (fyra byggnader i 5-8 våningar). Detta förutsätter alltså att huvudbyggnaden rivs. Skolans matsalsbyggnad, med tillagningskök och aula/samlingssal, även den med särskilt kulturhistoriska värden, blir dock kvar. Matsalsbyggnaden kan användas för förskola eller lokal för kulturverksamheter.

Bensinstationen (scenario 2 och 3)

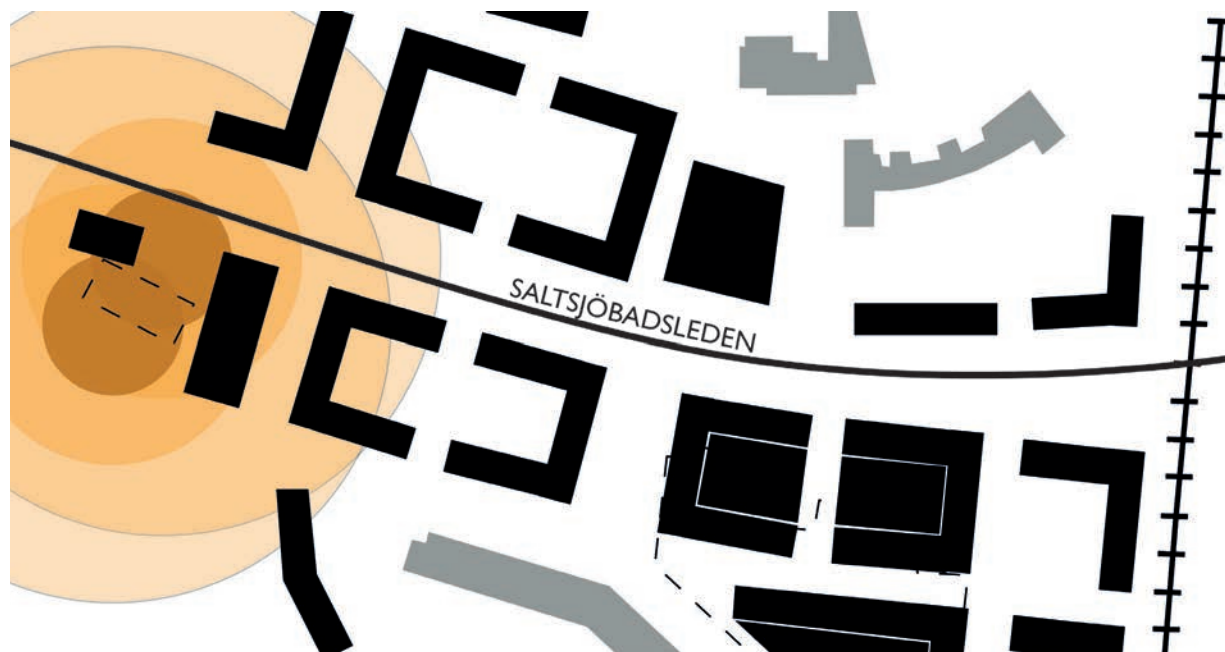
Statoil har arrenderat bensinstationstomten av Nacka kommun. Arrendet sades upp under 2015. Tillsammans arbetar parterna för att hitta en alternativ placering för bensinstationen.

Motiven till varför bensinstationen föreslås flytta är flera. Tomten erbjuder möjlighet att skapa en tydlig entré till centrum. Nya bostadshus i detta läge kan med fördel vara något högre än kringliggande byggnader, dels eftersom det markerar centrum och stadsgatans början och dels eftersom läget inte stör närboendes utsikt.

Framförallt påverkar också den nuvarande verksamheten sitt närområde. Många transporter av brandfarlig vätska går till och från stationen. Ny bebyggelse invid en bensinstation måste förhålla sig till ett skyddsavstånd. Skyddsavståndet är olika stort beroende på vad den nya bebyggelsen innehåller men som tumregel anges att bostäder inte bör byggas och stadigvarande vistelse inte bör uppmuntaras inom 100 meter från tanknings- och påfyllningsplats. Ju närmare bebyggelse föreslås desto större risk för att byggnationen inte går att genomföra. 50 och 25 meters skyddsavstånd anges också som riktvärden.



Scenario 2: Bensinstationen kvar i befintligt läge. Ringarna representerar 25, 50 och 100 meters skyddsavstånd från tanknings- och påfyllningsplats. Stora delar av den nya bebyggelsen utmed stadsgatan påverkas.



Scenario 3: Bensinstationen flyttas västerut på tomten. En verksamhetsbyggnad uppförs på samma tomt som en skärm mot övrig ny bebyggelse. Skyddsavstånden kvarstår även om tanknings- och påfyllningsplatserna också flyttas något västerut.

Om bensinstationen blir kvar på platsen försvinner inte bara möjligheten till nya bostäder på bensinstations-tomten. Möjligheterna till att uppföra bostäder utmed Solsidevägen, på centrums parkeringsplats och norr om Saltsjöbadsleden, kan också försvåras. Det är svårt att avgöra hur många nya bostäder som kan och inte kan uppföras utmed stadsgatan om bensinstationen blir kvar men upp emot 400 nya bostäder påverkas av ett skydds-avstånd på 100 meter. Helt säkert är att 190 nya bostäder inte kan byggas och att en del av det tydliga gaturum som eftersträvas utmed Saltsjöbadsleden inte blir av.

Konsekvenserna i punktform om bensinstationen blir kvar på samma plats:

- Mellan 190-400 färre bostäder byggs.
- Skyddsavståndet kvarstår. Fördyrande säkerhets-såtgärder måste vidtas på kringliggande byggnader, exempelvis brand- och konstruktionssäkra fasader.
- Vistelseytor i närmiljön måste planeras så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras. Utmed den tilltänkta stadsgatan blir det olämpligt att planera miljön utifrån de gåendes villkor.
- Potentiella markföreningar kvarstår. Om bensinstationen flyttas saneras marken innan den bebyggs med bostäder.

Ett alternativ är att bensinstationen flyttas inom tomten och förskjuts västerut, längre ifrån den kringliggande nya bebyggelsen. I ett sådant scenario behöver också tanknings- och påfyllningsplatserna flyttas västerut vilket förändrar skyddsavståndens utbredning. En ny byggnad kan

uppföras på tomtens östra del, mot den nya bebyggelsen, vilket effektiviserar markanvändningen och bidrar till mer verksamhetsytor i området. Byggnaden kan inrymma relaterande verksamheter för exempelvis bilvård, garage eller parkering. Skyddsavstånden kvarstår trots den avskärmande byggnaden och förutsättningarna för att uppföra bostäder i närheten av bensinstationstomten förändras endast marginellt.

Intäkterna från den föreslagna bebyggelsen inom hela programområdet möjliggör investeringar i allmänna anläggningar såsom offentliga rum och platser - det vill säga ombyggnad av gator, nya torg, ny dagvattenpark och ny lekplats. Om en del av bostäderna inte kan byggas får detta till följd att ambitionsnivån kring de offentliga platserna automatiskt måste sänkas.

Centrum (scenario 4)

Programmet anger som utgångspunkt att centrum byggs om. Detta kräver stora investeringar för att nå den förändring som föreslås. Eventuellt kan därför centrumbyggnaden vara kvar under en kortare eller längre period.

Om dagens centrumbyggnad inte rivs och byggs om enligt huvudförslaget får det konsekvenser för den nya stadsgatan, som kräver ett gatunära fasadliv för att inte stråket ska upplevas som ett storskaligt gaturum avsett för bilar. Kopplingarna mellan Tippen station och västra delarna av centrum och mellan centrummiljön och skolområdet skulle bli mer otydliga. Även stråk för handel och offentliga torgytter riskerar att bli otydliga. Cirka 250

lägenheter, som i huvudförslaget föreslås ovanpå de nya centrumbyggnaderna, kan inte byggas om centrumbyggnaden blir kvar. Se översta bilden på nästa sida.

Om parkeringen väster om centrum bebyggs försvinner delvis centrumbesökarnas parkering (delar av parkeringen kan anordnas i garage under bostäderna). En trolig konsekvens är att det då uppstår ett behov av parkeringsplatser i markplan invid centrumbyggnaden. Detta riskerar i sin tur att leda till att de bilfria torgytorna blir färre.

Det finns en risk att otrugga baksidor kvarstår vid centrumbyggnaden. En möjlig utveckling är att då öppna upp byggnaden med hjälp av uppglasning av fasad och större entréer så att den ger ett mer välkomnande intryck utifrån. Det går att göra många åtgärder för att förbättra miljön även med den befintliga centrumbyggnaden kvar.

Tippen station (scenario 5)

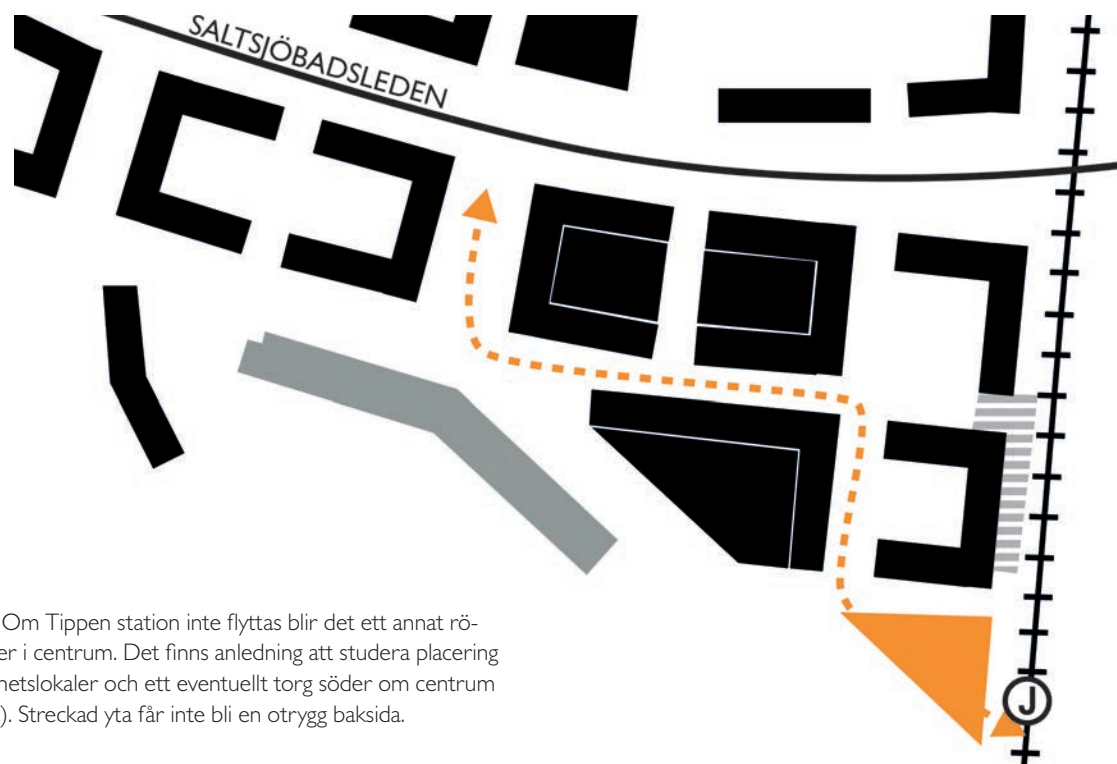
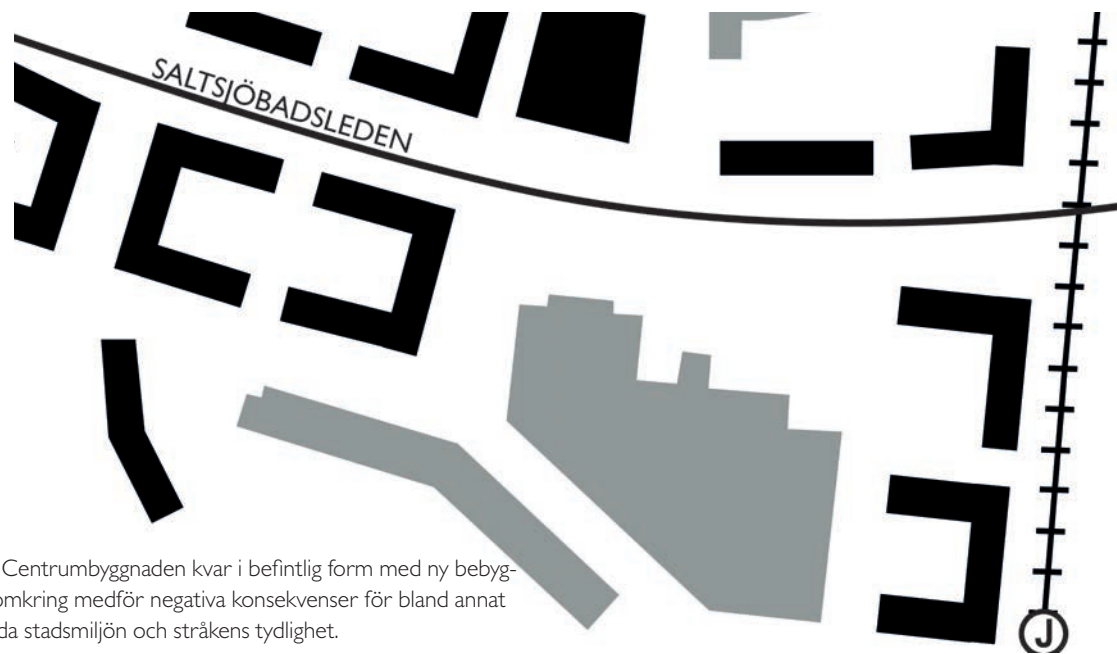
Programmet anger som utgångspunkt att Tippen station antingen flyttas eller förlängs norrut cirka 100 meter. Frågan har dock inte detaljstuderats. Samordning ska ske mellan centrumägaren, Trafikförvaltningen och Nacka kommun.

Om stationen på grund av ekonomiska skäl inte flyttas, innebär det ett annat rörelsemönster i centrum. Fler gående kommer att använda Torggatan till och från centrum och Saltsjöbanan. Detta innebär i sin tur att placeringen av verksamhetslokaler i gatuplan kan behöva ändras från vad som föreslås i programmet huvudförslag.

Förutsättningarna för att placera ett torg där stationen idag möter Torggatan/Kvarntorpsvägen bör då prövas. Om ett nytt torg istället anläggs i detta läge kan ytorna invid det föreslagna studenthuset planeras annorlunda än vad programmets huvudförslag föreslår. Se nedersta bilden intill.

Scenario 4: Centrumbyggnaden kvar i befintlig form med ny bebyggelse runt omkring medför negativa konsekvenser för bland annat den upplevda stadsmiljön och stråkens tydlighet.

Scenario 5: Om Tippen station inte flyttas blir det ett annat rörelsemönster i centrum. Det finns anledning att studera placering av verksamhetslokaler och ett eventuellt torg söder om centrum (orange yta). Streckad yta får inte bli en otrygg baksida.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

REGIONALT PERSPEKTIV

I Stockholms regionala utvecklingsplan, RUF 2010, anges Saltsjöbaden med omnejd som en ”regional stadsbygd med utvecklingspotential”. I begreppet innefattas stråk och områden som går att nå med cykel eller till fots inom cirka 1 200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. RUF 2010 anger att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden för att skapa sammanhängande stadsbygder med blandade funktioner och varierade urbana kvaliteter för olika grupper. Närheten till kollektiva förbindelser, till grönstruktur och stränder betonas.

Att Nacka är del i en attraktiv och växande storstadsregion ställer stora krav på kommunen att ta ansvar och bidra till regionens utveckling. Det innebär också stora positiva möjligheter för kommunen. Regionplanekontoret räknar 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 personer under samma period, vilket motsvarar ett behov av mellan 12 000 och 18 000 nya bostäder.

I det tunnelbaneavtal som slutits mellan bland annat Nacka kommun, landstinget och SL förbinder sig kommunen till att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Utöver det har kommunen ambitionen att tillskapa ytterligare 6 500 bostäder till år 2030 i hela kommunen.

ÖVERSIKTSPLAN

Nackas översiktsplan från 2012 innehåller kommunens syn på en hållbar utveckling för hela kommunen. Den redovisar bland annat visioner, utmaningar, mål och stadsbyggnadsstrategier. En av stadsbyggnadsstrategierna är satsningen på att utveckla Nackas lokala centrum och deras närområden. Saltsjöbadens centrum är just ett av Nackas lokala centrum. Framtagandet av detta program är ett led i arbetet med denna stadsbyggnadsstrategi.

Översiktsplanen pekar ut området Saltsjöbadens centrum - Neglinge som så kallad medeltät stadsbebyggelse. Detta innebär en stadsbebyggelse som har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kulturella ändamål, lokaler för vård, anläggningar för idrott och re-

skapning samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. Områden med medeltät stadsbebyggelse innehåller även grönområden, parker och infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Bebyggelsen varierar mellan småhusbebyggelse och högre flerbostadshus.

Översiktsplanen anger att Neglinge gård, som ligger inom området, är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Vidare nämns att den befintliga bebyggelsestrukturen, med en blandning av flerbostadshus, gruppbyggda småhus, handel och andra verksamheter, i huvudsak bör behållas. Förtätning lämpar sig i första hand kring Saltsjöbadens centrum. Översiktsplanen anger att 400-450 bostäder, cirka 100 arbetsplatser och 80 föreskoleplatser bör kunna tillkomma genom förtätning till år 2030. Målet om 6 500 nya bostäder i övriga kommunen, utanför västra Sicklaön, tillkom efter att översiktsplanen antogs och gör att översiktsplanens bebyggelsesiffror behöver justeras.

TEMATISKA PROGRAM

Tillsammans med översiktsplanen utgör kulturmiljöprogrammet, grönstrukturprogrammet och kustprogrammet (samtliga antagna 2011) förutsättningar för de avvägningar som gjorts i detta program. Kulturmiljöprogrammet (2011) är ett vägledande kunskapsunderlag för beslut om den fysiska planeringen i miljöer med kulturhistoriska värden. Kulturmiljöprogrammet pekar ut gamla Neglinge gård och det före detta kommunhuset specifikt. Det finns dock även andra objekt, som inte pekas ut, som är värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt.



Grönstrukturprogrammet (2011) ska bland annat understödja strategiska framtidsbeslut om fysisk planering, hållbart samhällsbyggande, naturskydd och folkhälsa. I programmet pekas området där Tattby naturreservatet och Saltsjöbadens golfbana möter Erstavik-kilen ut som ett viktigt område för grönstrukturen. Området är viktigt bland annat för upplevelsen av det öppna landskapet och skogskänslan. Viktiga gröna bostadsnära vistelsezoner pekas ut väster om Igelbodaplatån. Gröna dalen bildar ett grönt samband som länkar samman Erstavik med Skogsö naturreservat. Gröna dalen nämns också för sin artrikedom.

Kustprogrammet (2011) ligger till grund för en långsiktig hållbar utveckling av kommunens kustområden och berör inte programområdet specifikt eftersom det inte innefattar några kust- eller vattenområden.



RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Saltsjöbanan går genom programområdet och är av riksintresse för kommunikationer. Det innebär att hela anläggningen med spår och stationer enligt Miljöbalken ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Efterföljande detaljplanarbeten ska utreda de bullerskyddsåtgärder och eventuella andra åtgärder som blir aktuella då programmet genomförs.

Saltsjöbadens golfbana ingår i Erstaviksområdet som är av riksintresse för friluftslivet. Områden av riksintresse för naturmiljö och friluftsliv ska enligt Miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. På golfbanan gäller också utökat strandskydd.

RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande (2012). Syftet är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Nacka kommun har fokuserat på följande fyra målområden med ambitionen att nå ett långsiktigt hållbart Saltsjöbadens centrum: (1) hållbart resande, (2) skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser, (3) effektiv mark- och resursanvändning, (4) dagvatten som renas och infiltreras.



Neglinge gård. Foto: WSP.



Utsikt över Saltsjöbadens Golfbana. Foto: WSP.

POLICYDOKUMENT OCH RIKTLINJER

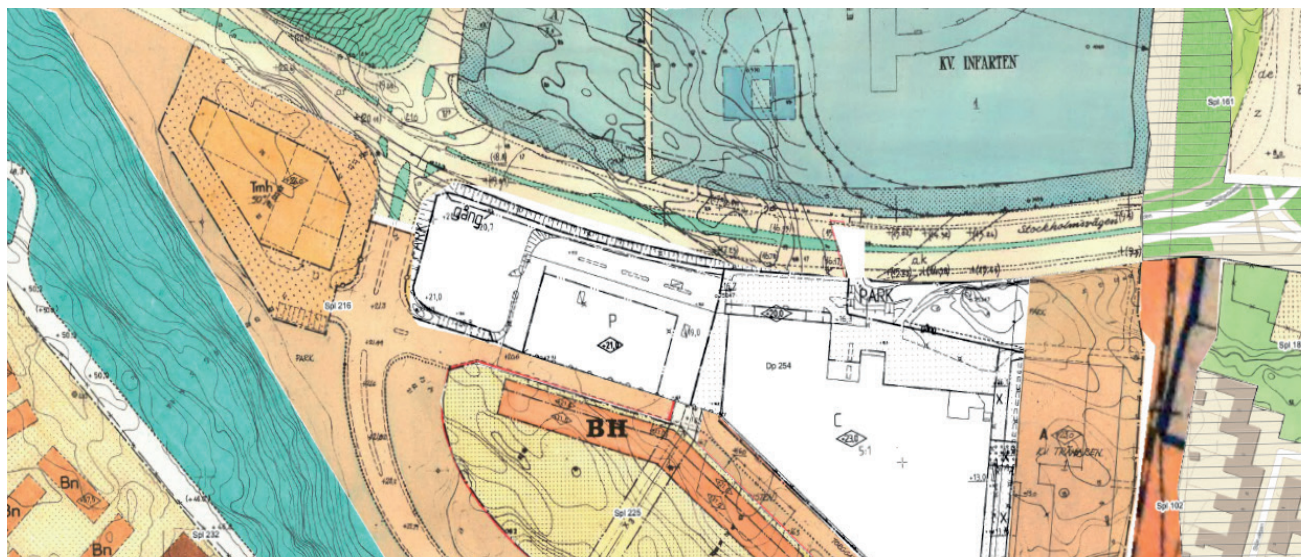
Nacka kommun har flera policydokument och riktlinjer som ska vara vägledande för planeringen, framförallt i detaljplaneskedet. Kommunens dagvattenpolicy (2010), avfallsföreskrifter (2014) och rekommenderade parkeringstal (2015) är exempel på dokument som ska följas i kommande detaljplanearbeten. Andra exempel på dokument med riktlinjer för detaljplaneringen är Fundamenta, stadsbyggnadsstrategier för byggandet av Nacka stad, och riktlinjer för grönytefaktor.

Konsten att skapa stad

Nacka kommun driver Konsten att skapa stad, ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Arbetet genomsyrar utvecklingen i hela kommunen, i synnerhet i Nackas lokala centrum. Olika aktiviteter och insatser, av varierande karaktär och tidsomfattning, bör uttryckas tidigt i utvecklingen av ett område. Aktiviteterna/insatserna kan syfta till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggaos. Aktiviteterna/insatserna delas in i olika kategorier - tomtebloss, lägereldar och lava - som skiljer sig åt vad gäller karaktär och tidsomfattning. Konsten att skapa stad-aktiviteterna ersätter inte andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

GÄLLANDE PLANER

Inom området gäller idag ett lapptäcke av stads- och detaljplaner. För centrum gäller detaljplaner från 2000-talet



Ett utklipp ur kommunens kartdatabas visar några av de stads- och detaljplaner som idag gäller vid centrumområdet.

som i huvudsak anger mark för centrumändamål. Äldre planer från 1970-talets början reglerar centrumets omland. En detaljplan från 2012 möjliggjorde nya gruppbestäder på höjden mot Ljuskärrsberget. För denna detaljplan återstår genomförandetid. Igelbodaplatån, skolområdet, Neglinge gårde, Saltsjöbadsleden och Stockholmsvägen regleras av stadsplaner från 1960-talet och Ljuskärrsberget av en stadsplan från 1972. För Saltsjöbanan gäller en stadsplan från 1930-talet. Grönytor vid golfbanan och mot Gröna dalen saknar detaljplan.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

En stor del mark inom programområdet ägs av kommunen. Bostadsrättsföreningar och enskilda fastighetsägare äger också en hel del mark. Saltsjöbanans spårområde ägs

av Trafikförvaltningen/SL. Nyligen har kommunal mark söder om centrum sålts till en bostadsrättsförening.

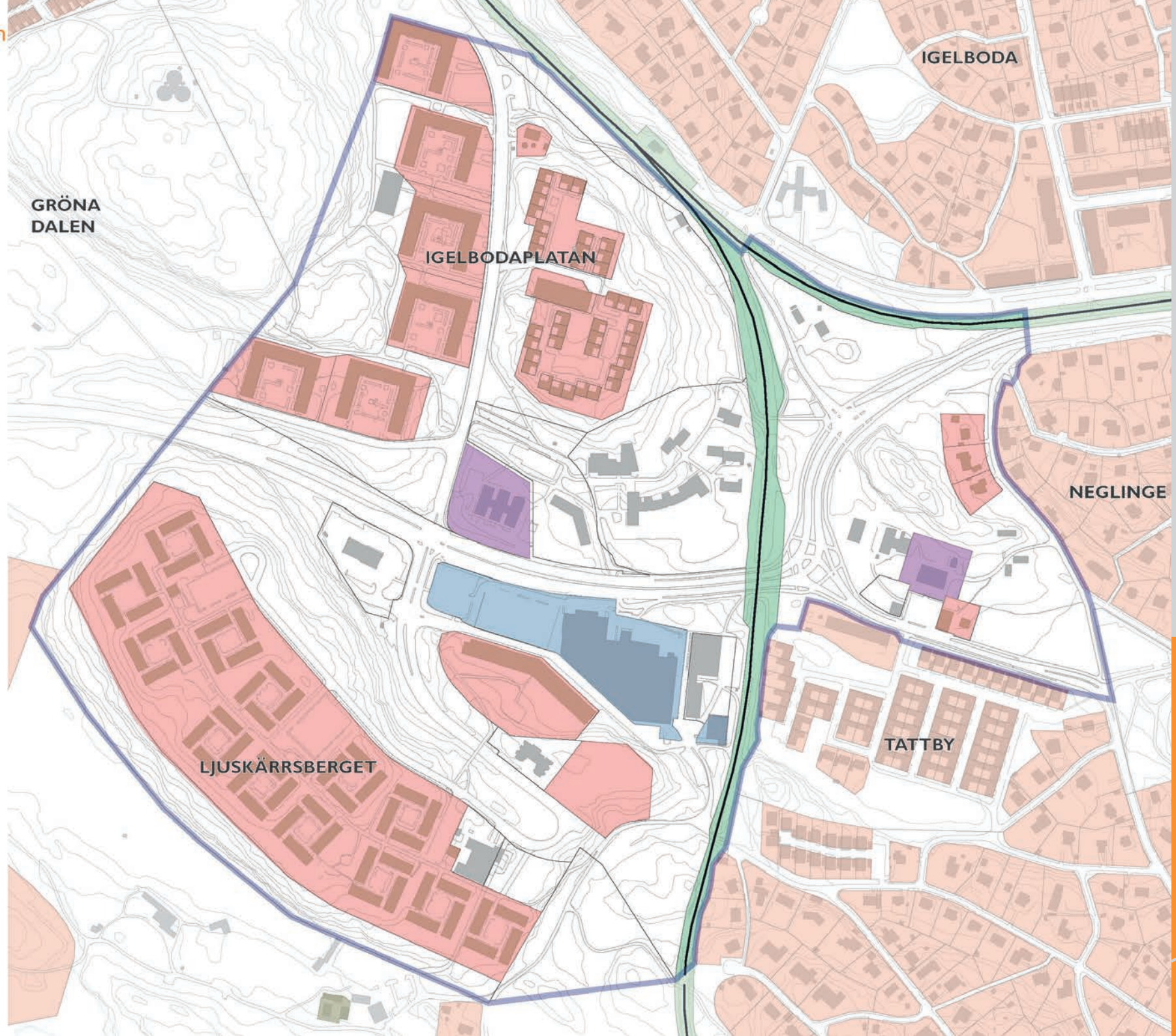
Saltsjöbaden centrum

Centrumanläggningen ägs av NREP. Centrum består av 9275 kvm uthyrningsbar yta med handel och service. För närvarande finns 28 hyresgäster, bland annat Willy's Hemma, Ica Supermarket och Systembolaget. I centrum finns också gym, bibliotek, frisör, optiker, skomakeri, kemptvätt, vårdcentral, tandläkare, apotek, bank, veterinär, kläd- och skobutik, elbutik, blomsterbutik, bokhandel, tre restauranger och en postterminal.

Markägoförhållanden

- NREP
- SL
- Bostadsrättsförening/enskild fastighetsägare
- AB Nacka Elverk
- Rikshem Skolfastigheter AB

Övrig mark i vitt är kommunal



NATURLJÖ

Programområdet angränsar till stora grönområden och naturreservat. Dess västra del utgör ett tvärsamband mellan två gröna kilar och är en viktig spridningsväg för framförallt barrskogslevande arter. I området finns platser med höga naturvärden. Området har också en speciell karaktär i och med dess topografi.

Gröna regionala samband

Grönstrukturen kring Stockholm består av ett antal gröna kilar som länkar stadskärnan med dess omland. Det stora grönområdet Erstavik och Nackareservatet ligger nära programområdet och innefattas i den så kallade Tyresta-kilen som sträcker sig in mot staden genom Nynäshamn, Haninge, Tyresö och Nacka. En annan grön kil som inte direkt angränsar programområdet är Nacka-Värmdö-kilen som i östvästlig riktning letar sig inåt staden från Värmdölandet via Norra Boo och Sicklaön. De gröna kilarna är viktiga att värna om så att både djur och växter kan röra sig och spridas. Det är också viktigt att värna om tvärsambanden mellan kilarna.

Värdefull natur

Inom och runt programområdet finns stora sammanhängande tall- och barrskogar, men även inslag av blandskog med ekar. Programområdet berörs av ett starkt spridningssamband för barrskogslevande arter. Spridningsvägen sträcker sig i nordsydlig riktning från Erstavik i söder, genom Gröna dalen och vidare norrut mot Skogsö naturreservat och hela vägen till Boo.



Invid gångvägen mot golfbanan finns mycket höga naturvärden.
Foto: WSP.

Det finns även ett antal områden med mycket höga naturvärden. Framförallt mellan Ljuskärnsberget, golfbanan och Saltsjöbanan där det står ett antal grova ekar. Det är viktigt att den öppna miljön kring dessa träd bevaras. Höga naturvärden finns också vid centrum och mellan Igelboda skola och järnvägen. Områden med högsta eller högt naturvärde bör undantas från bebyggelse på grund av sitt värde för den biologiska mångfalden. Gamla tallar där de rödlistade arterna förekommer ska i princip alltid undantas från bebyggelse. Generellt har äldre träd större betydelse att spara än unga träd.

Topografi, karaktär och barriärer

Branta berg och breda gator karaktäriserar området. Ljuskärnsberget och Igelbodaplatån reser sig i terrängen ovanför centrum samtidigt som Saltsjöbadsleden och

Saltsjöbanan utgör barriärer i ett splittrat landskapsrum som inverkar på människors rörelsemönster.

Mellanskärgårdens sprickdalslandskap dominerar landskapet. Branta berg bryts av i lerfyllda sprickdalar. I obebyggda delar växer hållmarksskog på höjderna, barrskog eller blandskog i sluttningarna och stråk av ek längs bergbranter och skogsbryn. I dalgångarnas gräs- och lövskogsmarker finns parker med rekreationstråk, lekplatser och vistelseytor. Dalstråken sammanstrålar och övergår i ett flackt lerområde kring Neglinge gård. Det öppna området kring golfbanan har en böljande karaktär och övergår söderut i naturreservatets sprickdalslandskap med sjöar och hållmarker.

1970-talets idéer om sammanhängande trafiksäkra parkstråk och en tydlig hierarki av parker präglar grönstrukturen. Parkerna kännetecknas av öppna gräsfält, träd och buskage. Naturen är alltid nära och parkerna upplevs som öppna gläntor i en skog. Naturen kryper också nära intill bostadsenklaverna med mjuka anslutningar.

Geologiska förutsättningar

Området domineras av berg i dagen och tunnare jordlager, främst morän direkt på berg. I partiet vid idrottsplatsen finns ett stråk av lera. Vid Igelboda skola finns ett område med sandig morän, troligen direkt på berg. Mellan Saltsjöbanan och Igelbodavägen ligger lös lera ned till 10 meter följt av friktionsjord på berg. Området har högt stående grundvatten, det är därför svårt att infiltrera dagvatten i området.

Värdefull natur

Ekologigruppens inventering

- Utredningsområde
- Högsta naturvärde klass 1
- Högsta naturvärde klass 2
- Påtagliga naturvärden klass 3
- Visst naturvärde klass 4



KARAKTÄR OCH IDENTITET

Saltsjöbaden grundades som en bad- och kurort. Syftet var att det skulle bli ett utflyktsmål och en rekreationssort för huvudstadens befolkning. Här skulle Stockholmarna få ta del av vacker natur, ren luft och rent vatten. Sedan dess har samhället vuxit, fler villaområden har byggts men även flerfamiljsbostäder. Ett genomgående karaktärsdrag har dock varit enligt principen ”hus i grönska”, typiskt både för den äldre villabebyggelsen som för de senare tillkomna flerfamiljsbostäderna.

Saltsjöbaden centrum berättar tillsammans med Igelboda skola och bebyggelsen på Ljuskärnsberget och Igelboda-platån om samhällets framväxt efter mitten på 1900-talet. Det är värt att notera att området Saltsjöbaden ofta förknippas med byggnader, villamiljöer och områden som ligger öster om programområdet för centrum, närmare havet. I kommunens kulturmiljöprogram nämns områdena Saltsjöbaden, Saltsjöbaden-Garvkroken, Neglingehöjden-Kaptensbacken, Tattby och Solsidan, samtliga områden öster och sydöst om programområdet Saltsjöbadens centrum. Saltsjöbadens observatorium, Sjuvillorna och Grand hotell är exempel på framstående byggnadsverk i dessa områden. Saltsjöbaden i stort har en mycket stark identitet.

Bebyggelsekaraktär

Inom programområdet finns två helt olika bebyggelse-typer. Rekordårens rationellt byggda flerfamiljshus och småhus i åtskilda enklaver, 1970-talets trafikseparering (Igelbodaplatån och Ljuskärnsberget) möter villabebyg-

gelse från sekelskiftet 1900, med stora villor på generösa, lummiga tomter och slingrande vägar. Mellan dem breder centrumområdets trafik- och parkeringsytor ut sig. Villabebyggelsen i Neglinge och Tattby möts i ett parkstråk med delvis öppen gräsmark vid idrottsplatsen.

Landmärken och utblickar

I programområdet bildar det kuperade landskapet naturliga landmärken. Ljuskärnsbergets och Igelbodaplatåns bebyggelse, Neglinges villabebyggelse och vattentornet är alla placerade på höjder kring centrum och syns på långt håll. Först på nära håll syns själva centrumbyggnaden, bensinmacken, det gamla kommunhuset och idrottsplatsens öppna landskapsrum.

Vid Neglinge gård och Saltsjöbadens idrottsplats öppnar sig landskapet med utsikt mot Neglingeviken. Havet kan skymtas från några höjder i området men döljs till största delen av skog. Några utsiktspunkter finns också vid Ljuskärnsberget och vid Vattentornsberget i Gröna dalen.

Målpunkter

Viktiga målpunkter återfinns ofta strax utanför själva programområdet, förutom själva centrum med bollhall, tågstation och den handel och service som centrumområdet erbjuder. Saltsjöbadens golfbana och idrottsplats tillsammans med Näckenbadet är populära målpunkter, och självklart också kustområdena längre österut och norrut med de båtvarv, badplatser och promenadstråk som kusten erbjuder.

Offentliga rum

Landskapsrummet kring centrum och Saltsjöbadsleden är öppet, storskaligt och präglas av infrastruktur och handel. Saltsjöbadsleden delar av området och kring centrum upplevs platsen ostrukturerad och splittrad. Centrum är framförallt utformat för den bilburna besökaren. Det saknas utomhusytor för människor att vistas på. Markparkeringar dominerar området och för gående och cyklister är det otidligt hur man rör sig. Flera platser kring centrum upplevs som baksidor eftersom centrumbyggnaden vänder sig inåt och saknar tydliga kopplingar till de offentliga miljöerna utomhus.

Istället är det grönytor i utkanterna av programområdet som lämpar sig bättre för fotgängaren och längre vistelser. Exempel på detta är området norr om Igelbodaplatåns bebyggelse och det större slättområdet som sträcker sig upp från Neglingemaren in över idrottsplatsen och upp förbi det före detta kommunhuset.



Grand hotell i Saltsjöbaden utanför programområdet.

Bebyggelse-och landskapskaraktär

Bebyggelsekaraktär

- Villabebyggelse,
- Radhus från 1970-80-tal
- Fierbostadshus
- Skolmiljö, idrott
- Vägområde, parkering, ruderatmark

Naturkaraktär

- Barrskog, blandskog
- Hällmarksskog
- Ekmiljö
- Park

Rumslighet

- Öppet landskap
- Branter



KULTURMILJÖ

Historien om Saltsjöbaden fick sin början 1889 när Knut Agaton Wallenberg köpte ett stort markområde av Herman af Petersens på Erstavik. Tanken var att anlägga en modern badort och villastad som kunde nås från Stockholm med järnväg. Saltsjöbanan invigdes 1893 och redan i början av 1900-talet var Neglingeön i det närmaste fullt utbyggt.

1909 bröts Saltsjöbaden ut ur Nacka och 1912 bildades en egen kommun. 1918 påbörjades en stadsplanetävling för ett kommunalhus och 1928 valdes en plats vid Neglinge gärde. Utvecklingen ledde till ett stort behov av samhälls- och kommersiell service. Neglinge blev ett litet centrum men så småningom etablerades affärer och service lokaler på flera platser i samhället. Först på 1960-talet togs initiativet att planera för ett riktigt centrum.

Programområdet angränsar till ett område som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram, Neglinge höjden - Kaptensbacken. Neglinge gård och det före detta kommunhuset är de byggnader som är utpekade som särskilt värdefulla i kulturmiljöprogrammet.

Före detta kommunhuset

Kommunalhuset invigdes 1932 och ritades av arkitekt Ture Rydberg. I byggnaden samlades många olika samhällsfunktioner. Efter kommunsammanslagningen med Nacka byggdes huset om i början av 1970-talet till bostäder och kontor. Kommunalhuset präglas av stram 1920-talsklassicism med funktionalistiska drag.

Byggnaden har en kubisk, symmetrisk form och fasader med rött tegel. I söder vetter byggnaden mot ett litet torg. Huvudentrén markeras av en granitportal och en hög trappa. Till anläggningen hör en flygelbyggnad uppförd 1934 efter ritningar av Eskil Sundahl. Byggnaden har byggts om i omgångar, senast omkring 2010. Enligt planerna skulle även en flygelbyggnad uppföras i väster, men istället anlades ett skyddsrum under andra världskriget.

Neglinge gård

När Saltsjöbaden etablerades 1889 hade Neglinges tre gårdar redan rationaliserats till en enda arrendegård under Erstavik. Bebyggelsen består av tre knuttimrade och rödfärgade byggnader. Mangårdsbyggnaden har två delar, en troligen äldre del och en lägre, tillbyggd del. Till gården hör även ett bostadshus och ett magasin. Vid gården finns även husgrunder efter den tidigare bybebyggelsen. Bytomten är utpekad som bevakningsobjekt i fornlämningsregistret.

Igelboda skola

Vid 1940-talets slut blev den gamla folkskolan i Igelboda för liten och 1950 beslutades att en ny skola skulle byggas. Arkitektävlingen vanns av Torgny Gynnerstedt och 1956 invigdes Igelbodaskolan. Skolan består av flera byggnader som följer terrängens former i en backsluttning nedanför Igelbodaplatån. Arkitekturen är tidstypiskt 1950-tal med många genomtänkta detaljer och högklassiga material. Varje hus har en individuell utformning med rött tegel och puts som fasadmaterial.



Det före detta kommunhuset vid Neglinge gärde.



Neglinge gårds mangårdsbyggnad.



Administrationsdelen av Igelboda skola. Idag delvis förskola.



Torggatan vid dagens Saltjöbaden centrum.



Kvartersgård vid Igelbodaplatåns bostadsområde.



Kvartersgård vid Ljuskärrsbergets bostadsområde.

Saltjöbaden centrum

På 1960-talet tog planerna för ett köpcentrum fart. Ett aktiebolag som bildades av lokala köpmän, Metro och Systembolaget köpte marken på platsen för en tidigare soptipp. Ritningarna gjordes av arkitekt Karl-Axel Bladh. Namnet "Tippens centrum" var ett resultat av en läsaromröstning i Nacka-Värmdöposten. Tippens centrum blev en mötesplats för Saltjöbaden. Förutom två livsmedels-hallar och specialaffärer fanns läkarmottagning, tandläkare, distriktssjuksköterska, barnvårdscentral, apotek, post, två banker, herr- och damfrisör, självkem och pub med gatukök. Vid innertorget hittade man en informationsdisk, garderober och övervakad barnhage. Under innertorget fanns utrymmen för båg- och kortdistansskytte, biljard, bordtennis, bowling och diskotek. Till centrumet hörde också bibliotek och sporthall som placerades intill ett gångstråk mellan Igelbodaplatån och Tippens station.

På ett tidstypiskt sätt präglades trafiklösningarna av trafikseparering och anpassningen till bilismen. Parkeringsplatserna rymde ursprungligen 500 bilar, men planen möjliggjorde många fler, bland annat i ett parkeringshus i två plan. Bensinstation intill parkeringen var ett måste. Till centrumanläggningen hör också ett bostadshus vid torget med affärs- och servicelokaler i de nedersta våningarna och små lägenheter i de övre.

Igelbodaplatån

1971 färdigställdes cirka 400 lägenheter på Igelbodaplatån. Husen ritades av arkitekt Åke Östin. På många sätt är det ett tidstypiskt bostadsområde från miljonprogrammet. Västra delen av området präglas av en storskalighet där lägenheterna är ordnade i sex U-formade gårdar. Bostadshusen är i fyra våningar under flacka pulpettak. På gårdarna finns bland annat planteringar och lekplatser. Genom att balkongfronter och taksarg vid gårdarna har olika kulörer skapas variation och orienterbarhet. Fasaderna är klädda med det tidstypiska mexiteglet. Öster om Vinterbrinksvägen finns ett 40-tal radhus i souterräng.

Ljuskärrsberget

På Ljuskärrsberget uppfördes 1972 ett område om 500 lägenheter, ritat av FFNS arkitektkontor. Det utsatta läget på berget som bildar en fond till villabebyggelsen nedanför ställde höga krav på bebyggelsens utformning. Bebyggelsen består av 13 kringbyggda gårdar. Bostadshusen är i två våningar under flacka pulpettak. Beroende på terrängläget har några hus även en tredje suterrängvåning. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Fasaderna är klädda med liggande och stående falurödfärgad träpanel. Även balkongerna är klädda med panel i samma kulör. De vita fönstren binds samman av partier med träpanel som också är vitmålad.

ATT SE OCH GÖRA

I området finns en god tillgång till olika idrottsaktiviteter. Tillgången till stora naturområden med variationsrik natur, gammal skog och närheten till vatten är andra aspekter som karaktäriserar området. Ibland kan det dock vara svårt att nå ut i naturen eftersom det saknas tydliga entréer. En ganska liten gångtunnel under Saltsjöbadsleden är exempelvis den huvudsakliga kopplingen mellan strövområdena kring Lundsjön i söder och Gröna dalen och Skogsö i norr. Ett annat exempel är den långa kuststräckan som innehåller relativt få badplatser.

Idrott

I Saltsjöbaden finns idrottshall, idrottsplats, simhall och golfbana. På idrottsplatsen bedrivs fotboll på flera konstgräsplaner liksom friidrott, kajak och fäktning. I Näckenbadet finns två bassänger. I Tippenhallen utövas basket, gymnastik och friidrott. Söder om centrum ligger golfbanan med både en 18-håls- och en 9-hålsbana. Vintertid används golfbanan för skidåkning och från och med vintern 2015/16 anläggs även en konstsnöslinga på banan. I Tattby finns både ishall och motionsspår.

Promenadstråk

Lugna promenaden är en lätt och tydligt skyltad slinga som finns i Nackas olika kommundelar. I Saltsjöbaden/Fisksätra utgår promenaden från Tippen station, fortsätter utmed golfbanan, under Saltsjöbadsleden via Fågelhöjdstigen och under Saltsjöbadsleden igen vid Stockholmsvägen och bakom Saltsjö torg. Promenaden är 4 200 meter lång, belyst, asfalterad och mestadels plan.

Vid ett flertal platser finns vilobänkar. Ytterligare motionsslingor och stigar som leder in i naturområden finns både söder och norr om centrum.

Parker och lekplatser

Större anlagda parkytor finns i Gröna dalen och vid Neglinge gård. Dessa används till exempel för Valborgsmäsofirande. I Gröna dalen finns också två kolonilottsområden liksom en hundrastgård. Inom 600 meter från centrum finns Trollparken i Tattby och Igelbodaplatåns lekplats som båda används flitigt. Enligt Stockholms parkriktlinjer från 2006 innebär en god park- och naturtillgång att lekplats och bullerfri miljö ska finnas inom 200 meter och parklek och bollspel inom 500 meter från bostaden.

Kultur och offentlig konst

I Saltsjöbaden finns också ett rikt föreningsliv med bland annat hembygdsförening, naturskyddsförening, orkesterförening, sjöscoutkår, teaterförening och sjömansgille. Centrumbyggnaden nyttjas ofta av bland annat skolor och föreningar för exempelvis skolloppis och utställningar. Butikerna där erbjuder kundkvällar som även kan inkludera festmiddagar och kulturella inslag.

I området finns flera offentliga konstverk, bland annat "Den första orienteraren", en staty i stål av Olle Carlström från 1975 som står norr om centrumbyggnaden. Vid centrum finns också en staty i brons, "Vilken hand", av Gustaf Nordahl från 1972. I Neglinge parken utanför programområdet står "Den store hvide", en skulptur i brons av Edvin Öhström från 1995.



Saltsjöbadens idrottsplats används flitigt på sommaren. Foto: WSP.



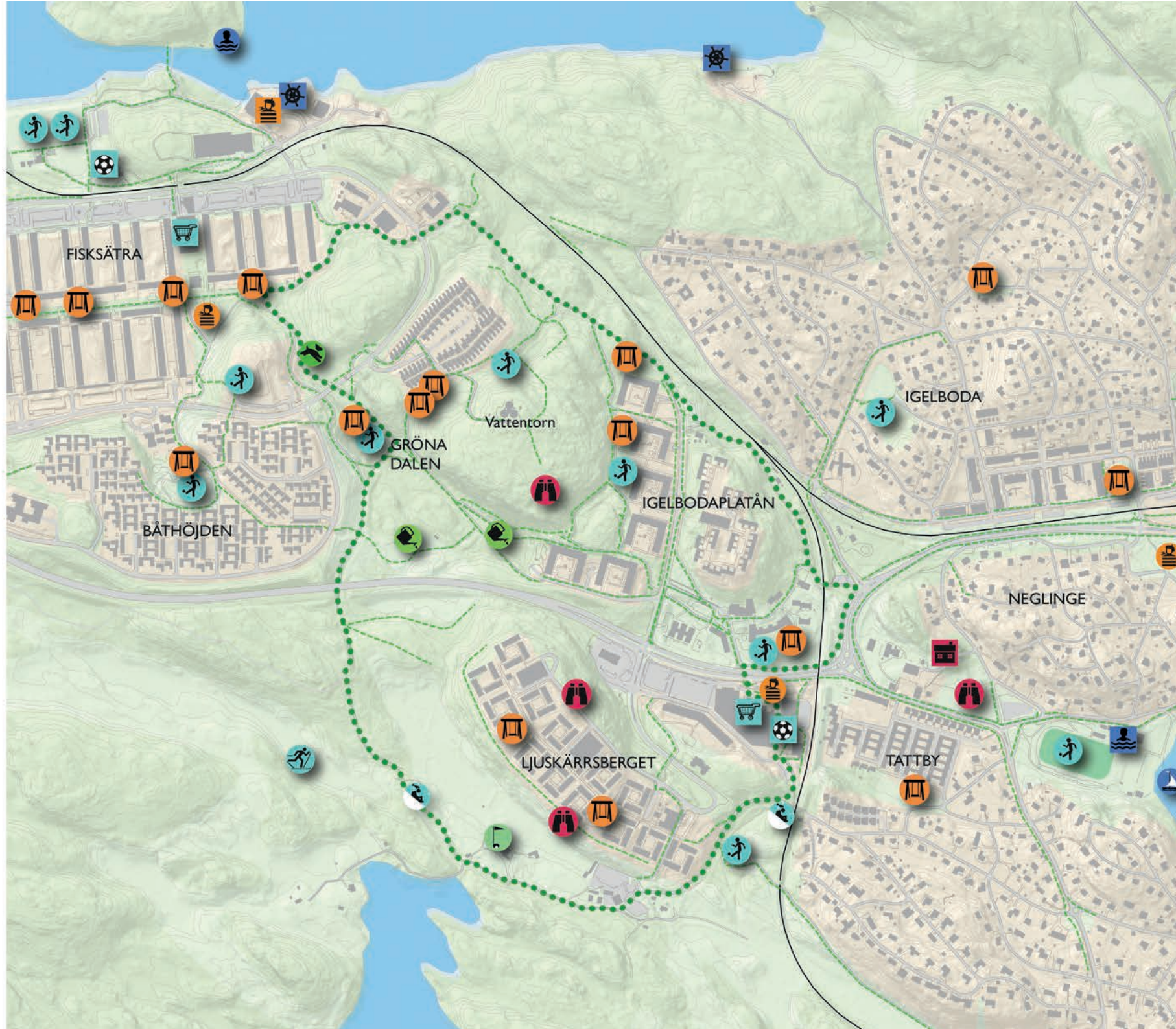
Ett kolonilottsområde väster om programområdet. Foto: WSP.



"Den första orienteraren" av Olle Carlström.

Att se och göra

- Promenadväg
- Lugna promenaden
- Sporthall
- Simhall
- Badplats
- Fotbollsplan
- Golfbana
- Lekplats
- Odling
- Utsikt
- Konstverk
- Konshall
- Hundrastplats
- Marina
- Segling
- Centrumhandel
- Skidåkning
- Pulkabacke
- Hembyggsgård



BARN OCH UNGDOMAR

Olika åldrar använder utemiljön på olika sätt. Naturen minskar ofta i betydelse ju äldre barnen blir. I högre åldrar är målpunkter och de transportsätt och vägar som tar dem till målpunkterna istället mycket viktiga.

Ålder 1-6 år

Barngrupperna i områdets förskolor ger sig ut utanför den egna gården minst en gång i veckan till lekpark, skog och parker. De är ute året om, väder och kläder får styra aktiviteterna. Aktiviteterna är ofta genomtänkta när de utövas utanför förskolegården, men det förekommer både undervisning och fri lek. Oftast tar man sig runt till fots, men för längre utflykter används kollektivtrafiken.

Personalen uppskattar tillgång till "förskolenära" skogar. För de små barnen kan den "simplaste" skogsdunge räcka för att väcka stor upptäckarglädje. De små målpunkterna är viktiga skogsdungar i närheten, men kraven på dess attraktivitet är lägre. Det är därför av största vikt att de mindre skogsområdena intill förskolorna sparas. Barnen bör inte ha mer än 300 meter till grönområden.

Barn i årskurserna 1-3

Fritidsverksamheten förläggs utanför skolgården minst en gång i veckan. De äldre barnen leker inte längre lika fritt som förskolebarnen. Barnen på fritids ägnar sig åt organiserade aktiviteter såsom brännboll eller fotboll i högre grad än de yngre barnen. De uppehåller sig därför mer på bollplaner och andra ytor där dessa aktiviteter passar.



Förskolenära skogar behöver inte vara stora i omfattning för att väcka upptäckarglädjen hos de små barnen.

Kring Svartkärrsstigen rör sig många barn. Stråket används i stor utsträckning som transportväg mellan Saltsjöbaden och Fisksätra. Här kan barnen röra sig fritt eftersom det inte finns några bilar. Områdena kring gångstråket innehåller kolonilotter, bollplan och populära mulleskogar. Saltsjöbadens idrottsplats och Trollparken är andra populära målpunkter i närområdet liksom Braxenparken i Fisksätra.

Barn i årskurs 6 och 7

Ju äldre barnen blir desto viktigare blir målpunkter så som centrum, idrottsplatsen, Saltsjöbanans stationer och gång- och cykelstråk. Eftersom äldre barn ofta rör sig över större områden än små barn är det många gånger platser utanför programområdet som är barnens målpunkter, exempelvis



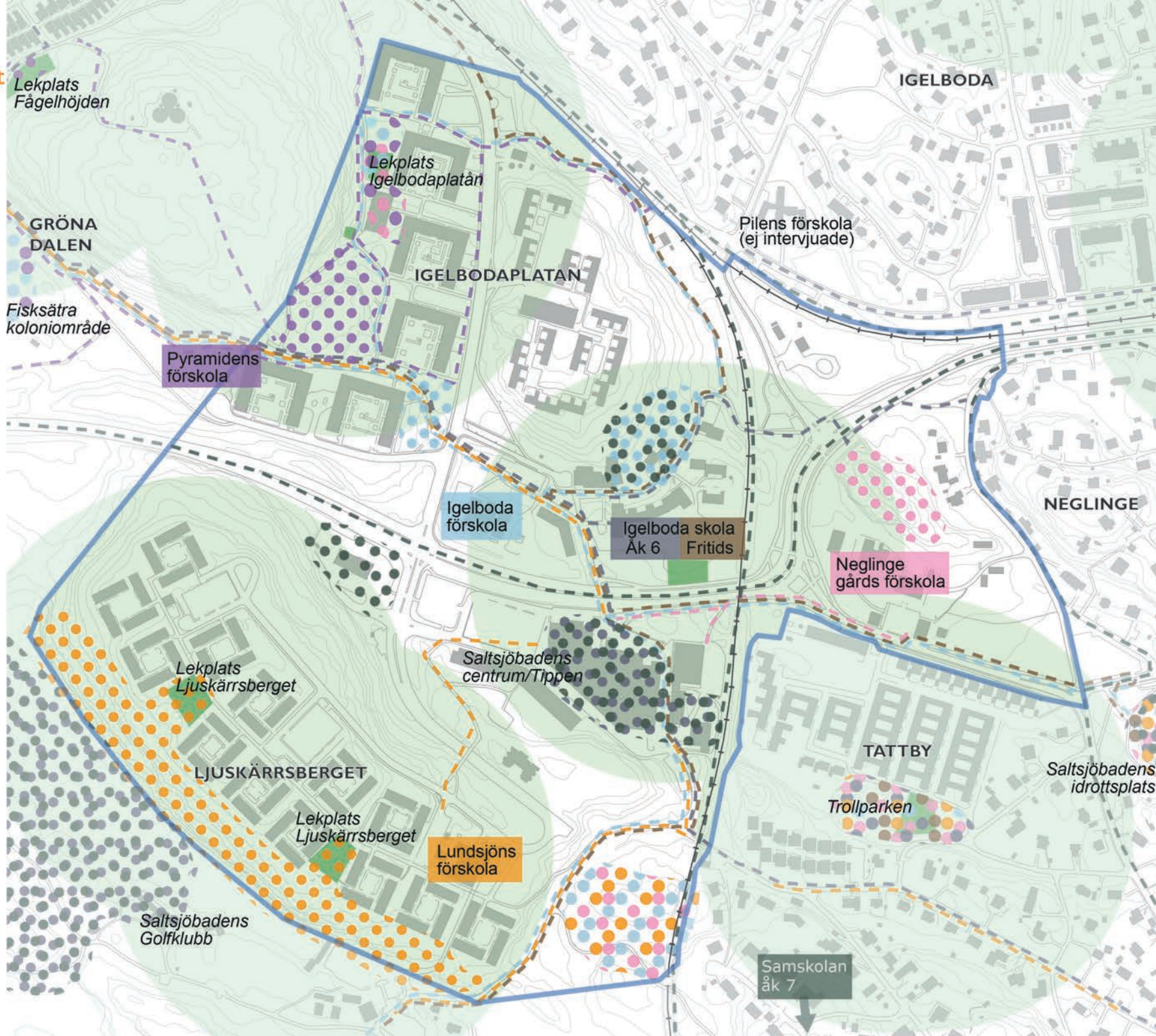
Kommunens tjänstemän på besök i Samskolan i december 2015.

Fisksätra, naturreservat, sjöar, marinor och kaféer.

Utemiljön mellan målpunkterna används främst för transport mellan hem och skola, bibliotek, kompisar och badplatser. Det märks bland annat genom att många barn pekar ut Saltsjöbadsleden och Byvägen som viktiga vägar. Övriga platser som nämns är skolorna Igelboda och Neglinge, promenaden runt Neglingehöjden och bensinmacken vid centrum. I och med att äldre barn och ungdomar i högre utsträckning använder utemiljön utan vuxna blir också trygghetsfrågor allt viktigare.

Barn och ungdomars användning av området

-  Barn- eller ungdomsverksamhet
-  Barn- eller ungdomsverksamhet
-  Barn- eller ungdomsverksamhet
-  Barn- eller ungdomsverksamhet
-  Barn- eller ungdomsverksamhet
-  Barn- eller ungdomsverksamhet
-  Område som används av verksamhet. Färg motsvarar verksamhet med samma färg.
-  De vanligast använda stråken. Färg motsvarar verksamhet med samma färg.
-  Lekplats
-  Område med max 200 m till lekplats



TRAFIK & TILLGÄNGLIGHET

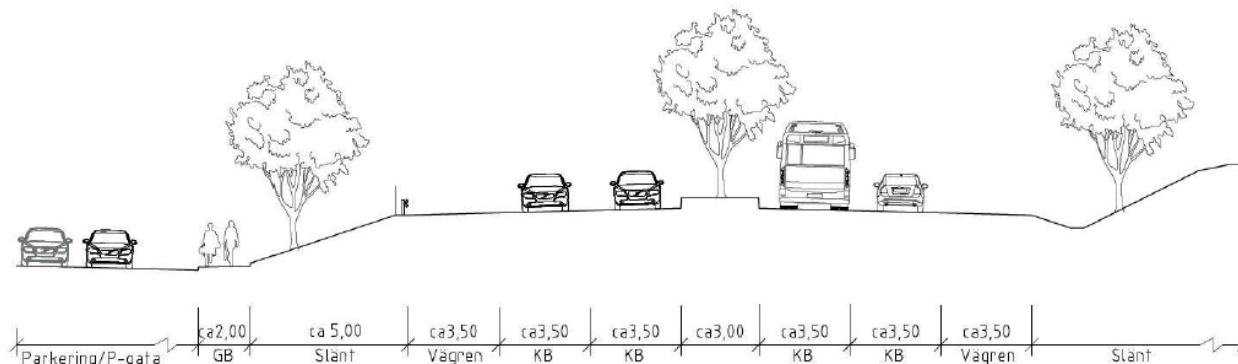
Saltsjöbadsledens storskaliga transportrum karaktäriserar programområdet. En ny gång- och cykelväg har nyligen färdigställs utmed leden vid centrum till Fisksätra. Lokalgatorna är även de storskaliga och breda, exempel är Vinterbrinksvägens smala trottoarer. Parkerade bilar skymmer sikt och tvingar ut fotgängare i gatan. För att nå Saltsjöbadens golfklubb finns en tunnel under Ljuskärrens bergets bostadsområde. Tunneln har endast ett körfält och en maxhöjd om 2,3 meter. Stora transportfordon kör därför via Kvarntorpsvägen där motorfordonstrafik egentligen är förbjuden.

Saltsjöbadsleden

All fordonstrafik till Saltsjöbaden och Älgö går via Saltsjöbadsleden innan vägen förgrenar sig. På Saltsjöbadsleden färdas cirka 14 000 fordon vardagsdygn enligt mätningar under 2014-2015. Denna trafik fördelar sig med ungefär lika stora delar på Byvägen respektive Stockholmsvägen. Leden är klassad som motorväg mellan väg 222 och Fisksätra med en hastighetsbegränsning om 90 km/h. Strax innan Saltsjöbaden centrum begränsas hastigheten till 50 km/h. Vid centrum varierar bredden på leden mellan 20 – 30 meter.

Gång- och cykelvägnät

Det regionala cykelstråket mellan Saltsjöbaden och övriga Nacka leds från Fisksätra längs Saltsjöbadsvägen och Vattenverksvägen som ansluter till Värmdövägen. Cyklister hänvisas till blandtrafik. Från Fisksätra till station Salt-



Tolkad sektion över dagens Saltsjöbadsled vid Saltsjöbaden centrum (Ramböll, Nacka Kommun 2015).

sjöbaden fortsätter det regionala cykelstråket på separata gång- och cykelvägar, bland annat på en ny sträckning utmed Saltsjöbadsleden invid centrum. Det finns ett utbrett gångvägnät till rekreationsområden och målpunkter som centrum, kollektivtrafik, skolor och förskolor. Landskapet i området är kuperat vilket leder till att avstånden blir långa då gångvägarna måste vara tillgänglighetsanpassade. På sina håll skapar det vackra slingrande parkvägar, som vid Igelbodaplatån eller mot golfbanan. Barriärerna Saltsjöbadsleden och Saltsjöbanan har få tunnel- och bropassager vilket innebär omvägar i gångvägarnas sträckning.

Parkering

Kring programområdet finns både allmänna och privata parkeringsplatser. Inom de större bostadsområdena finns garage för boendeparkering och allmänna parkeringsplatser längs med gatorna. Vid Igelbodavägen och Vinterbrinksvägen finns också allmänna parkeringsytor. För besökare till centrum finns stora parkeringsytor med ungefär 200 platser. Vid både Igelboda och Tippen stationer finns infartsparkeringsplatser för bil och cykel. En in-

ventering 2014 visade att ungefär hälften av de parkerade bilarna vid Igelboda station var hemmahörande inom en radie om en kilometer från parkeringsplatsen. Detta tyder på att parkeringen framförallt används av närboende.

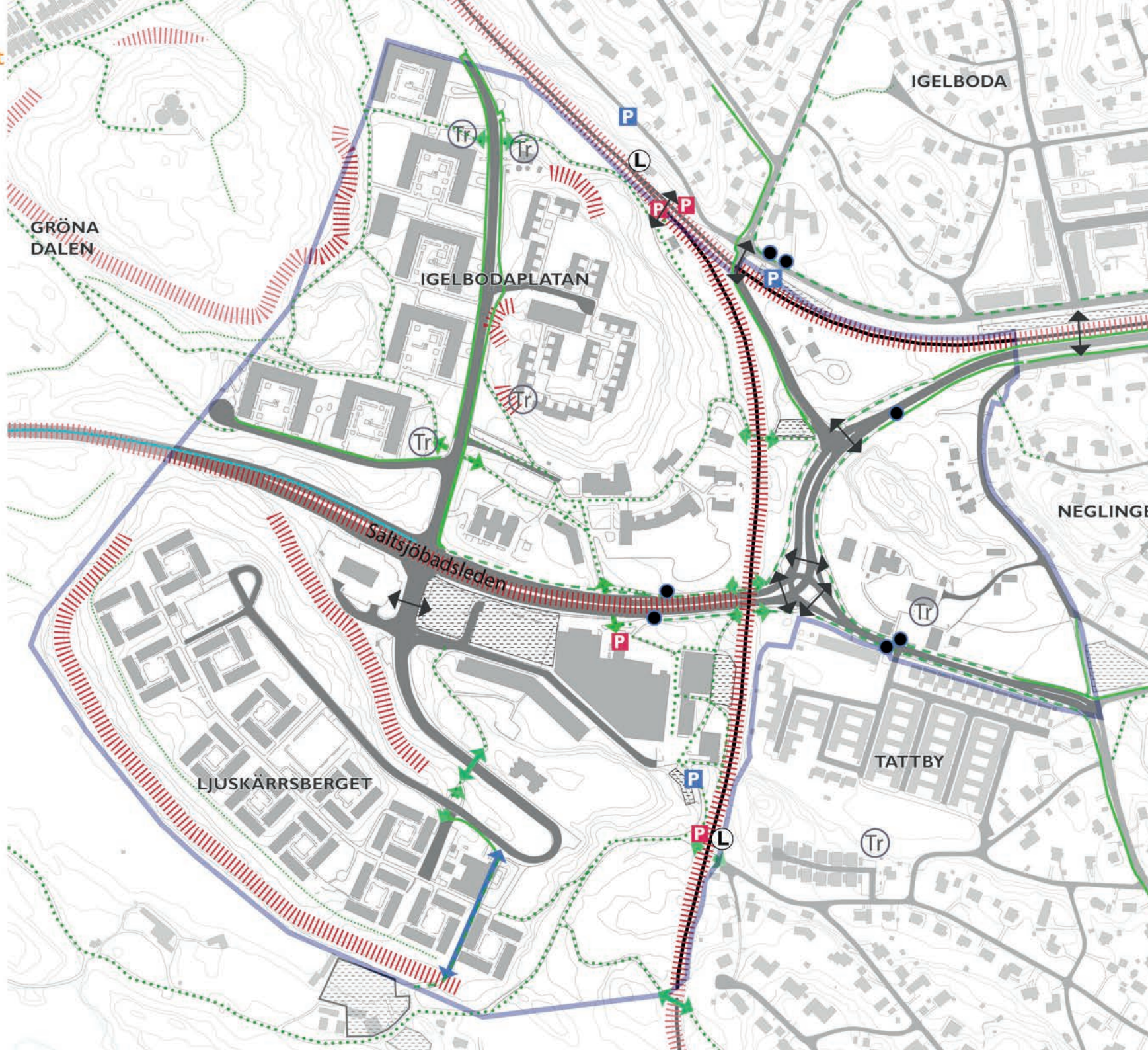
Kollektivtrafik

Saltsjöbaden har god kollektivtrafikförsörjning genom Saltsjöbanan som trafikerar Slussen-Saltsjöbaden och Slussen-Solsidan. Från Igelboda station nås ett stort antal bostäder liksom Igelboda skola. Stationen har därför många på- och avstigande, cirka 7 000 personer per dygn.

På Saltsjöbadsleden invid centrum ligger busshållplatser för Saltsjöbanans ersättningstrafik. De uppfyller dock inte de krav som ställs på hållplatser idag, antingen är de för korta eller så uppfyller de inte tillgänglighetskraven. Hållplatserna saknar också väderskydd, cykelparkering och viloplats.

Trafik och tillgänglighet

- Huvudväg/lokalgata
- Järnvägsspår
- Busshållplats
- Tågstation
- Cykelväg
- GC-stråk vid väggkant
- Separat gc-väg
- Parkväg
- Stig
- Passage i plan
- GC passage under
- Gångbro
- Biltunnel
- Trappa
- Barriär
- Parkering
- Infartsparkering
- Cykelparkering



TRYGGHET, SÄKERHET OCH BEFOLKNINGSSTATISTIK

I och kring centrum finns flera platser som kan upplevas som otrygga. Det kan röra sig om miljöer som är dåligt belysta eller platser där det är svårt att synas såsom gångtunnlar, exempelvis under Ljuskärnsberget. Det kan också handla om vägavsnitt utan närliggande bostadshus såsom vid idrottshallen och gångvägen mellan Ljuskärnsberget och Tippen station. Det kan också innebära gatusnitt där trottoarer helt saknas eller är väldigt smala, som på Vinterbrinksvägen.

Trygga och säkra miljöer

Miljöer där människor blir sedda är ofta säkra miljöer. Det kan handla om trafikstråk där bilar, gång- och cykelbanor är placerade invid varandra, eller områden med blandade samhällsfunktioner så som boende, handel, parkering och kontor. Det skapar ett naturligt rörelsemönster över flera av dygnets timmar och ger förutsättningar för en blandad befolkning av kön, ålder och härkomst. Ett befolkat område är alltså bra för trygghetskänslan. Det glesbefolkade och glesbebyggda området vid centrum är ett exempel på en miljö som kan upplevas ödslig kvälls- och nattetid.

Platser så som gångvägen genom skogen mellan Ljuskärnsberget/golfbanan och centrum, perrongen vid Tippen station och centrums baksida vid Torggatan upplevs som ödsliga platser under kvällstid. Ytterligare platser som pekats ut som otrygga är tunneln mellan Igelboda skola och centrum, mellan Igelboda skola och Igelbodaplatån

och mellan Igelboda skola och Igelboda station.

Under senare år har trygghetsåtgärder genomförts längs gång- och cykelstråken med förbättrad belysning och vegetationsröjning utmed vägar och vid gångtunnlar. Trygghetsåtgärder kan genomföras på utpekade platser oberoende av programmet. I samband med att området utvecklas med fler bostäder behöver situationen ses över ytterligare. Gestaltning av platser, detaljutformning, belysning och materialval påverkar i hög grad både känslan av trygghet liksom den faktiska säkerheten.

Brottsligheten är dock låg inom programområdet. Enligt Nacka kommuns ungdomsenkät så uppger färre ungdomar att de begått brott i Saltsjöbaden jämfört med andra kommuner i Nacka. Däremot uppger fler ungdomar att de råkat ut för brott jämfört med i andra kommuner, framförallt vad gäller stölder och mobbning.

Koppling till Fisksätra och Gröna dalen

Programområdet innefattar varken Fisksätra eller Gröna dalen, men kopplingen till dessa områden har varit viktigt att studera, framförallt på grund av att de tre områdena är så väldigt olika till sin karaktär - exempelvis skiljer sig Saltsjöbaden och Fisksätra åt väldigt mycket vad gäller de socioekonomiska förutsättningarna. De två områdena skiljs åt av Gröna dalen, en naturlig lugn och grön sänka som dramatiskt bryter av den höga kingliggande terrängen, och som har stort värde för gröna spridningssamband.

En gång- och cykelväg löper genom dalen och förbinder

Fisksätra med området vid Saltsjöbadens centrum. Utmed vägen finns bollplan, lekytor och koloniträdgårdar.



En trång gångtunnel vid Igelboda skola. Brant lutning och kurva ger dålig sikt och risk för otrygghet. Foto: WSP.



Centrumområdet upplevs storskaligt och aningen öde. Fasaderna på centrumbyggnaden är till stora delar slutna. Foto: WSP.

Befolkningsstatistik

Folkmängden i hela kommundelen Saltsjöbaden uppgick 2014 till 10 385 personer. Till kommundelen räknas stora områden utanför programområdet, exempelvis Älgö, Sol-sidan och Tattby men inte Fisksätra i denna sammanställning (även om Fisksätra har Saltsjöbaden som postadress). Ungefär en fjärdedel av kommundelens befolkning var vid tidpunkten mellan 0-19 år och detsamma gäller för åldern 65 år och över. I Fisksätra är befolkningen yngre.

Inom kommundelen fördelas 4 282 bostäder på ungefär 50 procent småhus och 50 procent flerbostadshus. Av de

4 282 bostäderna i kommundelen var endast drygt 100 hyresrätter, medan antalet bostadsrätter och äganderätter fördelas jämnt. Inom programområdet Saltsjöbadens centrum ser fördelningen annorlunda ut med en stor övervikt för flerbostadshus och lägenheter med bostadsrätt. I Fisksätra består bostadsbeståndet av över 80 procent hyresrätter. Andelen flerbostadshus är mycket högre i Fisksätra än i kommundelen Saltsjöbaden.

Ungefär två tredjedelar av befolkningen i Saltsjöbaden har eftergymnasial utbildning och medelinkomsten år 2012 var 519 000 kronor per år. Mer än 86 procent av

befolkningen har svensk bakgrund. För Fisksätra visar samma statistik att drygt en tredjedel har eftergymnasial utbildning och att årsmedelinkomsten uppgick till 203 000 kronor. I Fisksätra har ungefär var tredje invånare svensk bakgrund.



Till vänster i bild ligger Fisksätra, till höger Saltsjöbadens centrum. Mellan de två områdena ligger Gröna Dalen.

Saltsjöbadens befolkning i siffror

Saltsjöbaden (exklusive Fisksätra)

Befolkningsmängd 2013 - 10 385 personer
(varav 28% 0-19 år, 49 % 20-64 år, 23% 65+)

Utbildningsnivå - Förgymnasial 4 %,
Gymnasial 29 %, Eftergymnasial 66 %

Årsmedelinkomst - 519 000 kronor

Andel utrikes födda - 13 %

Antal bostäder - 4 282 stycken

(2 192 lägenheter i småhus, 2090 i flerbostadshus).
118 hyresrätt, 2 068 bostadsrätt, 2 096 äganderätt.

Fisksätra

Befolkningsmängd 2013 - 8 022 personer
(varav 25% 0-19 år, 62 % 20-64 år, 13% 65+)

Utbildningsnivå - Förgymnasial 17 %,
Gymnasial 40 %, Eftergymnasial 36 %

Årsmedelinkomst - 203 000 kronor

Andel utrikes födda - 68 %

Antal bostäder - 3 094 stycken

(534 lägenheter i småhus, 2 560 i flerbostadshus).
2 561 hyresrätt, 533 äganderätt.

STÖRNING, HÄLSA OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

Det finns förutsättningar i området som ur ett riskperspektiv begränsar hur området kan utvecklas. Bland annat styrs utvecklingen av topografiska förutsättningar, förutsättningar för avrinning av dagvatten, eventuella markföroreningar från verksamheter, skyddsavstånd och buller från vägar och spår.

Översvämningsrisk

Nacka kommuns skyfallsanalys (2014) togs fram för att identifiera översvämningsplatser vid ett 100-årsregn. Där framgår att en del ytor omkring Saltsjöbadens centrum skulle stå under vattenivåer över 0,5 meter vid ett sådant regn. Detta innebär stora materiella skador och utgör också en risk för hälsa och liv. Två områden har periodvis stående vatten – vid korsningen Byvägen/Stockholmsvägen och tunneln mellan Tattby och centrum.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Kommunalt ledningssystem finns utbyggt inom området. Ledningsstråken går utmed Saltsjöbadsledens södra sida, längs Stockholmsvägen och utmed Torggatan. Ledningar från Igebodaplatån korsar skolområdet ner mot korsningen på Saltsjöbadsleden. En bergförlagd VA-tunnel korsar Igelbodaplatån i östvästlig riktning.

Föroreningar

Inom programområdet finns en bensinstation och där centrum idag ligger låg tidigare en deponi. Vid golfbanan ligger ett par transformatorstationer och utanför pro-

gramområdet i nordöst har det tidigare funnits tvätteriverksamhet. Marken i anslutning till dessa verksamheter kan vara förorenad. Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts.

Farligt gods-transporter

Saltsjöbadsleden är sekundär transportled för farligt gods, det vill säga en led avsedd för trafik från vissa verksamheter till och från huvudled för farligt gods. I huvudsak handlar det om cirka 30 transporter per år till sjömacken vid Grand hotell i Saltsjöbaden och som framförallt sker sommartid. Utöver dessa transporter sker en gasoltransport om året till Grand hotells restaurangkök, två transporter i månaden till Näckenbadet och en transport om året till ishallen i Tattby. Transporter till ishallen och simhallen bedöms vara försumbara vad gäller olycksrisk för omgivningen. Diskussioner pågår för att i en nära framtid kunna försörja sjömacken via bunkerbåt istället, något som drastiskt skulle minska antalet farligt gods-transporter genom programområdet.

Skyddsavstånd

För planering av ny bebyggelse bör alltid ambitionen vara att hålla ett avstånd på 100 meter från en bensinstation till bostäder, daghem, ålderdomshem och sjukhus. Ur risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt bör ett minimiavstånd om 50 meter hållas mellan bensinstation och bostäder, daghem, ålderdomshem, sjukhus och samlingsplatser utomhus. Med hänsyn till brand- och explosionsrisken bör byggnad inte uppföras inom ett avstånd om 25 meter från tankfordonets lossningsplats, avluftningsanordningar från bensincisternen, tankställe där fordon tankas.

Saltsjöbanan utgör en möjlig urspårningsrisk. Statistik visar att tåg vid de flesta urspårningarna inte hamnar längre än 15 meter från spåret, varav de flesta stannar inom 5 meter från spåret. Vid det aktuella området finns inga skarpa kurvor som utgör en risk för urspårning men skolgården ligger nära dagens spårområde.

Buller

Kommunens översiktliga bullerkartläggning visar att riktvärdena för buller överskrids inom de centrala delarna av programområdet. Bullret orsakas i huvudsak av trafiken på Saltsjöbadsleden och Saltsjöbanan. I centrum finns fläckar på taket till centrumbyggnaden som orsakar buller.



Avfall

Insamling av matavfall har påbörjats i kommunen. Hushållsavfall hämtas genom fastighetsnära insamling. Kommunen ansvarar för att erbjuda bostadsnära återvinning. Återvinningsstationer finns utmed Solsidevägen mellan bensinstationen och backen upp till Ljuskärrsberget och vid Igelbodavägen mellan Saltsjöbanan och Stockholmsvägen. Närmaste återvinningscentral är Östervik återvinningscentral väster om programområdet.

El- och värmeförsörjning

Elnätet är utbyggt i området och sköts av Nacka Energi. Det befintliga elnätet är gammalt, vid exploatering behöver det förstärkas med markkablar, transformatorstationer och eventuellt ytterligare kapacitet. Bergvärme installerades nyligen på Igelbodaplatån.

Teckenförklaring

-  Ungefärlig yta som står under mer än 0,5 meter vatten vid ett 100-års skyfall (med klimatfaktor).
-  Förorenad mark enligt MIFO-modellen
-  Sekundär transportled
-  Huvudväg
-  Lokalbana
-  Bensinstation
-  Skyddsavstånd 25, 50 resp 100 meter från påfyllnings- och tankningsplats
-  Ekvivalent ljudnivå mer än 55 dBA från spår- och vägtrafik 2 meter över mark



PROGRAMFÖRSLAGETS KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Nedan beskrivs de konsekvenser på miljön som programförslaget kan innebära. Viktiga miljöaspekter för det fortsatta detaljplanarbetet identifieras här. Något lagkrav på miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning för ett program finns inte. En översiktlig bedömning har ändå gjorts. Förslaget strider inte mot Nackas översiktsplan.

Behovsbedömningar kommer sedan att upprättas för varje enskild detaljplan. Om det framkommer i denna att detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan, ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL tas fram.

Det finns ett antal miljöproblem inom området som kommer att behöva hanteras, till exempel buller, risk, dagvatten och Neglingemarens vattenkvalitet. Problemen bedöms dock som möjliga att hantera och begränsa med hjälp av väl kända tekniker och metoder. Nödvändiga utredningar kommer också att tas fram i detaljplaneskedet.

Hållbarhet

Programförslaget bedöms vara långsiktigt hållbart. De fyra målområden för hållbart byggande som särskilt valts ut för detta program skapar förutsättningar för att arbeta vidare med hållbarhetsfrågor i de enskilda detaljplanerna:

Hållbart resande. Bostäder planeras i kollektivtrafiknära lägen. Gator har rum för cyklister, cykelvägnätet stärks till övriga Nacka och cykelparkering av god standard prioriteras vid centrum, torg och bostäder. Bilparkering förläggs till största delen i garage. I enskilda detaljplaner

kan kommunens parkeringsnorm prövas genom specifika parkeringsutredningar i syfte att minska bilberoendet.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser. Området saknar idag en kvällspopulation vilket krävs för ett levande och tryggt område. Ett arbete att öka blandningen av bostäder med olika upplåtelseformer, arbetsplatser och service, en satsning på stråk och platser och en blandning av trafikslag i gaturummet kommer att leda till ett mer levande och tryggt område. Dessutom ges möjligheten att utöka Igelboda skola till en F-9-skola.

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. Dessutom ökar områdets attraktionskraft, identiteten stärks och området upplevs mer tryggt. Fler boende får även närmare till stora grönområden och kusten.

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 områdets vattenflöden och föroreningar inte ökar. En ökad ambitionsnivå, medvetenhet och kreativitet kring dagvattenhanteringen kan bidra positivt vad gäller funktion, gestaltning och en god vattenstatus.

Landskapsbild och kulturmiljö

De föreslagna byggnadshöjderna kan innebära negativa konsekvenser för landskapsbild och upplevelsen av

förkastningsbranterna och den särpräglade topografin. Det är betydelsefullt att topografin är avläsningsbar även framgent.

Tidigare stadsplaneringsideal, och områdets karaktärsdrag idag, har varit enligt principen ”hus i grönska”. Den stadsmässiga strukturen med kvarter, stadsgator och höga hus innebär en ny typ av bebyggelsestruktur som frångår tidigare ideal och principer, liksom Saltsjöbadens karaktärsdrag som villaförort.

Det är positivt att byggnader utpekade i Nacka kommuns kulturmiljöprogram, Neglinge gård och det före detta kommunhuset, skall bevaras. Förtätning med stadsliggande kvarter kan påverka byggnadernas miljöskapande värden. Det är positivt om föreslagna stadskvarter, liksom tillkommande byggnaders placering och höjd bevarar de siktlinjer som idag tillåter Neglinge höjden och kommunhuset vara synliga i landskapet. Det är positivt att marken ner mot Neglingemaren hålls obebyggd.

Den nuvarande centrumbildningen uttraderas. Skolan har särskilt höga kulturhistoriska värden och det är positivt att förslaget i första hand avser att bevara skolbyggnaderna. Att riva skolan skulle medföra stora negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden. Förutom de arkitekturhistoriska värdena står skolbyggnaden idag som ett visuellt dokument över den befolkningstillväxt som skedde kring 1900-talets mitt.

Naturvård, vegetation & barriärer

Programområdet gränsar till en viktig spridningskorridor för bland annat barrskogslevande arter vid Gröna dalen. Spridningskorridoren binder samman Tyrestakilen med Skogsö naturreservat och vidare mot Värmdökilen. Kilarna är utpekade som gröna kilar i den regionala utvecklingsplanen RUF 2010. I arbetet med kommande detaljplaner bör kopplingar mellan programområdets grönstråk och angränsande spridningskorridor studeras.

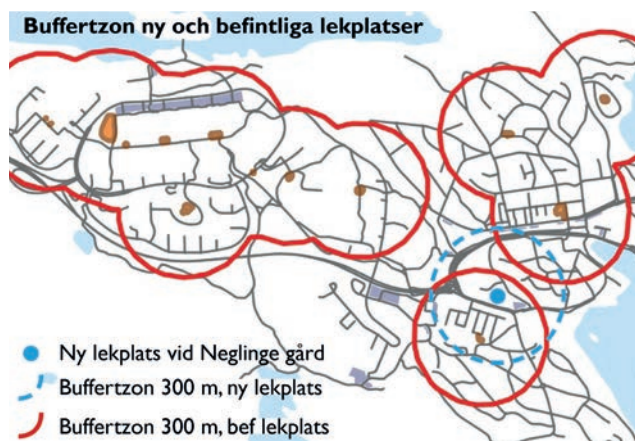
Det är positivt att större delen av den nya bebyggelsen planeras på mark utan höga naturvärden. Grönytan vid centrum, mot leden och järnvägen, har höga naturvärden men försvinner helt eller delvis till följd av att studenthuset byggs. Dagvattenparken är väldigt positiv då den kommer att öka den biologiska mångfalden.

Lek, rekreation & friluftsliv

Gång- och cykelvägnätet länkar samman den befintliga rekreativstrukturen. Programförslaget innebär att samhället i ännu högre grad länkas samman.

De två torgytor som föreslås i Saltsjöbadens nya centrum och ytorna kring bollplanen kommer att öka möjligheten till möten och rekreation. Detta är mycket positivt för människors välmående och trivsel.

En lekplats ska anläggas strax söder om Neglinge gård vilket bidrar till att fler Nackabor har tillgång till en lekplats inom 300 meter (det rekommenderade avståndet). Fler Nackabor kommer också att ha nära till rekreativområ-



den i Gröna Dalen, Skogsö och Tattby naturreservat. Den dagvattenpark som planeras mellan Saltsjöbanans spårförgrening och Stockholmsvägen skulle, förutom att hantera dagvatten, kunna bli en plats för rekreation och möten. Den är dessvärre väldigt bullerstörd och kommer sannolikt inte att vara attraktiv som uppehållsplats längre stunder. Dock kommer dagvattenparken att utgöra ett grönt blickfång för förbipasserande vilket är positivt.

Trygghet, säkerhet & hälsa

Det ökade antalet bostäder i centrum bidrar till ett tryggare område under större delen av dygnet. Den föreslagna placeringen av tillkommande bebyggelse medför att det som tidigare upplevts som otrött nu får liv och ljus.

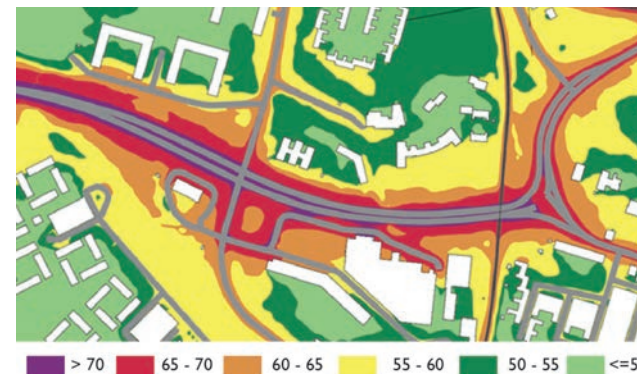
Gångbanor och övergångsställen ses över och därmed ökar tryggheten. För att skapa säkra skolvägar kommer tunnlar under Saltsjöbadsleden, Saltsjöbanan och Vinterbrinksvägen att gestaltas och ges ny belysning, vilket är positivt.

Tillgänglighet

Tillgängligheten och tydligheten i Saltsjöbadens centrum kommer att öka markant i och med nya hårdgjorda torgytor, gångbanor, övergångsställen, sittplatser och rumsbildningar som skapar en tydlighet i hur man rör sig. Dock är tillgängligheten från Ljuskärnsberget till centrum bristfällig på grund av branter och trafikleder. Detta bör därför studeras vidare i kommande detaljplaner.

Buller

Kommunens bullerkartering visar att riktvärden för buller överskrids i området. Det är i huvudsak buller från de större vägarna och Saltsjöbanan. Biltrafiken bedöms



Ekvivalentnivåer i dBA från vägtrafik (2015). För väg- och spårtrafik, se "Planeringsförutsättningar/Störning, hälsa och teknisk försörjning".

också öka i området, både privata transporter till de nya bostäderna och varutransporter till centrum. Fördjupade bullerutredningar ska tas fram i detaljplaneskedet. Vid medeltät stadsbebyggelse, som området klassas i

Nacka kommuns översiktsplan, kan i undantagsfall Länsstyrelsens avstegsfall A tillämpas. Ett skäl är att området är inom promenadavstånd (500 m) till ett närcentrum och att kollektivtrafiken är mycket god.

Flera byggnader föreslås inrymma verksamheter i gatuplan mot Saltsjöbadsleden som ett sätt att hantera bullerproblematiken. Bostäder som föreslås i anslutning till ovan nämnda bullerkällor behöver studeras särskilt i kommande detaljplaner.

Luftföroreningar

Någon fördjupad studie av luftsituationen har inte utförts. Med utgångspunkt i den översiktliga kartläggningen av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram bedöms miljö kvalitetsnormerna för dessa ämnen klaras. Detta eftersom ventilationsförhållandena vid vägarna bedöms som goda. Det är viktigt att vägnas ventilation inte byggs bort. I detaljplaneskedet kan en studie av luftsituationen vid bensinstationen bli aktuell. Det gäller också för nya bostäder nära panncentralen som finns i området.

Markföroreningar

Framtida byggnation ska föregås av markundersökningar för att klarlägga omfattningen av eventuella markföroreningar och främmande gaser. På fastigheter med misstänkta föroreningar ska all schaktning och sanering i mark ske i samråd med tillsynsmyndigheten i Nacka.

I och kring området har det funnits och finns idag olika

verksamheter som kan innebära att marken är förorenad av spill av olika förorenande ämnen. På fastigheten Tattby 2:3 har det tidigare funnits en soptipp. På fastigheten Tattby 3:1 finns en bensinstation med biltvätt. Det kan inte heller uteslutas att spill, läckage och eventuellt dumpning av föroreningar finns i andra delar av området. Resor av bekämpningsmedel kan också finnas vid tågspåret.

Dagvatten och ytvatten

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriktet. Utredningsområdet ligger inom Neglingemarens/Neglingevikens avrinningsområde. Vattenutbyte sker genom ett grunt sund till Baggensfjärden. Båda är klassade som ytvattenförekomster.

Neglingeviden är ett övergångsvatten som gränsar mot Baggensfjärden. Det klassificerades år 2009 som "god kemisk ytvattenstatus" (undantag för kvicksilver/ kvicksilverföroreningar) och "måttlig ekologisk status". Vattenförekomsten har miljöproblem både med övergödning och miljögifter (tennföreningar och kvicksilver).

Miljö kvalitetsnormer som gäller för Neglingeviden:

- Ska uppnå god ekologisk potential, men med en tidsfrist till år 2021.
- Ska uppnå god kemisk ytvattenstatus 2015 (exklusive kvicksilver). Halterna av kvicksilver och kvicksilverföroreningar i vattenförekomsten bör inte öka i förhållande till de halter som har legat till grund för vattenmyndighetens statusklassning 2009.



Ytvattenförekomsten Neglingeviden/Neglingemaren i blått och programområdet inom röd linje.

Fördjupade dagvattenutredningar kommer att tas fram under detaljplanarbetet. En översiktlig utredning har tagits fram i syfte att utreda förutsättningarna för en framtida, hållbar dagvattenhantering och ge förslag på översiktliga principlösningar. Konsekvenser av översvämningar i problemområden beskrivs och förslag på skyddsåtgärder redovisas. Förslag till åtgärder har stämts av mot Nacka kommuns åtgärdsprogram för Neglingemaren.

Om de fördröjnings- och reningsåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs bedöms det dimensionerande flödet kunna minskas från 4 620 liter/sekund till 3 500, samtidigt som dagvattenföroreningar reduceras med 15 till 50 procent. Om inte åtgärder vidtas blir resultatet mer förorenat dagvatten och en snabbare avrinning. Även Saltsjöbadens golfbana bidrar med näringsämnen till dagvattnet. Dagvattnet från golfbanan ska hanteras och renas av golfklubben.

Översvämningsrisk

Klimatförändringarna innebär att större nederbörds-mängder kommer under kortare perioder. Av Nacka kom-muns skyfallsanalys framgår att det vid ett 100-årsregn kommer att uppstå problem vid lågpunkter så som vid centrum, under järnvägsbron och invid Stockholmsvägen.

För att minska kommande problem i lågpunkterna bör dagvattnets rörelse planeras så att det bräddar (rinner) till mindre känsliga ytor. Helst bör bebyggelse undvikas i dessa områden, om det ändå sker är höjdsättningen av byggnaderna och marken kring dessa mycket viktig.

Risk och säkerhet

Saltsjöbadsleden är en sekundär led för farligt gods. Den går rakt igenom programområdet vilket kan påverka omkringliggande bebyggelse och vistelseytor. Saltsjö-banan innebär en risk för urspårning och kabelnedfall. Bekämpningsmedel vid spåret kan påverka uppförandet av byggnader intill. Frågorna utreds i detaljplaneskedet.

Drivmedelstransporter till bensinstationen försvinner om macken flyttar. Miljön blir då något säkrare att vistas i. Om macken blir kvar krävs fördjupade riskutredningar när närmiljön detaljplanläggs. Drivmedelstransporter och skyddsavstånd från påfyllning- och tankningsplats kvarstår då och påverkar hur närmiljön kan bebyggas.

Panncentralen på Vinterbrinksvägen är nedlagd och inget särskilt skyddsavstånd krävs därför. Marken kan dock vara förorenad i anslutning till panncentralen.

KONSEKVENSER FÖR BARN

Förslaget innebär att områden där det idag ligger för-skolor bebyggs med bostäder. Det medför att förskolor flyttas till nya lokaler som är placerade längre ifrån trafike-rade vägar. Det innebär att barnen i mindre utsträckning utsätts för luftföroreningar och buller. Det är viktigt med tillräckliga utomhusytor i anslutning till förskolan.

Igelboda skola kan också komma att beröras av om- och tillbyggnation. Nya lokaler ska vara iordningställda innan befintliga lokaler tas bort. Ombyggnation och flytt ska ske i nära samarbete med berörda verksamheter för att minska påverkan för de som berörs.

Programmet innebär att parker och torgytor rustas upp. Platserna ska utformas så att de blir attraktiva mötesplat-ser för barn och ungdomar. Den nya idrottshallens pla-cering invid skolan, nya verksamheter, bra kollektivtrafik och upprustade gång- och cykelstråk bedöms ha positiva konsekvenser för barn och ungdomar. Programförslaget innebär också trygga och säkra skolvägar.

ÖKONOMISKA KONSEKVENSER

Intäkterna från den föreslagna bebyggelsen möjliggör investeringar i allmänna anläggningar såsom offentliga rum och platser. Om en del av bostäderna inte kan byggas får detta till följd att ambitionsnivån kring de offentliga platserna automatiskt måste sänkas.

Förutsättningarna för handeln förbättras. Ombyggnaden av Saltsjöbadsleden innebär bättre förutsättningar för att

attrahera förbipasserande. I och med den nya kvarters-strukturen med lokaler i gatuplan som riktas utåt mot gatan blir handeln mer tillgänglig och synlig.

Nya bostäder i nära anslutning till centrum innebär ett större kundunderlag. Även förbättrade kopplingar till kringliggande områden medför bättre förutsättningar för ett ökat kundunderlag. Sambanden mellan skolverk-samhet, idrottshall, kulturlokaler, kollektivtrafik och centrum stärks vilket innebär ett ökat flöde av människor i centrum. Det är också positivt för handeln.

KONSEKVENSER FÖR BOENDE

En stor del av den nya bebyggelsen planeras avskilt från befintlig bebyggelse. Närmast kommer man den befintliga bebyggelsen kring Ljuskärnsberget och Vinterbrinksvä-gen, men där gör ofta de terrängmässiga förutsättningarna och väderstrecken att befintliga boende inte påverkas i någon större omfattning.

Översiktliga solstudier har gjorts, bland annat som un-derlag för att se hur den föreslagna bebyggelsen påverkar befintliga miljöer. I det fortsatta planarbetet kommer respektive kvarter att detaljstuderas, bland annat vad avser byggnadernas höjd. Vid behov görs ytterligare solstudier.

Den förtätning som föreslås i programmet medför ett bättre underlag för både kollektivtrafik och handel, vilket är positivt för de som redan bor i området. Fler ärenden kan göras lokalt till fots eller med cykel. Även nya mötes-platser i form av torg och parker är ett positivt tillskott.

GENOMFÖRANDE

Planprogrammet ska vara vägledande i framtida stadsutveckling och ange riktlinjer för kommande detaljplaner. Genomförandet av programmet kommer att innebära komplexa frågeställningar där befintliga miljöer planeras om. Förändringarna kommer att behöva ske i flera etapper under en längre tidsperiod. Programförslaget innehåller flera exploateringsområden som är beroende av varandra, vilket får till följd att vissa områden måste planeras och byggas ut innan andra kan påbörjas. Flera förutsättningar ligger till grund för den etappindelning som föreslås.

TIDPLAN

Förändringen av Saltsjöbadens centrum kommer att pågå under 15-20 år. Under förutsättning att programmet kan antas under 2016 kan detaljplaneringen påbörjas samma år. En detaljplan tar ungefär två år att ta fram men kan även ta längre tid beroende av planens komplexitet. Därtill kan planen överklagas vilket ytterligare kan dra ut på tiden. Det betyder att den nya bebyggelsen som föreslås tidigast kan börja byggas 2018/2019.

ETAPPINDELNING

Planläggning och utbyggnad kommer att ske i etapper. Etappindelningen är preliminär och kan komma att ändras. Många faktorer spelar in, så som framkomlighet på vägar, kommunala investeringar i allmänna anläggningar kontra intäkter för mark som säljs liksom möjligheten att få avsättning för de lägenheter som produceras i området.

Ungefär 60 procent av de nya bostäderna planeras på

mark som idag ägs av Nacka kommun och som ska markanvisas till andra byggherrar. Drygt 25 procent av de nya bostäderna planeras på mark som ägs av NREP och ungefär 10 procent planeras på mark som ägs av Rikshem. Resterande nya bostäder föreslås på mark som tillhör två bostadsrättsföreningar.

Etapp A utgör själva kärnan i förslaget och är därför viktig att iordningställa på ett tidigt stadium. Även etapp B har en stor betydelse för utformningen och upplevelsen av centrumområdet.

Etapperna är indelade i grova drag, och inom etapperna finns flera beroendeförhållanden som sätter ramarna för hur varje etapp kan byggas ut. Etapp A innehåller flest nya bostäderna. Etapp C innehåller endast bostäder till skillnad från de tidigare etapperna som också innehåller ytor för verksamheter och nya allmänna anläggningar. Etapperna är omfattande och kommer att delas upp i flera detaljplaner. Utbyggnaden inom varje etapp kommer att pågå i flera år.

Etapp A - Centrum och Saltsjöbadsleden

Tidigt i etapp A byggs den nya sporthallen invid Igelboda skola. När den är byggd kan den befintliga sporthallen vid centrum rivas. När den gamla sporthallen är riven kan den kommunala marken öster om centrum byggas ut.

Ombyggnad av centrumfastigheten kan påbörjas tidigt i etapp A. Ombyggnaden måste dock samordnas med utvecklingen öster om centrumfastigheten. Centrum rivs

och ersätts successivt av de byggnader som ska utgöra nya centrum. Hyresgäster inhyses i äldre delar av centrum och flyttar allteftersom in i de nybyggda delarna tills dess att hela centrum är ombyggt. Parkeringsgarage under nya centrum ersätter dagens markparkering som sedan kan bebyggas med nya bostadskvarter. Tillfälliga parkeringslösningar kan bli aktuella.

På norra sidan om Saltsjöbadsleden byggs en ny fristående förskola. Förskolan kan ersätta de två förskolor som finns i området idag. När den nya förskolan är byggd kan fastigheten Igelboda 54:1 (som ägs av Rikshem) utvecklas.

Saltsjöbadsleden är den enda väg som förbinder Saltsjöbaden med övriga Nacka och Stockholm. Vägen kan inte stängas av helt under ombyggnationen. När centrum förtätas på båda sidor av vägen krävs samordning för att skapa framkomlighet under hela ombyggnationen. Byggherrar måste hålla sig inom kvartersgränsen vid utbyggnad för att undvika framkomlighetsproblem och komplikationer vid grundläggning av angränsande allmän plats. Framkomligheten på Saltsjöbadsleden kommer dock att vara begränsad under en tid. Det är därför viktigt att stadsgatan färdigställs så tidigt som möjligt. En annan viktig förutsättning är gemensam höjdsättning av stadsgatan och kringliggande kvarter, vilket är en viktig faktor i utvecklingen av skoltomten.

En flytt eller förlängning av Tippen station genomförs i samband med andra störande åtgärder på Saltsjöbanan, för att störa trafiken så lite som möjligt.

Etappen innehåller närmare 1 000 nya bostäder, varav drygt 400 ligger på mark som idag är kommunal (vid bensinstationen, invid Igelbodaplatån, mellan centrum och järnvägen och utmed Solsidevägen).

Etapp B - Öster om järnvägen

Etapp B inleds med att Stockholmsvägen och korsningen Stockholmsvägen/Byvägen byggs om. Vägens ombyggnad samordnas med den nya dagvattenparken. Utbyggnad av de nya bostadskvarteren på Neglinge gårde sker därefter. Den nya lekplatsen kan byggas oberoende av ombyggnaden av Stockholmsvägen. Dagens förskola i området rivs och kan antingen tillfälligt flytta till nya lokaler invid Igelboda skola eller inrymmas i tillfälliga byggnader vid Neglinge gårde medan den nya bebyggelsen uppförs. Etappen innehåller cirka 180 nya bostäder, samtliga på mark som idag är kommunal.

Etapp C - Ljuskärnsberget, Vinterbrinksvägen & Kvarntorpsvägen

Ett uppförande av den nya bebyggelsen utmed Vinterbrinksvägen förutsätter att själva vägen samtidigt eller innan byggs om och yteffektiviseras.

De nya bostäderna på Ljuskärnsberget och radhusområdet på Igelbodaplatån kan påbörjas relativt oberoende av andra etapper. Tillfartsvägen finns redan på plats. Etappen innehåller cirka 270 nya bostäder, varav cirka 200 på mark som idag är kommunal. Ljuskärnsbergets byggnation är dock föreslagen i brant terräng och kan



Större delen av centrumområdet ingår i den första etappen, etapp A. Neglinge gårde byggs i etapp B och områden i utkanten av programområdet, vid Vinterbrinksvägen och Ljuskärnsberget, byggs i etapp C

därför vara svårgenomförbar.

Ny bebyggelse utmed Kvarntorspvägen söder om centrum förutsätter att centrum först byggs om och att Torggatan tillåter genomfart för byggtrafik.

Fastighetsägarna på Ljuskärnsberget och Igelbodaplatåns radhusområde avgör lämpligheten i att bygga bostäder inom fastigheten. De planmässiga förutsättningarna kan skapas i samband med planläggning i närområdet.

HUVUDMANNASKAP

Nacka kommun kommer även fortsättningsvis att vara huvudman för allmänna platser, det vill säga gator, parker och torg, och för va-nätet. Nacka Energi är huvudman för elnätet och Skanova för tele-nätet. Huvudmannen är ansvarig för drift, underhåll och reinvestering.

I efterföljande detaljplaner är det viktigt med en medveten avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark för att säkerställa allmänhetens långsiktiga tillgång till det som anses allmänt. Inriktningen är att kommunen ska ta över gator, torg och parker med mera samt att kommande bygggrätter ska bekosta åtgärder inom det som planlaggs som allmän plats.

EXPLOATERINGSKOSTNADER

Programmet omfattar betydande ombyggnation av allmänna ledningar. De flesta ledningarna ligger i gatan men det finns också ledningspaket som behöver flyttas.

Exempelvis kan en ombyggnation av ledningspaketet vid det planerade äldreboendet bli ett kostsamt och svårt ingrepp. Vid norra delen av Vinterbrinksvägen korsar en bergförlagd va-tunnel programområdet vilket kan medföra kostnader. Även transformatorstationer kan komma att behöva flyttas eller uppföras. Den exakta omfattningen av nödvändiga ledningsomläggningar bestäms i kommande detaljplaner.

Anläggningar som behövs för genomförandet av en detaljplan bekostas av exploatören och anläggningar av övergripande karaktär som flera detaljplaneområden har nytta av ska finansieras genom uttag av exploateringsbidrag från exploatörer och intäkter från kommunala markanvisningar av bostäder inom programområdet.

Statoil ansvarar för eventuell marksanering till följd av bensinstationsverksamheten. NREP ansvarar för eventuell marksanering på centrumfastigheten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor så som ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och liknande redovisas inte i detalj i detta program utan kommer att hanteras i kommande detaljplaneprocesser precis som fastighetsbildning, tomträttsupplåtelser och liknande.

AVTAL

Innan planarbete påbörjas ska det för varje detaljplan tecknas ett planavtal mellan exploatör och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och

kostnadsfördelning under planarbetet.

Innan en detaljplan antas av kommunfullmäktige ska exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatören. Exploateringsavtalet reglerar åtaganden parterna emellan och samordnar utbyggnaden av allmänna anläggningar och bebyggelse på kvartersmark. Exploateringsavtalen reglerar även exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, eventuella marköverlåtelser och rättighetsupplåtelser.

Kommunägd mark kommer att anvisas enligt kommunens program för markanvisning. Markanvisningsavtal kommer att upprättas. Utvärderingsprinciper och upplåtelseformer är frågor för varje enskild markanvisning.

ORGANISATION

Medverkande

Programförslaget har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun med representanter från flera enheter:

Lena Nordenlöv

projektledare - planenheten

Thomas Magnusson

planarkitekt - planenheten

Aino Virta

kartingenjör - planenheten

Hannah Linngård

exploateringsingenjör - exploateringsenheten

Petter Haraldsson

exploateringsingenjör - exploateringsenheten

Helena Joseph

kommunikatör - kommunikationsenheten

Alice Ahoniemi

Miljö- och hälsoskyddsinspektör - miljöenheten

Emilie Lindberg

Trafikplanerare - trafikheten

Mahmood Mohammadi

Trafikplanerare - trafikheten

Maria Legars

Kommunantikvarie - planenheten

Per Johnsson

VA-ingenjör - VA- och avfallsenheten

Marie Edling

Landskapsarkitekt - park- och naturenheten

Suzanne Lagerqvist

Projektledare tidiga skeden - enheten för fastighetsutveckling

Eva-Maria Persson

Stadsarkitekt

Eva Sterner Byström

Fastighetsutvecklare - NREP

Johanna Peacock

Fastighetsutvecklare - Rikshem

Programmet har tagits fram av planenheten i samarbete med Marge Arkitekter, NREP, Equator arkitekter, Rikshem och White arkitekter. Illustrationsmaterial har tagits fram av Nacka kommun, Marge arkitekter och White Arkitekter.

Kartor

Nacka kommun, planenheten

Produktion

Nacka kommun, planenheten och Marge arkitekter

Illustrationsmaterial och foton

Omslag: Marge Arkitekter

Planskisser av Marge arkitekter, bearbetningar av planenheten, Nacka kommun.

Idéskisser: Marge arkitekter och White arkitekter.

Övriga illustrationer: Nacka kommun och Marge arkitekter

Foton: Om inget annat angivits är bildkällan Nacka kommun.

Utredningar och underlag

- Förtätningsstudie av Saltsjöbadens centrum, april 2016. Marge Arkitekter & Nacka kommun.
- PM Trafikutredning Saltsjöbadens centrum, december 2015. Ramböll.
- Riskbedömning Saltsjöbaden - Preliminär riskbedömning avseende farligt gods och spårtrafik inför planerad etablering av bostäder i Saltsjöbadens centrum, december 2015. Sweco.
- Antikvarisk förundersökning inför programarbete - Saltsjöbadens centrum, Nacka kommun, juli 2015, KMV Forum & Nacka kommun.
- Naturvärdesbedömning för Saltsjöbaden C och Gröna dalen, november 2014, Ekologigruppen
- Saltsjöbadens centrum/Gröna dalen - Rekreativ grönstruktur inklusive barns vistelsezoner, november 2014. WSP.
- Enkätundersökning Saltsjöbadens centrum, augusti 2014. Nacka kommun
- Platsanalys Saltsjöbadens centrum med omnejd, augusti 2014. Nacka kommun.
- Tidiga dialoger. Program Saltsjöbadens centrum april 2016. Nacka kommun.
- Dagvattenutredning Saltsjöbaden Centrum, januari 2016. ÅF.
- Dagvattenhantering - Program för Saltsjöbadens centrum, november 2014. Ramböll.
- Preliminär miljöbedömning Saltsjöbadens centrumområde, januari 2016. Nacka kommun.
- Tekniksprångets trafikutredningar och parkeringsinventeringar vid Saltsjöbadens centrum, 2014.

NACKA KOMMUN
Planenheten
KFKS 2012/562-214
Projekt 9541

