

## **Startpromemoria för Kyrkvikenområdet på västra Sicklaön, Nacka kommun**

### **Sammanfattning**

Planprogrammet ska klargöra vilken bebyggelseutveckling som ska ske och ange riktlinjer inför kommande detaljplaneetapper. Programmets syfte är även att förankra förslaget hos sakägare, intresseorganisationer och berörda myndigheter i ett tidigt skede.

Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" innehåller strategin "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön". Området ligger centralt på västra Sicklaön, har bra kommunikationer och är attraktivt. Det är därför väl lämpat för förtätning.

### **Syfte och mål**

Programarbetets syfte är att visa hur en attraktiv, funktionell och hållbar stadsdel kan skapas utifrån översiktsplanens mål och strategier. Programmet syftar även till att i ett tidigt skede förankra förslaget hos sakägare, intresseorganisationer och berörda myndigheter.

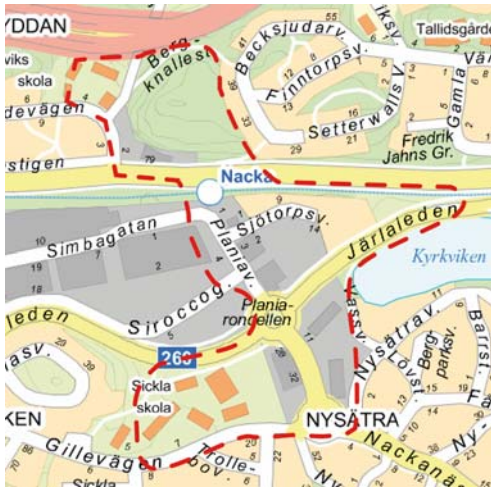
Projektets viktigaste mål är följande:

- Utveckla fastigheterna med nya byggrätter i form av bostäder, kontor, och service
- Tydliggöra och utveckla kopplingar för bil-, kollektiv- och gångtrafikanter
- Möjliggöra för bättre och mer tillgängliga platser för park och rekreation
- Identifiera befintlig bebyggelse som bedöms bevarandevärd
- Utveckla områden för skol- och idrottsändamål
- Anpassa föreslagen ny bebyggelse utifrån dagvatten- och geotekniska förutsättningar

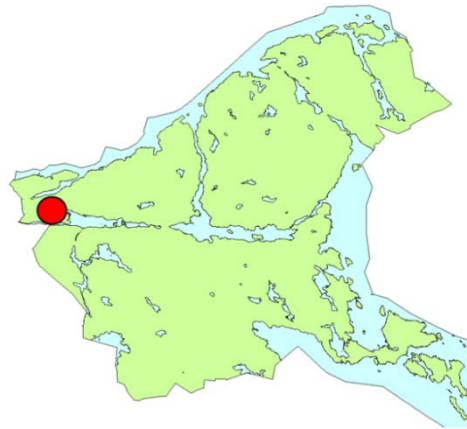
### **Programområdet**

Programområdet ligger på västra delen av Sicklaön och omfattas av ett flertal olika fastigheter. Norra delen av programområdet består av ett kuperat skogsområde mellan Finntorp och Alphyddan som ägs av kommunen.

Öster om Sickla köp kvarter fortsätter programområdet med ett område bestående av gammal industrimark, en tillfällig förskola samt ett antal villor mellan Järlaleden och Värmdövägen. Även området söder om Järlaleden innefattas av programområdet. Här består markanvändningen dels av en nybyggd sporthall, en förskolepaviljong, samt kontorsfastigheter.



*Ungefärlig utbredning av programområdet*



*Programområdets läge i kommunen*



*Programområdets omfattning. Rödmarkerade ytor visar kommunägd mark.*



Inom programområdet finns både kommunala och privata fastigheter. Atrium Ljungberg är fastighetsägare till det område som ligger mellan Värmdövägen, Järlaleden och Planriavägen.

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

### **Riksintressen**

Området påverkas av Saltsjöbanan och Värmdöleden (väg 222) vilka utgör riksintressen för kommunikation.

### **Översiktsplaner**

Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" anger målet en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.

Programområdet ingår i delområde Bt3 i översiktsplanen där följande riktlinjer anges: Området ligger centralt, har bra kommunikationer och är attraktivt. Förtätning är lämpligt, cirka 700 bostäder och cirka 3 000 nya arbetsplatser bör kunna tillkomma i området till år 2020. Ytterligare cirka 200 bostäder och cirka 2500 arbetsplatser bör kunna tillkomma till 2030. I områdets sydligaste del längs Sicklasjön bör ny bebyggelse inte tillkomma.

I övrigt anges att en gatuförbindelse mellan Värmdövägen och Järlaleden bör tillkomma. Mark bör avsättas för tunnelbana (stationsläge) och Tvärbanans förlängning. Inom den närmsta 10-årsperioden planeras cirka 200 förskoleplatser. Om fler bostäder tillkommer behövs ytterligare platser fram till 2030 och det bör i så fall finnas beredskap för utbyggnad av befintliga skolor. En konstgräsplan planeras intill den nybyggda Sickla gymnastikhall. Om fler bostäder tillkommer och skolorna byggs ut, krävs nya ytor för lek och spontanidrott.

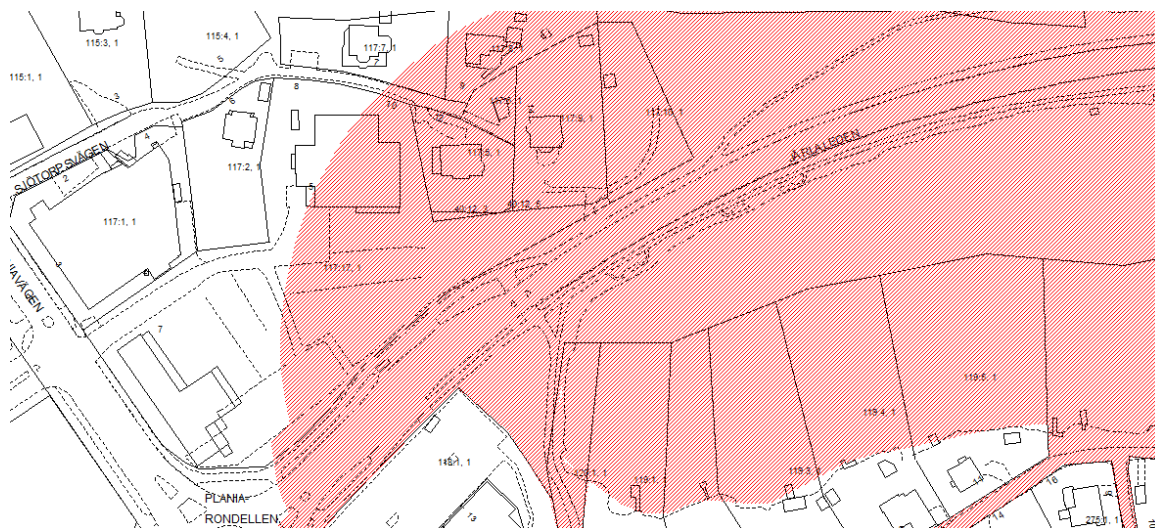
### **Gällande detaljplaner**

Större delen av programområdet är detaljplanelagt område. Området närmast norr om Kyrkviken är ej planlagt.

## **Planeringsförutsättningar**

### **Strandskydd**

För områdena närmast norr om Kyrkviken gäller strandskydd 100 meter. I samband med antagande av nya detaljplaner så görs en ny prövning av strandskyddet.



*Inom angivet området råder Strandskydd. I samband med framtagande av detaljplaner kommer strandskyddet vid behov att upphävas*

## Bebyggelseområden

### Mellan Finntorp och Alphyddan:

Området är beläget mellan Alphyddan och Finntorp. Med undantag från den bilhandel som är belägen mot Värmdövägen samt två villor är området obebyggt. Svindersviksskolan innefattas också av programområdet. Delar av området är i Nacka kommuns grönsplan utpekade som "närnatur".

Under mark finns ett berggrum som idag används av Nacka Energi som har arrendeavtal med kommunen fram till och med 2016.



Området är bullerutsatt då det är beläget mellan Värmdövägen och Värmdöleden. Placering och utformning av eventuellt tillkommande bebyggelse ska utredas i programarbetet så att hänsyn tas till bland annat buller- och terrängförhållanden.

### Mellan Planiavägen, Värmdövägen och Järlaleden:



Området avgränsas av trafikbarriärer, där Värmdövägen med Saltsjöbanan i norr är mest dominerande. Även Järlaleden söder om området är en barriär ner mot Kyrkviken. Marken ägs i huvudsak av Atrium Ljungberg.

Atrium Ljungberg har låtit genomföra parallella arkitektuppdrag under våren 2012 där planenheten har deltagit i arbetet med utvärderingen av arkitektuppdragen.

Inom området finns ett antal befintliga byggnader. Bevarandevärdet på dessa ska utredas i programarbetet. Området består även av en kommunal grönyta av parkkaraktär mellan Värmdövägen/Saltsjöbanan och Järlaleden. På grund av dess läge mellan trafiklederna är platsen bullerutsatt och idag är därför de rekreativa värdena begränsade. Platsen används av många som gångstråk passerande till och från gångbron över Värmdövägen och Saltsjöbanan.

På grund av det centrala läget eftersträvas en relativt hög exploatering inom området. Det befintliga parkområdet bör delvis bevaras, men åtgärder bör vidtas för att öka områdets rekreativa värden.



*Planiavägen*



*Sjötorpsvägen*

### **Södra programområdet:**

Området består huvudsakligen av de kommunägda fastigheterna Sicklaön 268:4 samt Sicklaön 269:1. Området består bland annat av Sickla Skola, en tillfällig förskolepaviljong samt en nybyggd sporthall. Inom området finns även en byggnad uppförd på 1950-talet som innehåller handel och kontor samt Konstnärernas kollektivverkstad (KKV). Inom de ytor som är obebyggda bör utredas möjlighet till förtätning samt en placering av en ny bollplan/multifunktionsplan.



Öster där om, på motsatt sida

Planiavägen, finns privatägda kontorsfastigheter. Dessa fastigheter ligger i ett strategiskt attraktivt läge. Fastigheterna kan i en framtid lämpa sig för annan verksamhet än enbart kontorsändamål med ett högre exploateringsstal än vad som råder idag.

### **Naturvärden och rekreation**

Grönstrukturen på Västra Sicklaön är idag otydlig och begränsad av barriärer. Programområdet ingår i en del av Nacka som sammanbinder grönkilen Erstavik/Tyresta med Nacka/Värmdökilen. Sambanden är dock svaga och bör utvecklas/förstärkas i programarbetet. Möjligheterna att bevara befintlig vegetation prioriteras liksom möjligheterna att utveckla de rekreativa stråken.

Strandpromenaden längs Kyrkviken ska utvecklas och göras mer tillgänglig.

Behovet av bostadsnära natur och lekplatser ska beaktas i planprogrammet, liksom behovet av anläggningar för idrott och fritid.

## Geotekniska förutsättningar

Närmast Kyrkviken består stora delar av marken inom programområdet av lera eller torv. Området mellan Finntorp och Alphyddan består av berg.

## Kulturmiljö



*Kartan visar kulturhistoriska värden inom och i anslutning till programområdet*

Programområdet ligger inte inom en miljö av riksintresse för kulturmiljövården och fornlämningsregistret anger inga kända fornlämnningar i området, men delar inom och i anslutning till programområdet är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram:



Inom programområdet finns en miljö av lokalt intresse utpekad i kommunens kulturmiljöprogram - Nacka station vid Saltsjöbanan. Bevarandevärda hus är en stationsbyggnad från 1894 och en personalbostad, den så kallade Stinsbostaden, som är en villa från sekelskiftet 1900 på berget ovanför spårområdet.

Strax utanför, men i direkt anslutning till programområdet, finns tre helhetsmiljöer av lokalt intresse för kulturmiljövården utpekade i kulturmiljöprogrammet – Finntorp, Atlas Copcos före detta industriområde (numera Sickla Köp kvarter) och Trollebo radhusområde (söder om programområdet). I anslutning till Finntorp ligger Setterwallska villan från 1896 med tillhörande stadspark som även denna finns med i kommunens kulturmiljöprogram. Parken har en tydlig koppling ner mot Kyrkviken, vilken ska beaktas i kommande programarbete.

Inom området finns andra objekt som kan ha kulturhistoriskt värde. Detta ska utredas i programarbetet.

Precisionsverktygs Fabrikshus (numera KKV) utmed Planiavägen har en för gaturummet karaktärsfull svängd 1950-talsfasad ritad av arkitekterna Sven Backström och Leif Reinius.

## Trafik

Under programarbetet avses den övergripande trafikstrukturen belysas. En trafikutredning föreslås tas fram som tittar på behov och konsekvenser av en koppling över Saltsjöbanan mellan Värmdövägen och förlängningen av Planiavägen. I trafikutredning bör även belysas eventuella trafikrelaterade konsekvenser vid en tillkommande bebyggelse på berget mellan Finntorp och Alphyddan. I samband med en eventuell utveckling av Sickla Skola och området där omkring bör även Gillevägens utformning belysas i programarbetet.

Inom ramen för arbetet med utvecklingen av en tät och blandad stad på västra Sicklaön kommer en infrastrukturutredning tas fram som berör flera större utvecklingsområden, bl.a. programmet för Kyrkviken. Tanken är att under 2013 inleda ett sådant arbete vilket betyder att arbetet med den övergripande infrastrukturen kommer ske parallellt med programarbetet för Kyrkviken samt övriga programarbeten på västra Sicklaön.

En viktig fråga i en sådan övergripande utredning är trafikplatsen där Järlaleden och Värmdövägen går ihop i höjd med Järla sjö. Här finns flera tänkbara möjligheter som kan påverka Järlaledens funktion och utformning. Hur kopplingarna mellan Järla sjö och Järlahöjden ska vara i framtiden samt Saltsjöbanans framtid spelar också in. Dessa övergripande infrastrukturutredningar kan komma att påverka framtida detaljplaner inom Kyrkvikenområdet. Det ingår inte i programmet för Kyrkviken att utreda korsningen Järlaleden/Värmdövägen. Däremot kan resultat från den övergripande trafikutredningen påverka programarbetet. På samma sätt kan resultat från de trafikstudier som kommer att genomföras inom ramen för Kyrkvikenprogrammet, t.ex. en ny koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen, vara viktiga inspel i den övergripande trafikutredningen.





*Grönytan mellan Järlaleden och Saltsjöbanan*



*Gångpassage under järnvägen vid Planiavägen*

### **Gång – och cykel**

För att koppla samman norra och södra sidan av Värmdövägen bör programmet visa på en möjlig koppling över vägen. Norra sidan av Kyrkvikens strand används flitigt av gång- och cykeltrafikanter. Sträckan utmed Järlaleden är en del av ett regionalt cykelstråk.

### **Parkering**

Det pågår för närvarande ett arbete med att ta fram en parkeringsstrategi för Nacka kommun. Dessa strategier kommer att ligga till grund för programarbetet.

### **Kollektivtrafik**

Programområdet ligger bra till ur kollektivtrafiksynpunkt. Saltsjöbanan stannar på Nacka Station som ligger centralt i programområdet. Flertalet bussar passerar området både utmed Värmdövägen och utmed Järlaleden. Till Slussen tar det ca 10-15 minuter.

### **Teknisk försörjning**

Behovet av en återvinningsstation och möjliga placeringar ska studeras i programarbetet.

### **Service**

#### **Kommunal service**

Idag finns det fyra förskolor samt två grundskolor (Sicklaskolan och Svindersviksskolan) inom programområdet. Två av förskolorna är tillfälliga paviljongbyggnader med tillfälliga bygglov.

För att tillgodose framtida behov av förskoleplatser samt ersätta de förskolor som idag har tillfälliga bygglov, bör det inom programområdet planeras för ca 20 nya förskoleavdelningar.

En ny sporthall finns i anslutning till Sickla skola. Plats för ny bollplan bör avsättas i kommande programarbete.

#### **Kommersiell service**



Programområdet gränsar till Sickla köp kvarter, med ett brett utbud av dagligvaru- och detaljhandel. Småskalig handel- och service är ett lämpligt tillskott i gatuplan inom delar av programmet där bostadsbebyggelse föreslås.

## **Miljö**

### **Dagvatten**

Området dras med stora dagvattenproblem, varpå en dagvattenutredning ska tas fram under programarbetet.

### **Buller**

En bullerutredning bör tas fram i samband med programarbetet.

### **Mark- och luftförhållanden**

Luftkvaliteten kan vara mindre bra inom vissa delar av programområdet. Eventuellt bör en luftkvalitetsutredning göras under programarbetet. Marken inom delar av programområdet är förorenat.

## **Miljöbedömningar för planer och program**

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolikt kommer en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Är betydande miljöpåverkan inte troligt tas en miljöredovisning fram. Under början av planprocessen kommer en så kallad behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

## **Projektets bedrivande**

Projektet omfattar processen med att ta fram ett planprogram. Arbetet kommer att bedrivas av en projektgrupp som ansvarar för det huvudsakliga framtagandet av programmet. Arbetet bedrivs av en projektgrupp samt av anlitade konsulter.

Projektledare är Jenny Nagenius på planenheten och delprojektledare är Richard Hallman på exploateringsenheten. Representanter inom följande kompetenser kommer att medverka i projektgruppen: trafik, kulturmiljö, Natur/Park samt miljö och VA.

Under programarbetet bedöms att följande utredningar kan komma att behöva tas fram:

- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning/markföroreningar



## Ekonomi

Kostnaderna för att ta fram planprogrammet belastar Nacka kommun samt Atrium Ljungberg. Ett förslag till programavtal som fördelar kostnaderna lika för arbetet ska upprättas mellan parterna och beslutas i samband med beslut om Start PM. En enkel projektkalkyl för det totala kostnaderna för projektet har upprättats:

Upprätta planprogram (inkl projektledning)	700 000 kr
Utredningar och konsulter	600 000 kr
-----	
Summa kostnader totalt	1300 000 kr

Projektkalkylen har upprättats av exploateringsenheten i samarbete med planenheten.

## Genomförande

Planprogrammet upprättas av planenheten i Nacka kommun samt med stöd av konsulter. Planprogrammet innehåller inget genomförande utan ska klargöra vilken bebyggelseutveckling som ska ske och ange riktlinjer inför kommande detaljplaneetapper.

Kommunen ska vara huvudman för framtida allmänna anläggningar. Vilka anläggningar som är berörda och hur de ska utformas bör utredas och riktlinjer anges inför framtida detaljplaneetapper.

## Preliminär tidsplan

En preliminär tidsplan för projektet:

Godkännande av Start PM	februari 2013
Samråd planprogram	sommar 2013
Tillstyrkan efter samråd av planprogram MSN	oktober 2013
Godkännande av planprogram KS	vintern 2013/2014

Ulf Crichton  
Projektägare

Andreas Totschnig  
Produktägare

Jenny Nagenius  
Projektledare

Richard Hallman  
Delprojektledare exploatering