

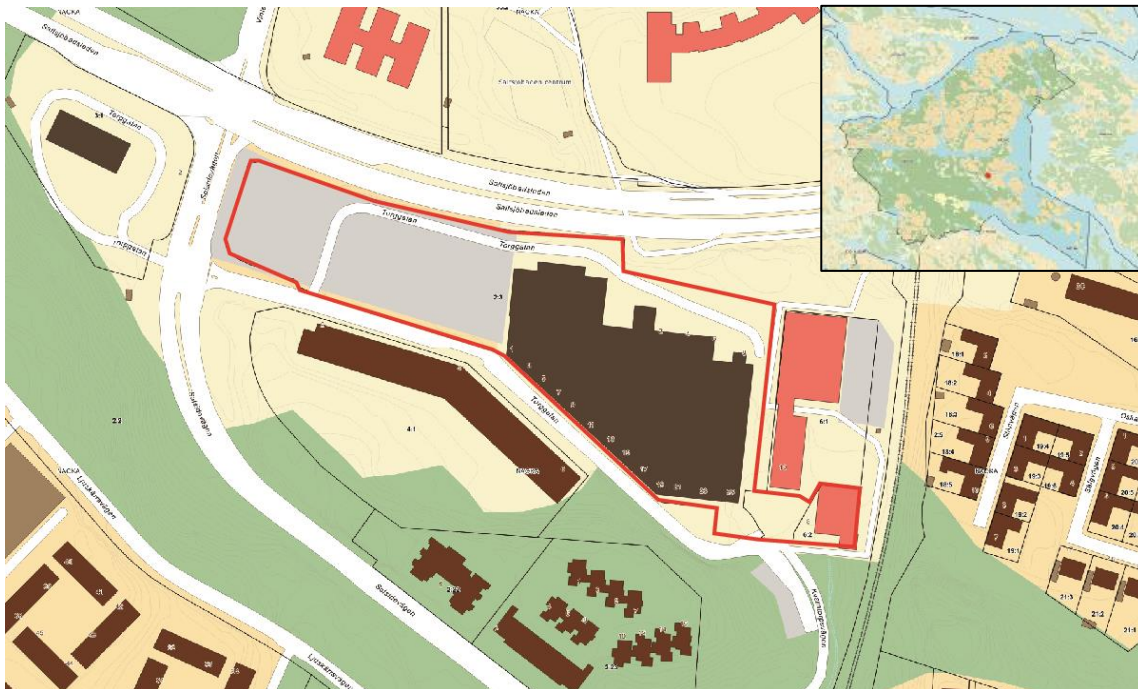
2017-11-22

**STARTPROMEMORIA**  
Saltsjöbadens centrum

Dnr KFKS 2017/926  
Projekt 93101026  
Standardförfarande

## Saltsjöbadens centrum

Stadsbyggnadsprojekt för Saltsjöbadens centrum,  
fastighet Tattby 2:3, Tattby 6:2 och del av Tattby 2:2 i Saltsjöbaden, Nacka kommun



*Kartan visar områdets preliminära avgränsning i Saltsjöbaden. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.*

## I. Sammanfattning

Projektet innebär en utveckling av Saltsjöbadens befintliga centrumfastighet som är cirka 19 000 kvadratmeter stort. Området avgränsas av Saltsjöbadsleden i norr, Saltsjöbanans spår i öster, Solsidevägen i väster (som fungerar som infart till Saltsjöbadens centrum) och Torggatan i söder. Området består i dagsläget av Saltsjöbadens centrumbyggnad med tillhörande parkering samt av den byggnad som används för postleveranser i Saltsjöbadens centrum ("posthuset"). Planområdet omfattar även en mindre del av den kommunägda fastigheten Tattby 2:2 som utgör länken mellan Saltsjöbadens centrum och posthuset.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra ett nytt inomhuscentrum och kompletterande, småskalig bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge. Projektet syftar till att ersätta Saltsjöbadens centrumbyggnad med ett nytt centrum och ska genom detta möjliggöra ett utökat utbud av bostäder, handel och service i närområdet. Projektets omfattning (exploateringsgrad) och karaktär ska studeras under planprocessen. Ett mål med projektet är att åstadkomma ett attraktivt bostads- och handelsområde i varierad, uppbruten skala som tar hänsyn till den omkringliggande omgivningens karaktär.

Ett arbete med ett detaljplaneprogram för Saltsjöbadens centrum med omnejd påbörjades under 2012. Efter beslut från kommunstyrelsen avbröts arbetet med programmet i juni 2017 och miljö- och stadsbyggnadsnämnden fick i samband med detta ett nytt uppdrag om att starta detaljplanearbete för centrumfastigheten i Saltsjöbadens centrum. Projektet som detta start-PM syftar till att behandla avser alltså endast centrumfastigheten Tattby 2:3, "posthuset" Tattby 6:2 samt en mindre del av Tattby 2:2.

Utgångspunkten är att inom stadsbyggnadsprojektet ta fram en detaljplan som omfattar de föreslagna bostäderna och handelslokalerna. Marken som avses för detta ägs av NREP som också tagit initiativ till en planläggning för centrumfastigheten. Projektet innebär att dagens område med markparkering och galleria föreslås ersättas av sammanhållen bebyggelse med gemensamt garage under mark, inomhuscentrum i bottenvåning och ovanpå det bostäder och bostadsgård. Utbyggnaden ska ske i etapper och förhindra avbrott i centrumverksamheten och handeln genom att nya lokaler byggs innan de gamla rivs.

Projektet ska tidigt i processen studera förutsättningarna för ny bebyggelse med hänsyn till riskfrågorna i området. Projektet ska även i en inledande fas skapa en gemensam vision för hur projektet ska gestaltas. Visionen tas fram av Nacka kommun och NREP och ska förankras med lokala intressegrupper.

En annan viktig aspekt som behöver studeras tidigt i planeringsskedet är hur Saltsjöbadens nya centrum kan och bör förhålla sig till omgivningen, avseende stråk, kopplingar och entréer i relation till de naturliga angoringspunkter som finns i form av hållplatser för kollektivtrafik (buss och Saltsjöbana). Det är viktigt att projektet stärker dessa kopplingar och ökar orienterbarheten i centrumområdet med tydliga entréer.

Att området utvecklas är i linje med Nacka kommuns översiktsplans stadsbyggnadsstrategi att "utveckla lokala centra och deras omgivning". Nya bostäder och verksamheter i Saltsjöbadens centrum stärker och bidrar till det lokala näringslivet, möjliggör för fler mötesplatser, ökar mångfalden och den långsiktiga hållbarheten i området.

## I 2. Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra att ny, småskalig bostadsbebyggelse och handel kan uppföras i ett centrumnära läge med god tillgång till kollektivtrafik.

Att området utvecklas är i linje med Nacka kommuns översiktsplans stadsbyggnadsstrategi att ”utveckla lokala centra och deras omgivning”. Nya bostäder och verksamheter i Saltsjöbadens centrum stärker och bidrar med variation till det lokala näringslivet, möjliggör fler mötesplatser, ökar mångfalden och den långsiktiga hållbarheten i området.

### 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Skapa byggrätter för cirka 30 000 kvm bostäder och cirka 10 000 kvm lokalyta (för handel, service och kulturverksamheter) inom befintlig centrumfastighet i Saltsjöbadens centrum.
- Förbättra och stärka orienterbarheten, entréerna och kopplingarna inom centrumområdet.
- Möjliggöra för en mer varierad bostadsbebyggelse inom Saltsjöbadens centrum som förbättrar förutsättningarna för handel och service i närområdet.
- De nya mötesplatserna/målpunkterna ska vara lättillgängliga, attraktiva och samtidigt fungera sammanlänkande i stråk mellan befintliga målpunkter såsom centrum, skola och bostäder.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras

### 2.3 Projektets bakgrund & behov

Enligt Nacka kommun översiktsplan (2012) ska projektområdet utvecklas med nya bostäder och verksamheter. Ett arbete med ett detaljplaneprogram för Saltsjöbadens centrum med omnejd påbörjades under 2012. Efter beslut från kommunstyrelsen avbröts arbetet med programmet i juni 2017 och miljö- och stadsbyggnadsnämnden fick i samband med detta ett nytt uppdrag om att starta detaljplanearbete för centrumfastigheten i Saltsjöbadens centrum. Projektet som detta start-PM syftar till att behandla avser alltså endast centrumfastigheten Tattby 2:3, ”posthuset” fastigheten Tattby 6:2 samt en mindre del av den kommunägda fastigheten Tattby 2:2.

Inom och i nära anslutning till det föreslagna planområdet finns en rad viktiga samhällsfunktioner och målpunkter såsom skola, förskola, idrottsplats, bibliotek, sporthall, handel, hembygdsgård, sporthall, kulturverksamheter och hållplatser för buss och Saltsjöbana. Eftersom den befintliga centrumfastigheten till stor del består av parkeringsyta och centrumbyggnaden endast är i en våning, finns en stor förtätningspotential inom fastigheten.

Saltsjöbadens centrum fyller en mycket viktig funktion avseende dagligvaruhandel, service och kulturliv i närområdet.





*Översiktlig bild som visar Saltjöbadens centrum och omkringliggande målpunkter.*



## 3 Förutsättningar

### 3.1 Området

Saltsjöbadens centrumbyggnad består idag av 9 275 kvadratmeter uthyrningsbar yta med handel och service. I centrum finns förutom livsmedelsbutik och systembolag ett gym, bibliotek, frisör, optiker, skomakeri, kemptvätt, vårdcentral, tandläkare, apotek, bank, veterinär, kläd- och skobutik, elbutik, blomsterbutik, bokhandel, tre restauranger och en postterminal. Hela centrumfastigheten ägs och förvaltas av NREP.



*Bilden ovan illustrerar de stora, asfalterade parkerings- och infartsytorna.*

Området avgränsas av Saltsjöbadsleden i norr, Saltsjöbanans spår i öster, Solsidevägen i väster (som fungerar som infart till Saltsjöbadens centrum) och Torggatan i söder. Området består i dagsläget av Saltsjöbadens centrumbyggnad med tillhörande parkering samt av den byggnad som används för postleveranser i Saltsjöbadens centrum. Planområdet omfattar även en mindre del av den kommunägda fastigheten Tattby 2:2 som utgör länken mellan Saltsjöbadens centrum och posthuset.

Marken inom projektet är planlagd som kvartersmark med användningen parkering (P) och centrumverksamhet (C). All mark inom fastigheten är ianspråktagen och består till stor del av hårdgjord yta med ändamålet parkeringsyta eller lastzon. Centrumbyggnaden är lokaliserad inom fastighetens sydöstra del. Vatten och avlopp samt dagvattensystem finns utbyggt dock behövs kapaciteten på det befintliga nätet utredas närmare under planprocessen.



*Bilderna visar hur Saltsjöbadens centrum ser ut i dagsläget. Bilden t.v. visar centrumentré från nordöst och bilden t.h. visar centrumets baksida längs Torggatan.*

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning



*Ortofoto över Saltsjöbadens centrum. Projektets preliminära avgränsning i rött.*



### 3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 3.3.1 Regional utvecklingsplan

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.

#### 3.3.2 Översiktsplan

I översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” (2012) anges som en stadsbyggnadsstrategi att ”utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”. Saltsjöbadens centrum, som är ett av Nackas lokala centrum, anges som en medeltät stadsbebyggelse. Strandområden och bostadsnära grönområden pekas ut som värden att beakta.

Översiktsplanen anger att 400–450 bostäder, cirka 100 arbetsplatser och 80 förskoleplatser bör kunna tillkomma genom förtätning till år 2030.

Ett förslag till reviderad översiktsplan är utställt för granskning under oktober-december 2017. Enligt detta förslag kan 400-450 nya bostäder tillkomma kring Saltsjöbadens centrum till 2030 och viss komplettering av bostäder kan även förekomma i andra delar av det större området Bm8. Cirka 500 arbetsplatser kan samtidigt tillkomma inom detta större område.

#### 3.3.3 Gällande detaljplaner

Detaljplan 254 från 2000 omfattar fastigheten Tattby 2:3 (”centrumfastigheten”) och anger markanvändning centrum och parkering.

För Tattby 6:2 (”posthuset”) gäller stadsplan 216 från 1970. I stadsplanen är området utpekade som A-område, vilket innebär område för allmänt ändamål.

För området mellan Tattby 2:3 och Tattby 6:2, som är en del av fastigheten Tattby 2:2 gäller detaljplan 398, från 2006. Markanvändningen inom området är centrum.

Genomförandetiden har gått ut för berörda planer.



## 4 Om projektet

### 4.1 Detaljplan

Dagens område med markparkering och inomhuscentrum ersätts med en sammanhållen bebyggelse med gemensamt garage under mark, sedan inomhuscentrum i bottenvåning och ovanpå det bostäder och bostadsgård.

Detaljplanen kommer att reglera markanvändning, exploateringsgrad och bebyggelsens utformning. Det är stor vikt att fasaderna kring hela centrumanläggningen är variationsrika med generösa entréer och butiksfönster. Flera av butikerna och restaurangerna behöver ha ingång från två håll, både från gata och inomhusgång. Även ovanpåliggande bostäder kommer ha trapphus och entréer som går ner i gatunivå och berikar fasaden. Även om centrumanläggningen har gemensam stomme och innehåll ska det i fasad gestaltas utifrån de övergripande gestaltungsprinciperna med fasadförskjutningar och variation i den lilla skalan. Med fördel används dessa fasadförskjutningar ibland till kvartersmark där butiken kan ”spilla ut” i gaturummet med skyltning men också som vistelseytor med bänkar och planteringar.

Detaljplanen ska säkerställa att trafiksäkra och attraktiva entréer tydliggör orienterbarheten inom området. Det ska vara enkelt att angöra Saltsjöbadens centrum oavsett trafikslag. Parkering ska finnas för både bil och cykel. Byggnader ska använda gatorna som entrérum och bottenvåningens fasad ska utformas för att skapa en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. Detaljplanen ska skapa förutsättningar för en ny årsring av bebyggelse i Saltsjöbaden.

I stadsbyggnadsprojektets inledande fas ska en gemensam vision för hur projektet ska gestaltas. Visionen tas fram av Nacka kommun och NREP och ska förankras med lokala intressegrupper.

Nedan listas några av de aspekter som kommer att studeras vidare i kommande detaljplanarbeten:

- **Risk** - En riskutredning ska tas fram tidigt för att studera möjligheten till nya bostäder, verksamheter och miljöer som uppmuntrar till stadigvarande vistelse i området. Bensinstationen, Saltsjöbanan och Saltsjöbadsleden utgör exempel på risker. Riskutredningen ska utreda nödvändiga säkerhetsåtgärder som ska regleras i detaljplanen. Risker behöver utredas i ett tidigt skede för att klargöra förutsättningarna för ny bebyggelse.
- **Verksamhetslokaler** – Behovet av specifika verksamhetslokaler för olika ändamål ska undersökas. Förutom lokaler för handel ska bland annat möjligheterna att uppföra ett nytt bibliotek utredas.

- **Boendeform** – Utgångspunkten är att bostäderna kommer att uppföras i form av bostadsrätter men det är viktigt att komma ihåg att detaljplanen inte reglerar upplåtelseform. Om det under planprocessen uppkommer behov av specifika typer av boenden, exempelvis student- eller äldreboende ska detta utredas under projektets gång.
- **Omfattning, placering och gestaltning av bebyggelse** – Samspelet med befintlig bebyggelse runt centrumfastigheten är viktig och likaså den nya bebyggelsens höjd. Ett gestaltungsprogram kommer att tas fram inför detaljplanens granskningsskede.
- **Buller** - Området är bullerutsatt från flera källor, främst Saltsjöbadsleden och Saltsjöbanan. En bullerutredning ska tas fram och visa hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden. Bebyggelse längs Saltsjöbadsleden uppförs med fördel på ett sätt som skärmar bostadsgårdarna från buller.
- **Dagvatten** – En dagvattenutredning ska tas fram och visa hur dagvatten kan fördröjas och renas inom området. Möjligheten att uppföra gröna tak som medverkar till fördröjning av dagvattnet ska utredas.
- **Natur** - En inventering av värdefull vegetation bör ske för att utgöra underlag till en bedömning om det är möjligt att skydda sådan vegetation. Detta avser främst de trädalléer som finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.
- **Mark** - I en miljö- och geoteknisk undersökning utreds markens beskaffenhet sett till bergtyp, bergnivå och grundvattennivå. Eftersom fastigheten tidigare inrymt en soptipp kan det förekomma eventuella föroreningar som måste saneras innan bebyggelse är möjligt.
- **Trafik** – Den nya centrumutformningen ska säkerställa goda angöringsmöjligheter från Saltsjöbadsleden/Solsidevägen och ge upphov till trafiksäkra miljöer.

Fler utredningar kan visa sig nödvändiga under arbetets gång.

## 4.5 Kommunikation/Konsten att skapa stad

Saltsjöbadsbor och andra som verkar i Saltsjöbadens centrum ska kunna vara delaktiga när kommunen tillsammans med NREP utvecklar Saltsjöbadens centrum. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och delaktighet under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt, men för att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger. Kommunen arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet ”Konsten att skapa stad”.

Med hänsyn till den debatt och dialog som fördes och som föranledde att detaljplaneprogrammet avbröts är det mycket viktigt med en tydlig och informativ dialog under plan- och genomförandeprocesserna.

## 5 Risker

Området gränsar till Saltsjöbanan, Saltsjöbadsleden samt till den bensinmack som finns intill Solsidevägen. Dessa riskfaktorer kan påverka möjligheterna till utveckling av området. Saltsjöbanan medför buller och urspårningsrisk. Transporter till och verksamhet inom bensinstationen medför brand- och explosionsrisk. Saltsjöbadsleden, som är klassad som sekundär transportled för farligt gods, medför en olycks- och avåkningsrisk. Riskerna innebär att det inom planområdet kan finnas svårigheter att planlägga för markanvändning som innebär stadigvarande vistelse, till exempel bostäder, handelslokaler m.m. Det innebär att det inom delprojekt detaljplan behöver klargöras i vilken utsträckning det är möjligt med olika typer av markanvändning. Riskfrågorna studeras därför tidigt i projektet.

## 6 Genomförande

Mellan exploitören NREP och kommunen kommer ett ramavtal att tecknas i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen. Ett ramavtal är ett samverkansavtal mellan kommunen och exploitören som äger ett område som avses att planläggas. Avtalet ska tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera ett områdes övergripande struktur. Ett ramavtal ska också översiktligt redovisa vilka kostnader som uppkommer och vem som ska stå för dem.

Mellan exploitören NREP och kommunen kommer ett exploateringsavtal att tecknas i samband med antagandet av detaljplanen för projektområdet. Exploateringsavtalet kommer att följa kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*. Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader mellan berörda parter. Exploatören ska bygga ut kvartersmarken inom planområdet i enlighet med kommande detaljplan och exploateringsavtal.

Eventuella anpassningar/ombyggnationer av allmänna anläggningar för att genomföra projektet kommer kommunen att upphandla, projektera, byggleda, samordna, bygga ut och besiktiga. Det kan bli aktuellt att av vissa delar av det kommunala gatunätet kan behöva anpassas utifrån den nya exploateringen.

På vilket sätt det är lämpligast att koppla in ny bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp kommer att utredas under planprocessen.

Planering av byggetapper för att bibehålla ett fungerande centrum under utbyggnadstiden kommer att utredas under planprocessen likaså tillfälliga parkeringslösningar inom centrumfastigheten.

## 7 Ekonomi, vad kostar det?

Detaljpaneläggningen förväntas inte belasta kommunen med några kostnader. Kommunen debiterar NREP för administrativt arbete samt utlägg för arbetet med kommande detaljplan. Vidare reglering sker i kommande detaljplaneavtal.



NREP ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmarken, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark.

NREP ska ersätta stadsbyggnadsprojektet för kostnader för ny- eller ombyggnad av allmänna anläggningar som anses nödvändiga för genomförandet av byggnationen inom kvartersmark. Detta innefattar ersättning för kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggleddning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

NREP bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder avseende reglering av allmän platsmark, eventuella mindre fastighetsregleringar av kvartersmark samt övrig hantering av rättigheter.

Ovanstående kostnader ska regleras i ramavtalet samt exploateringsavtalet.

## 8 Preliminär tidplan

Godkännande av start-PM	Kvartal 4 2017
Samråd detaljplan	Kvartal 3 2018
Antagande detaljplan och exploateringsavtal	Kvartal 3 2019
Ev. projektering allmänna anläggningar	2019
Ev. utbyggnad av allmänna anläggningar	2020
Utbyggnad kvartersmark	2020-2022
Inflyttning	2022

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Ulf Crichton  
Exploateringschef Nacka

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Martin Håkansson  
Projektledare

Christian Nützel  
Planarkitekt