

2018-01-10

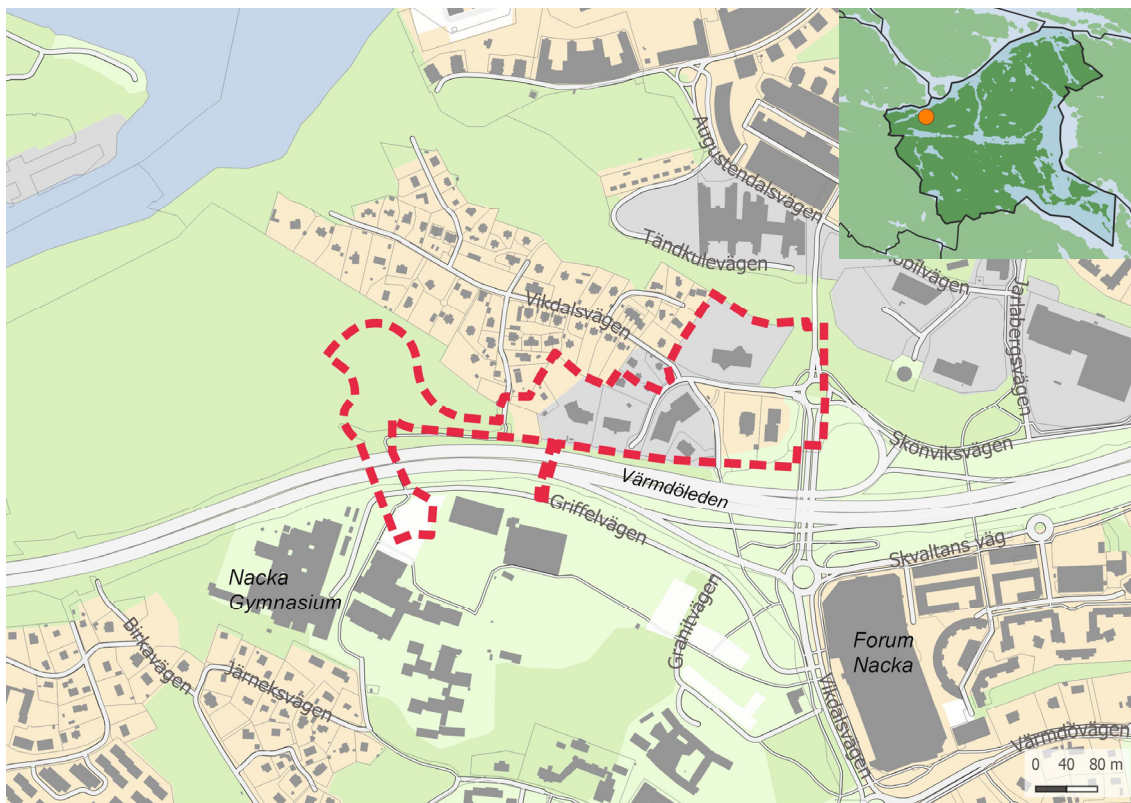
STARTPROMEMORIA
Östra Vikdalen

KFKS 2016/782
KFKS 2016/687
Projekt 9267

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Startpromemoria för Östra Vikdalen, Centrala Nacka, Västra Sicklaön, Projekt 9267

Stadsbyggnadsprojekt för Östra Vikdalen,
Centrala Nacka, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Nacka kommun antog i april 2015 ett planprogram för centrala Nacka.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder och lokaler för verksamheter i attraktiva och centrala lägen, samt att bidra till en väl fungerande trafiklösning i centrala Nacka. Den nya bebyggelsen ska utformas som en attraktiv stadsmiljö med aktiva bottenvåningar, hög arkitektonisk kvalitet och högkvalitativa offentliga rum. Ett viktigt syfte med projektet är att möjliggöra en huvudgata mellan Vikdalsvägen och trafikplats Kvarnholmen samt en gång- och cykelbro över Värmdöleden för att möjliggöra en ny gatustruktur i centrala Nacka. Projektet syftar även till att skapa ytor för trafikorienterade verksamheter intill trafikplats Kvarnholmen. Ett ytterligare syfte med projektet är att tillföra en byggrätt för förskola med sex avdelningar.

Inom projektet kommer tre olika detaljplaner att tas fram: *Skönviksvägens förlängning*, *Trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde* samt *Östra Vikdalen*. Projektet ska klargöra förutsättningarna för markanvisningar i området. Projektet möjliggör för kommunen att uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet. Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av exploatör.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder och lokaler för verksamheter i attraktiva och centrala lägen, samt att bidra till en väl fungerande trafiklösning i centrala Nacka. Den nya bebyggelsen ska utformas som en attraktiv stadsmiljö med aktiva bottenvåningar, hög arkitektonisk kvalitet och högkvalitativa offentliga rum. Ett viktigt syfte med projektet är att bygga ut en huvudgata mellan Vikdalsvägen och trafikplats Kvarnholmen samt en gång- och cykelbro över Värmdöleden som är viktiga för den nya gatustrukturen i centrala Nacka. Projektet syftar även till att skapa ytor för trafikorienterade verksamheter intill trafikplats Kvarnholmen. Ett ytterligare syfte med projektet är att tillföra en byggrätt för förskola med sex avdelningar.

2.2 Projektets mål

Projektets mål är att:

- Detaljpanelägga för cirka 550 bostäder.
- Detaljpanelägga för cirka 15 000 m² BTA verksamheter.
- Detaljpanelägga för en förskola med cirka 120 platser (6 avdelningar).
- Verka för att den nya bebyggelsen ska utformas med lokaler i bottenvåningar längs med Vikdalsvägen.
- Utöka trafikplats Kvarnholmens trafikplats till fullständig trafikplats för att möjliggöra anslutning till centrala Nackas nya gatustruktur
- Skapa en huvudgata som förbinder Vikdalsvägen med Kvarnholmens trafikplats.
- Skapa en gång- och cykelbro över Värmdöleden.

2.2.1 Prioriterade målområden för hållbart byggande

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 stadsbyggnadet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

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

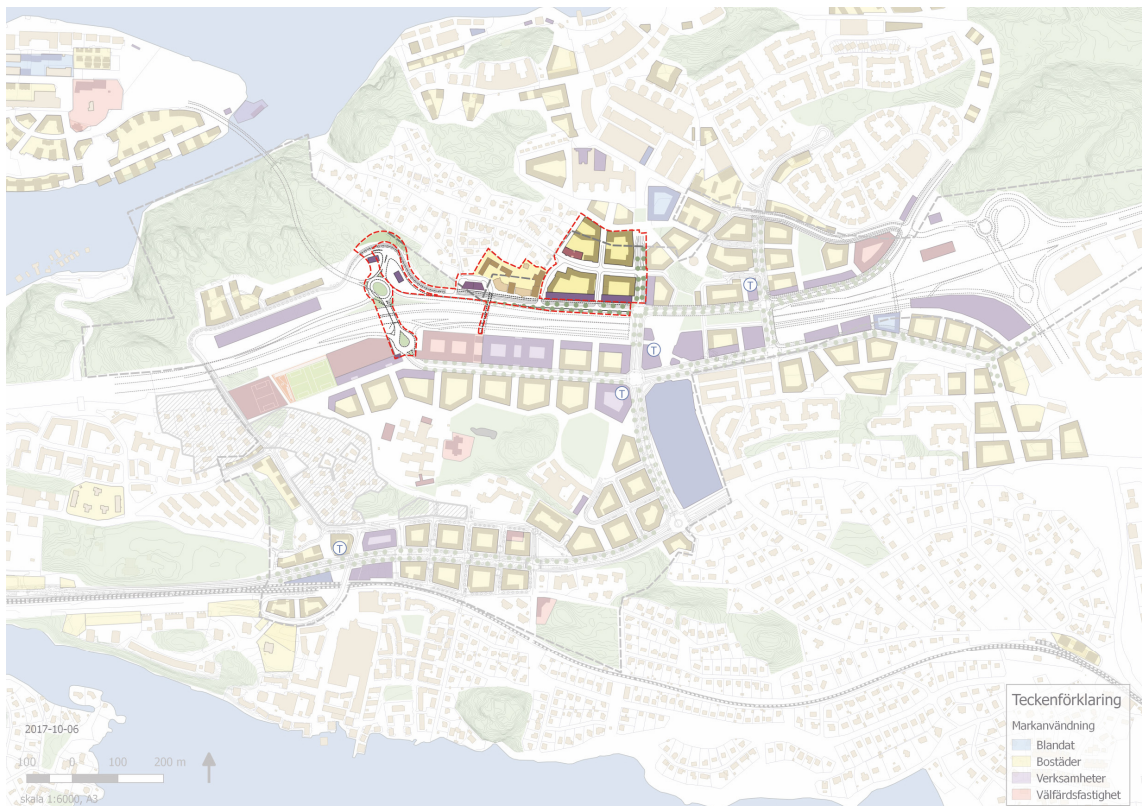
2.2.2 Uppföljning av projektmål

Projektmålen följs upp och rapporteras tertialvis och målområdena för hållbart byggande följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

2.3 Projektets bakgrund & behov

2.3.1 Översiktsplan och ny tunnelbana

I översiktsplanen lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. En av dessa är att *Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.*



Bebyggelseplanen för centrala Nacka har uppdaterats under fjärde kvartalet 2017 vilket redovisas i bilden. Detaljplaneområdenas läge redovisas med streckade röda linjer.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder. Av dessa bostäder planeras 4 600 inom programområdet för centrala Nacka. Kommunen ska även skapa 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön till år 2030.

2.3.2 Nacka stad

Nacka stad är namnet på det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där Östra Vikdalen ingår. Nacka stad sträcker sig från Hammarby Sjöstad till Saltsjöbadsleden och omfattar samtliga de tre tunnelbanestationer som planeras i Nacka: Sickla, Järla och Nacka.

Grönytefaktor för Nacka stad finns framtagen. Verktuget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktuget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i markanvisning eller exploateringsavtal. Gröna ytor som får tillgodoräknas utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt träd- och buskskikt.

Fundamenta är stadsbyggnadsstrategin för Nacka stad. Fundamenta ska stärka Nacka stads karaktär och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Fundamenta behandlar sju aspekter som är viktiga för stadslivet: sammanhang, stadsrum, stadsgator, stadsgrönska, kvartersformer, stadens objekt, samt karaktärsdrag.

2.3.3 Program för centrala Nacka

Östra Vikdalen är ett område som pekas ut som lämpligt för ny bebyggelse i programmet för centrala Nacka, antaget 2015. I programmet nämns att tunnelbanan gör området attraktivt för en tätare exploatering. Programförslaget innehåller verksamheter längs Värmdöleden och bostäder utefter Vikdalsvägen.

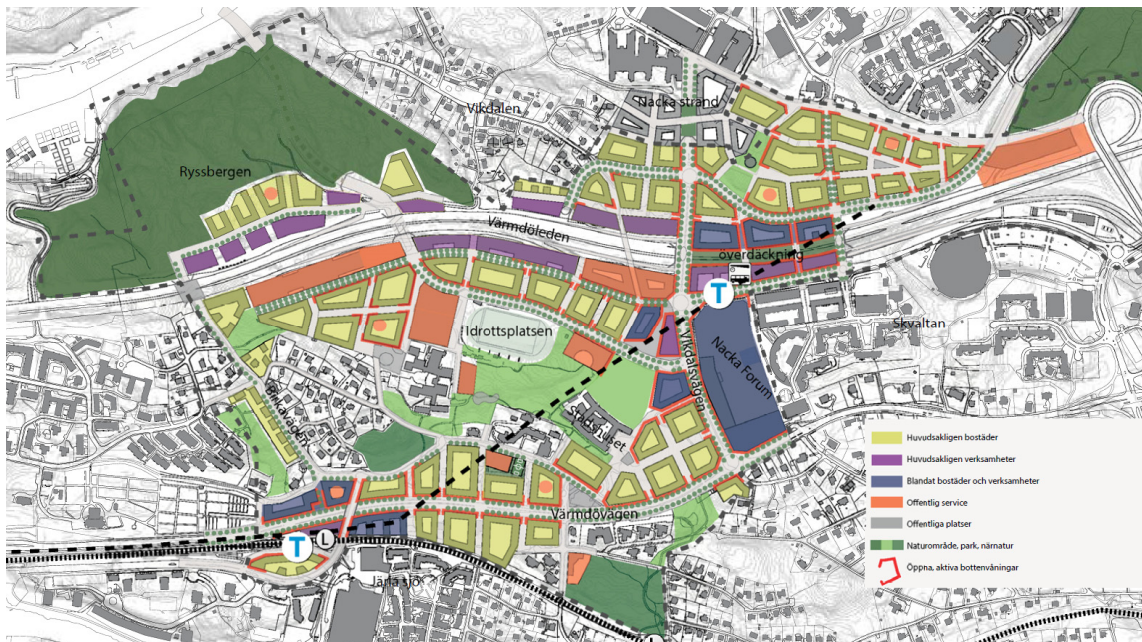
De sammanfattande principerna för ny bebyggelse som anges i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka ska vara utgångspunkt i utformningen av projektområdet. Det finns förutsättningar att bygga högre än 5-6 våningar inom planområdet i närheten av Värmdöleden. Våningsantal och exploateringsnivå kommer att studeras vidare i planarbetet.

Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form. Bottenvåningens utformning samt det offentliga rummets utformning är nyckelfrågor för att uppnå levande, trygga och attraktiva gator i hela projektområdet.

Sammanfattande principer för ny bebyggelse, från detaljplaneprogrammet för centrala Nacka:

- Bygg tätt för en levande stad.
- Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en måttlig skala.
- Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form.
- Hushöjden ska huvudsakligen vara 5-6 våningar. Men det kan finnas inslag av bebyggelse där hushöjderna varierar betydligt mer, t.ex. intill Värmdöleden.
- Nya byggnader ska placeras i gatulinjen och inte friliggande. Mötet med gatulinjen bör varieras i form med burspråk och indragningar. Om sockeln avslutas i rätt höjd skapas informella sittplatser.

- Bottenvåningar mot gator och platser bör ges en rumshöjd så att det är möjligt att inreda till verksamheter i lokalen.
- Byggnader och gator ska placeras med utgångspunkt i områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av souterrängvåningar.
- På en gata där befintligt och nytt möts ska utformning ske så att de samspelar, utan att de för den delen behöver likna varandra.
- Ett antal stråk/gator och platser har under planeringsarbetets gång identifierats som särskilt lämpliga för butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Dessa har markerats på programkartan.
- För att skapa rörelser och liv i gatumiljön ska entréer i huvudsak vändas ut mot gatan.



Markavvändningskarta från program för centrala Nacka från år 2015. Bebyggelsestrukturen för centrala Nacka utvecklas när projekten fortskrider och kartan med ny bebyggelse uppdateras kontinuerligt.

2.3.4 Förändringar efter programskedet

En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för samordnad trafikplanering i centrala Nacka färdigställdes under 2016 i samarbete mellan Nacka kommun, Trafikverket och SLL Trafikförvaltningen. Resultatet av ÅVS:en innebär att Kvarnholmens trafikplats och Skvaltans trafikplats byggs om till fullständiga trafikplatser, samt att Nacka trafikplats försvinner. Utöver detta föreslås ett utvecklat gång- och cykelvägnät och ett huvudgatunät.

För projektområdet innebär ÅVS:en att en ny huvudgata planeras norr om Värmdöleden för att koppla samman Vikdalsvägen och trafikplats Kvarnholmen, samt att en gång- och cykelbro anläggs över Värmdöleden. Detta innebär en annan trafik- och bebyggelsestruktur än den struktur som föreslogs i programmet för centrala Nacka.

Programmet för centrala Nacka togs fram år 2015 och föreslog en bebyggelsestruktur där befintlig gång- och cykeltunnel under väg 222 bibehölls. Därefter har strukturen reviderats i flera omgångar. Under år 2017 har Nacka kommun tagit fram en ny struktur med något färre kvarter men med en liknande exploateringsgrad som de tidigare förslagen.

Anledningen till att strukturen har reviderats är bland annat huvudgatunätets omstrukturering och att mötet med befintlig bebyggelse och befintliga gatuhöjder har studerats mer i detalj, samt att Vikdalsvägens utformning har reviderats. Den utvecklade strukturen från fjärde kvartalet 2017 redovisas längre ned på denna sida.

3 Förutsättningar

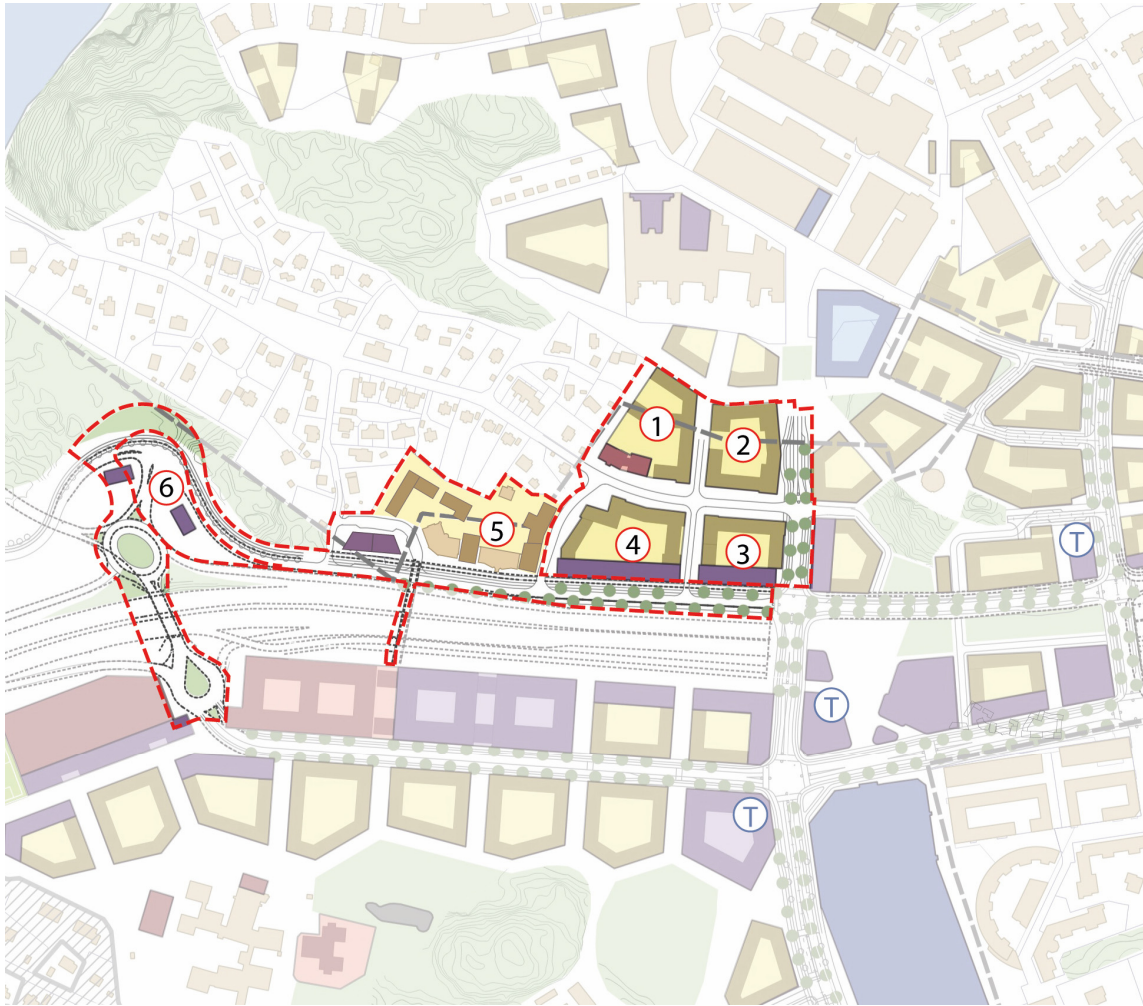


Illustration över projektområdet. Bebyggelseplanen för centrala Nacka har uppdaterats under fjärde kvartalet 2017 vilket redovisas i bilden. Bebyggelsen är en tidig skiss som kommer att bearbetas under planprocessen.

3.1 Projektområdets läge och markägoförhållanden

Projektet ligger i norra delen av programområdet för centrala Nacka och projektet är betydelsefullt bland annat därför att det kommer att koppla samman stadsdelarna i omgivningen. Projektet ligger i skarven mellan centrala Nacka och Nacka strand som också är under utveckling. I och med överdäckningen över Värmdöleden samt Vikdalsvägens planerade omvandling till stadsgata, kommer det mentala avståndet mellan dessa områden att minska. Projektområdet ligger också mellan det småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla villaområdet i Vikdalen och den täta blandstad som planeras kring tunnelbanans

nya station Nacka centrum. Det omvandlade Östra Vikdalen kommer att länka dessa båda delar genom en ny kontinuerlig stadsmiljö.

För att underlätta orienteringen bör nämnas att Vikdalsvägen gör en 90-graderssväng i korsningen med Augustendalsvägen. Vikdalsvägen är både namnet på gatan som går ned till Vikdalens villaområde och namnet på gatan som går från planområdet till Nacka Forum.

Uppdelning av delområden/ kvarter

Stadsbyggnadsprojektet består av sex kvarter. Bebyggelsen har relativt olika förutsättningar. Området planeras att detaljplanläggas i tre olika detaljplaner: *Skönviksvägens förlängning*, *Trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde* samt *Östra Vikdalen*. Området kommer att byggas ut i minst två till tre etapper. Stadsbyggnadsprojektet omfattar totalt en areal på cirka 7,6 hektar.

Två kvarter (1 och 2) i norr, längs Vikdalsvägen, ligger i en kraftig brant med en höjdskillnad på cirka 17 meter. Föreslagna byggrätter ligger på mark som idag ägs dels av Castellum Stockholm AB och dels av Nacka kommun. På platsen finns idag ett kontorshus med tillhörande parkeringsdäck, i övrigt är marken obebyggd.

Söder om de norra kvarteren, mellan Vikdalsvägen och Värmdöleden, planeras ytterligare två kvarter (3 och 4). De ligger på ett mer plant område som idag är bebyggt med verksamheter som bensinstation, snabbmatsrestaurang, bilhandlare och den före detta Vikdalens skola. Alla dessa verksamheter planeras att avvecklas och byggnaderna ersätts med ny bebyggelse. Tidplanen för när befintliga verksamheter ska avvecklas skiljer sig åt mellan de olika verksamheterna. Kvarter 3 och 4 ägs av fyra olika fastighetsägare: Felixson fastigheter i Stockholm AB, Svenska McDonald's AB, Circle K Sverige AB samt Nacka kommun.

I sydväst planeras kvarter 5 på bergsryggen mellan villaområdet i Vikdalen och Värmdöleden. Här finns idag två kontorsbyggnader som föreslås bevaras och kompletteras med nya byggrätter för både kontor och bostäder. En intilliggande villafastighet, Sicklaön 13:66 med adress Järlastigen 11, har köpts in av ägaren till kontorsbyggnaderna. Det befintliga bostadshuset föreslås rivas för att ge utrymme för landfästet för den gång- och cykelbro som planeras över Värmdöleden samt för att kunna angöra den nya bebyggelsen och få en bra helhetslösning för kvarteret. Marken ägs av Hummelhamn AB. En ytterligare villafastighet, Sicklaön 394:6 med adress Vikdalsgränd 6, föreslås tas med i stadsbyggnadsprojektet inom kvarter 5. Villafastigheten ägs idag av privatpersoner men avtal har tecknats om att Hummelhamn AB ska förvärva fastigheten. Här ska befintlig huvudbyggnad bevaras, eftersom byggnaden har kulturmiljövärden samt är viktig för landskapsbilden och områdets karaktär, men en komplettering med flerbostadshus föreslås ske längs Vikdalsgränd. Slutligen föreslås en kontorsbyggnad i anslutningspunkten till föreslagna gång- och cykelbro över Värmdöleden. Marken för den tänkta kontorsbyggnaden ägs till största del av Nacka kommun och till en mindre del av Hummelhamn AB. För hela kvarter 5 gäller att bebyggelsens höjd behöver studeras särskilt noggrant i mötet med omkringliggande villabebyggelse.

I planområdets västligaste del föreslås två verksamhetstomter för bensinstation och snabbmatsrestaurang i kvarter 6. För att möjliggöra en ny kvartersstruktur och nya bostäder

i kvarter 1-5 föreslås verksamheterna McDonald's och Circle K omlokaliseras till trafikplats Kvarnholmen. Nuvarande trafikplats Nacka kommer att stängas. Marken ägs av Nackamark Exploatering KB, ett bolag som ägs av HSB och Skanska.

Den nya huvudgatan som ska byggas ut parallellt med motorvägen, Skönviksvägens förlängning, kommer att byggas på mark som främst är privatägd. Mindre delar av gatuområdet ägs av Trafikverket samt av Nacka kommun.

Projektområdet omfattar 13 fastigheter enligt nedan.



Karta över de fastigheter som ingår i stadsbyggnadsprojektet.

Fastighetsbeteckning	Fastighetsägare
Sicklaön 13:3	Nackamark Exploatering KB
Sicklaön 13:66	Hummelhamn AB
Sicklaön 134:1	Nacka kommun
Sicklaön 134:21	Staten Trafikverket
Sicklaön 14:1	Nacka kommun
Sicklaön 393:4	Castellum Stockholm AB
Sicklaön 394:4	Hummelhamn AB
Sicklaön 394:5	Hummelhamn AB
Sicklaön 394:6	I nuläget privatpersoner, avtal har tecknats om försäljning
Sicklaön 395:1	Circle K Sverige AB
Sicklaön 397:1	Felixson fastigheter i Stockholm Aktiebolag
Sicklaön 397:2	Nacka kommun
Sicklaön 395:2	Svenska McDonald's AB

3.2 Statliga intressen samt kommunala planer och intressen

3.2.1 Statliga intressen

Projektområdet berörs av riksintresse för kommunikation i form av Värmdöleden, väg 222. Värmdöleden är primär transportled för farligt gods på väg vilket innebär restriktioner samt utformningskrav för vad som får byggas intill vägen. Trafikbullret från Värmdöleden är också en nyckelfråga. Riksintresset medför bland annat att inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvårar användningen av väg 222.

Vikdalen omfattas delvis av riksintresse för kulturmiljövården (AB 51, 58, Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet – Lindalssundet, avser farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm). Områdets topografi med bergssluttningarna samt områdets gröna karaktär med villabebyggelse som speglar dåtidens bostadsförhållanden utgör en del i riksintressets uttryck.

3.2.2 Kommunala planer

I stadsplan 357 från år 1988 har kommunen gjort en bedömning av lämplig markanvändning och skala för den småskaliga bostadsbebyggelsen i Vikdalen. Planen anger att bostadskvarteren i Vikdalen får uppföras i högst två våningar, och att nyttillkommande bostäder ska utformas med hänsyn till områdets karaktär, medan vissa befintliga byggnader skyddas från förvanskning. Bedömningen är i stora delar fortfarande aktuell och i linje med översiktsplanen.

Detaljplan 4 från år 1988 gäller för allmän plats kring Vikdalsvägen och trafikplats Nacka. Detaljplan 27 från år 1989 gäller för den kontorsfastighet norr om Vikdalsvägen som ägs av Castellum Stockholm AB. Detaljplan 34 från år 1990 gäller för kontors- och bilhandelsfastigheterna längs väg 222. De två fastigheter som ägs av McDonald's och Circle K omfattas av Detaljplan 106 från år 1994 samt Detaljplan 245 från år 2000.

3.2.3 Kommunala intressen

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Projektet tillför ett stort antal bostäder, arbetsplatser och lokaler, vilket kommer att göra området mer levande både dagtid och kvällstid jämfört med nuläget. Projektet rymmer en förskola med sex avdelningar vars förskolegård eventuellt kommer att kunna användas av allmänheten för lek under kvällar och helger. I projektet ingår också en bro för gång- och cykeltrafik över Värmdöleden för att koppla ihop stadsdelarna och länka samman de nya kvarteren i centrala Nacka. Gång- och cykelbron ersätter dagens gång- och cykelkoppling under Värmdöleden vid Kvarnholmens trafikplats. Projektområdet är en viktig pusselbit i dagvattenreningen för norra centrala Nacka, eftersom Vikdalen är en naturlig lågpunkt dit dagvattnet leds redan idag. Dagvattenhanteringen kan bli en integrerad del i gestaltningen av Vikdalsvägens gröna gaturum. Området vid Kvarnholmens trafikplats är även viktigt för fördröjning av dagvatten från Järlahöjden. Se även avsnitt 2.3.3 som beskriver kommunens ambitioner för bland annat gestaltning av den nya bebyggelsen.

4 Om projektet

Projektet består av ett antal delprojekt.

Detaljplanerna kommer att drivas parallellt. När detaljplanerna har vunnit laga kraft kommer utbyggnationen av allmänna anläggningar att påbörjas. Högst prioritet har Skönviksvägens förlängning och omlokalisering av befintlig drivmedelsstation.

4.1 Allmänt om projektet

Projektets komplexitet ligger främst i buller från Värmdöleden, luftföroreningar samt transporter av farligt gods, samt dagvattenhantering eftersom ett stort område i centrala Nacka avrinner mot planområdet. Även det dramatiska landskapet och de olika skalorna som finns runt projektområdet är komplexa frågor i stadsutvecklingen.



Illustrationsbild från tidig volymstudie över området.

Målet med projektet är att skapa ett sammanhållet område, en kontinuerlig stadsväv som är en del av helheten i Nacka. Då projektområdet ligger i skarven mellan utvecklingsområdena centrala Nacka och Nacka strand måste projektet ta hänsyn till och utgå från utvecklingen i båda dessa områden. Samtidigt som Nacka kommun planerar för ett sammanhållet område med en god stadsstruktur så behöver alla inblandade fastighetsägare som äger mark inom stadsbyggnadsprojektet också kunna nyttja sina fastigheter rationellt, vilket innebär att strukturen i viss mån måste anpassas efter de befintliga fastigheterna.

De befintliga stadsdelarna måste även knytas samman med de nya för att skapa en ny välfungerande helhet. Projektområdet ligger också mellan det småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla villaområdet i Vikdalen och det mer storskaliga området kring Nacka Forum samt trafiklandskapet kring trafikplats Nacka. När centrala Nacka omvandlas till en tät blandstad och när väg 222 däckas över kommer Nacka Forum inte att upplevas lika storskaligt som idag, men skalan i den nya stadsdelen kommer skilja sig från villaområdets skala. Östra Vikdalen kommer att koppla samman Vikdalen med Nacka stad

samtidigt som bebyggelsestrukturen i området behöver ta hänsyn till de olika skalorna och skapa en naturlig övergång.

Värmdöleden går längs med planområdets södra gräns. Detta medför trafikbuller och utsläpp samt transporter av farligt gods. I och med den planerade överdäckningen av Värmdöleden kommer bullersituationen förbättras, men denna överdäckning börjar först öster om projektområdet.



Foto från april 2017 som visar projektområdet sett från höguset i Nacka Forum.

Landskapet präglas av stora höjdskillnader. Villaområdet i Vikdalen följer en dal mellan två höjder. De områden inom projektområdet som är exploaterade idag är utplanade, men annars är höjdskillnaderna påtagliga i projektområdet. Det finns krav på tillgänglighet samtidigt som den befintliga topografien tillför mycket i form av upplevelsevärden samt kulturmiljövärden i den nya stadsdelen. Trots att det är ett komplext planområde så finns här många kvaliteter. Höjdskillnaderna skapar ett dynamiskt område där landskapet kan vara en påtaglig del och där det går att arbeta med olika nivåer för att skapa ett område med flera lager.

Projektområdets placering i staden är också en stor kvalitet. I och med överdäckningen kommer projektområdet få en stor park i direkt anslutning och gångavstånd till Nacka

tunnelbanestation. Vikdalsvägen, som tillsammans med Augustendalsvägen binder ihop Nacka Forum med Nacka strand, kommer omvandlas till en stadsgata vilket ger goda förutsättningar för centrumverksamheter ut mot gatan i projektområdet. För att möta upp villaområdet i Vikdalen bör skalan dras ned längs den del av Vikdalsvägen som går ned mot villaområdet, och grönska behöver få ta plats i stadsrummet. Längs Värmdöleden ges bra skyltlägen för olika verksamheter att ha sina lokaler samtidigt som de agerar bullerskydd för bostäderna. Detta ger en tydlig ut- och insida med olika karaktärer och kvaliteter vilket skapar ett dynamiskt och intressant område.

Projektet tillför ett stort antal bostäder, arbetsplatser och lokaler, vilket kommer att göra området mer levande både dagtid och kvälltid jämfört med nuläget. Projektet rymmer en förskola med sex avdelningar vars förskolegård eventuellt kommer att kunna användas av allmänheten för lek under kvällar och helger. Projektet kommer också att bygga en bro för gång- och cykeltrafik över Värmdöleden som kopplar ihop de nya kvarteren i centrala Nacka. Gång- och cykelbron ersätter den befintliga tunneln för gång- och cykeltrafikanter. Projektområdet är en viktig pusselbit i dagvattenreningen för norra centrala Nacka, eftersom Vikdalen är en naturlig lågpunkt dit dagvattnet leds redan idag. Dagvattenhanteringen kan bli en integrerad del i gestaltningen av Vikdalsvägens gröna gaturum.

Projektet omfattar även en ombyggnation av trafikplats Kvarnholmen. De västliga motorvägsramperna och anslutande droppformationer tillhör stadsbyggnadsprojekt Kvarnholmsförbindelsen, etapp 2, är under genomförande och kommer vara färdigställda under våren 2019. Därefter ska aktuellt projekt anpassa cirkulationsplatserna för att möjliggöra nya anslutningar till huvudgatunätet och östliga ramperna. De östliga ramperna ingår i projekt Mötesplats Nacka.

Flytten av väg 222 innebär att den kulturhistorisk värdefulla byggnaden Vikdalens skola behöver rivas eller flyttas för att överdäckning och bussterminal ska kunna genomföras.

4.2 Delprojekt detaljplan

Projektet planeras att delas upp i tre detaljplaner.

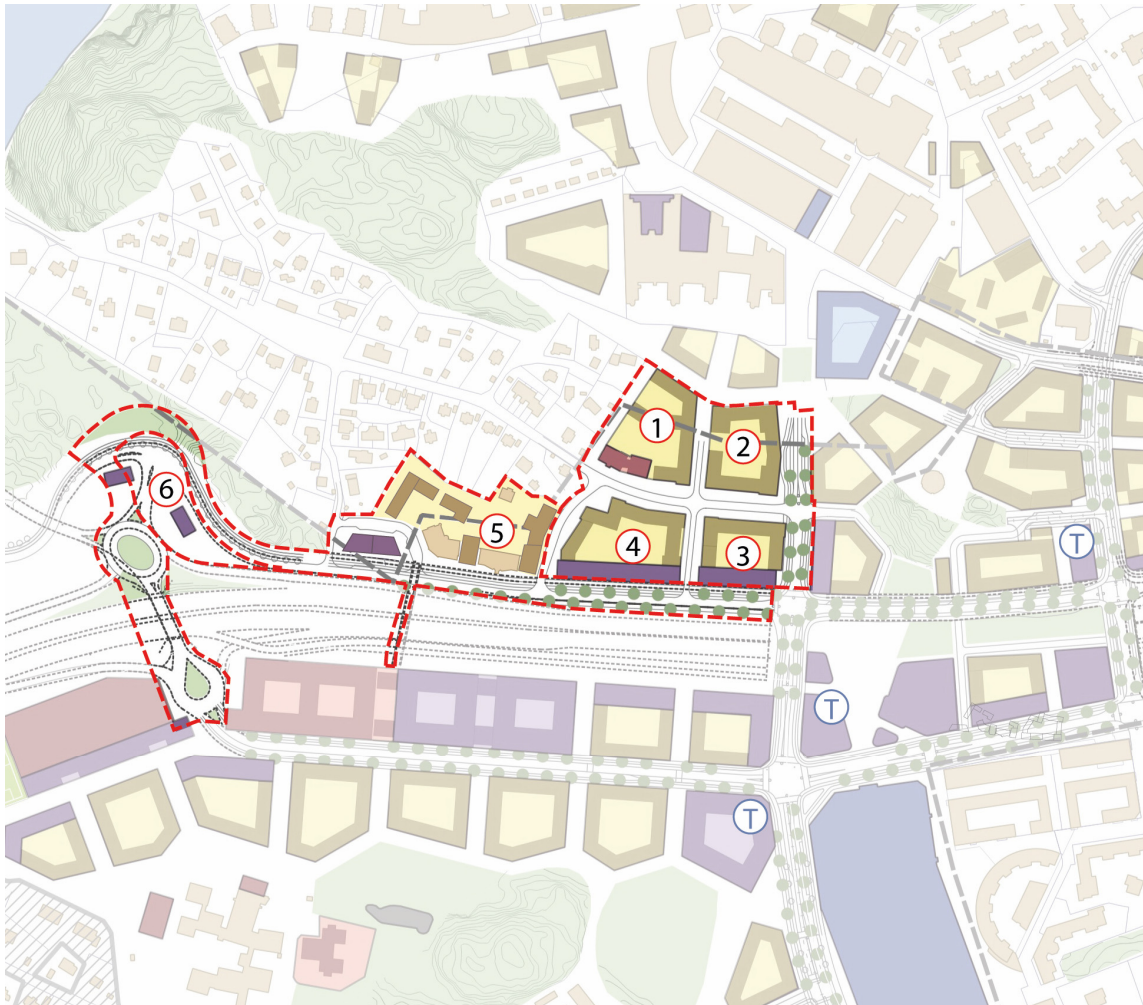


Illustration över projektområdet. Bebyggelseplanen för centrala Nacka har uppdaterats under fjärde kvartalet 2017 vilket redovisas i bilden. Bebyggelsen är en tidig skiss som kommer att bearbetas under planprocessen.

Detaljplan trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde omfattar två verksamhetstomter för bensinstation och snabbmatsrestaurang i kvarter 6. För att möjliggöra en ny kvartersstruktur och nya bostäder i kvarter 1-5 föreslås verksamheterna McDonald's och Circle K omlokaliseras till trafikplats Kvarnholmen. Nuvarande trafikplats Nacka kommer att stängas.

Förstudie allmänna anläggningar kommer att utföras som en del av arbetet av samtliga detaljplaner. Den projektspecifika förstudien kommer utgå ifrån genomförd förstudie för huvudgator i centrala Nacka. En viktig del av förstudien är att reda ut dagvattenhanteringen i området samt nya lägen för befintliga fjärrvärme-, VA- och elledningar inom projektområdet.

Detaljplan för Östra Vikdalen omfattar fyra kvarter som strukturerar Vikdalsvägens omvandlade gaturum. De två nordliga kvarteren (1 och 2) ligger i en kraftig brant med en höjdskillnad på cirka 17 meter. Bebyggelsen med tillhörande gårdar ska hjälpa till att stärka kopplingen mellan de två höjdnivåerna och stadsrummen i norr respektive söder. På platsen finns idag ett kontorshus med tillhörande parkeringsdäck, i övrigt är marken obebyggd. I den oländiga terrängen på norra sidan av kvarter 1 och 2 kommer en ny gata att byggas ut inom de närmaste åren. Gatan är en förlängning av den befintliga Tändkulevägen och gatuutbyggnaden sker inom detaljplanen Södra Nacka strand, delplan 4. Den nya gatan kommer att göra det möjligt att angöra området även från norra sidan.

Det västra kvarterets bebyggelse (1) ska ansluta både mot det övre gaturummet i norr och mot Vikdalsvägen i söder. En inre gårdsbebyggelse föreslås under förutsättning att den ges tillgänglig angöring via den föreslagna byggrätten mot norr. I väster gränsar föreslagna byggrätter mot Vikdalens gamla villaområde och ska trappas ner för att möta skalan i den kulturhistoriska intressanta miljön. I den sydvästra delen av kvarteret föreslås en ny friliggande förskola med tillhörande ändamålsenlig och kvalitativ gård. Förskolans angöring sker från söder vid Vikdalsvägen. Samtidigt ska en allmän koppling till gatan i norr säkras för att stärka länken mellan de två nivåerna och möjliggöra en gen, om än inte tillgänglighetsanpassad, koppling till förskolan även från det högre belägna området i norr.

Bebyggelsen i det östra kvarteret (2) strukturerar och ansluter med entrélaggen till tre omvandlade stadsrum – Vikdalsvägen, Augustendalsvägen och tunnelmynningen mot Nacka Strand, samt Tändkulevägen i sin nya sträckning uppe på bergsryggen. En allmän koppling mellan Tändkulevägen och Augustendalsvägen i form av hiss och trappor ska utredas, en sådan koppling kan eventuellt ske längs fasad på kommande bebyggelse.

Söder om de norra kvarteren, mellan Vikdalsvägen och Värmdöleden, planeras ytterligare två kvarter (3 och 4). Här finns idag verksamheter som bensinstation, snabbmatsrestaurang, bilhandlare och den före detta Vikdalens skola. Alla dessa verksamheter planeras att avvecklas och byggnaderna ersätts med ny bebyggelse. Föreslagna kvarter ligger direkt norr om Värmdöleden och måste därför både ha lämplig användning och placeras med ett säkerhetsavstånd från vägen samt säkerställa bullerdämpande lösningar för att ta hänsyn till risktransporter och säkerställa en god stads- och boendemiljö i området.

Det östra kvarteret (3) föreslås i direkt anslutning till den planerade överdäckningen av Värmdöleden där en ny park ska anordnas. Kvarteret ligger i en korsningspunkt vid den nya tunnelbaneuppgången i sydost och intill parkerna vid vattentornet och överdäckningen. Kvarterets läge är attraktivt för centrumverksamheter såväl som bostäder och arbetsplatser.

I den västra delen föreslås ett kvarter (4) med byggrätter runt två sammankopplade gårdsrum som formar ett storgårdskvarter. Det ansluter med entrélaggen mot fyra gator och ett indrag för en platsbildning i nordväst mot Vikdalens villaområde.

Detaljplan för Skönviksvägens förlängning omfattar ny del av Skönviksvägen, kommunens delar av trafikplats Kvarnholmen samt kvarter 5 med ny och befintlig bebyggelse i nära anslutning till Skönviksvägen. Kvarteret ligger på bergsryggen mellan villaområdet i Vikdalen och Värmdöleden. Här finns idag två kontorsbyggnader som föreslås bevaras och kompletteras med nya byggrätter för både kontor och bostäder.

En intilliggande villafastighet, Sicklaön 13:66 med adress Järlastigen 11, har köpts av ägaren till kontorsbyggnaderna. Det befintliga bostadshuset föreslås rivas för att ge utrymme för landfästet för den gång- och cykelbro som planeras över Värmdöleden samt för att kunna angöra den nya bebyggelsen och få en bra helhetslösning för kvarteret. En ytterligare villafastighet, Sicklaön 394:6 med adress Vikdalsgränd 6, föreslås tas med i stadsbyggnadsprojektet inom kvarter 5. Villafastigheten ägs idag av privatpersoner men avtal har tecknats om att Hummelhamn AB ska förvärva fastigheten. Här ska befintlig huvudbyggnad bevaras, eftersom byggnaden har kulturmiljövärden samt är viktig för landskapsbilden och områdets karaktär, men en komplettering med flerbostadshus föreslås ske längs Vikdalsgränd.

För hela kvarter 5 gäller att bebyggelsens höjd behöver studeras särskilt noggrant i mötet med omkringliggande villabebyggelse. Landskapet är dramatiskt och bebyggelsen hamnar på områdets högsta punkt, tydligt exponerat mot omgivande småhusbebyggelse. De nya byggnaderna måste ta hänsyn till farligt gods-transporter på väg 222, buller, topografi och skalan på angränsande villaområde. En kontorsbyggnad föreslås i anslutningspunkten till gång- och cykelbron över Värmdöleden.

Gräns mellan tätare bebyggelse och småhusbebyggelse i kvarter 5

I och intill kvarter 5 har flera fastighetsägare, som äger fastigheter längre ner i terrängen längs Vikdalsgränd, ansökt om planbesked under år 2017 för att kunna uppföra flerbostadshus inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Östra Vikdalen. Nacka kommun bedömer att en sådan utveckling är olämplig och har därför lämnat negativa svar på dessa planbeskedsansökningar. Att i sin helhet omvandla den småskaliga bebyggelsen i Vikdalen till en stadsmässig bebyggelse med flerbostadshus går emot de intentioner som Nacka kommun har uttryckt i både gällande stadsplan, strukturplan och översiktsplan, till skillnad från exempelvis området vid Birkavägen där översiktsplanen ger stöd för en omvandling till tätare bebyggelse. De delar av kvarter 5 som föreslås bebyggas med nya flerbostadshus i stadsbyggnadsprojektet Östra Vikdalen ligger uppe på en höjdplatå och topografin innebär en viss avskildhet från de tätt placerade småhusen nere i Vikdalens dalgång. Övergången från de nya flerbostadshusens skala till småhusens skala ska göras med stor omsorg och med en måttlig skala i gränzonen mot småhusen. Fastigheterna nere i Vikdalens dalgång är små och husen ligger tätt, vilket medför att varje omvandling av småhus eller radhus till flerbostadshus skulle innebära en påtaglig förändring av karaktären samt stor påverkan på omgivande bebyggelse.

Sammanfattningsvis innebär gränsen för stadsbyggnadsprojektet Östra Vikdalen genom kvarter 5, som redovisas på kartorna i detta start-PM, ett ställningstagande från Nacka kommuns sida om var i kvarteret en tätare bebyggelse med flerbostadshus är lämplig. Gränsen följer topografin och innebär att en tätare bebyggelse prövas uppe på höjdplatån medan det bedöms olämpligt att omvandla småhusfastigheterna nere i dalgången till flerbostadshus. Att två småhusfastigheter inkluderas i stadsbyggnadsprojektet, medan andra småhusfastigheter har fått nej på sina planbeskedsansökningar, beror på fastigheternas läge i topografin.

Utbyggnaden av huvudgatan

Den nya huvudgatan som ska byggas ut parallellt med motorvägen, Skönviksvägens förlängning, kommer att byggas på mark som främst är privatägd. Skönviksvägens förlängning blir en del av en ny sammanhängande gata som kommer att leda hela vägen från Bergs gård till Järsla station, vilket knyter samman centrala Nacka och skapar möjligheter för gående, cyklister, bilister och kollektivtrafik att röra sig mellan de olika stadsdelarna på norra sidan av väg 222.

I den västra delen av planområdet kommer Skönviksvägens förlängning att anläggas i nära anslutning till tänkt naturreservat för Ryssbergen. Utbyggnaden av huvudgatan kommer att medföra påverkan på befintlig natur. Gång- och cykelbanorna längs gatan kommer att anläggas i kanten mot skogen, vilket gör det enkelt för allmänheten att ta sig ut i naturen. Även om topografin skyddar mot en stor del av trafikbullret från väg 222 och framtida trafikplats, så ska projektet undersöka i vilken mån bullerskydd ska anläggas samt ändamålsenlig placering, främst för att minimera omgivningspåverkan för befintliga fastighetsägare i Vikdalen.

Skönviksvägens förlängning innebär att befintliga parkeringsdäck och markparkeringar tas i anspråk på flera fastigheter, framför allt på Hummelhamns fastigheter i kvarter 5. Vikdalens tidigare skola, som är kulturhistoriskt värdefull och som under de senaste åren har använts som kontorsfastighet, ligger också i vägen för huvudgatans sträckning och byggnaden kommer inte att kunna finnas kvar på nuvarande plats.

4.3 Delprojekt markanvisning

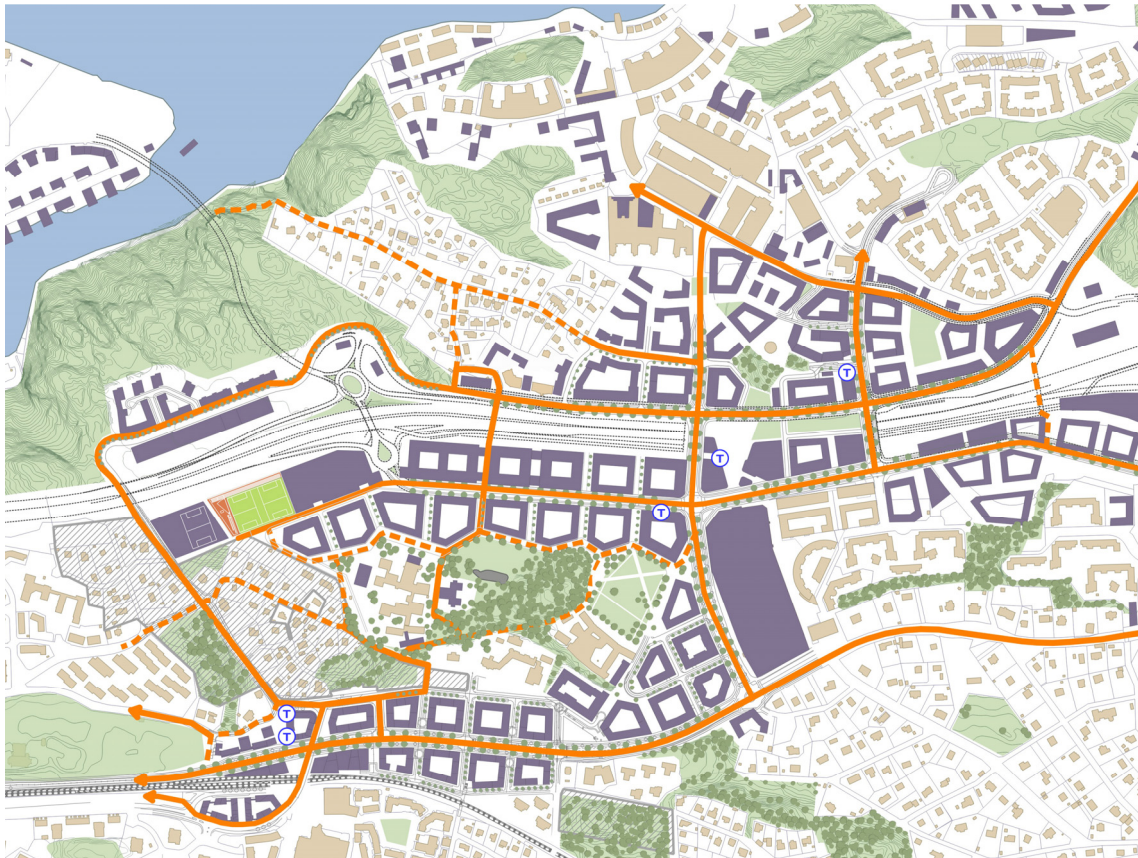
Inom ramen för projektet ska markanvisning genomföras där avsikten är att kommunens mark ska överlåtas. Det kommer bli aktuellt med två markanvisningar, en i detaljplan Östra Vikdalen och en i detaljplan Skönviksvägens förlängning.

Inom kvarter 2 i detaljplanen för Östra Vikdalen föreslås en markanvisning för de delar som är på kommunens mark i läget mellan Vikdalsvägen, Augustendalsvägen och tunnelmynningen mot Nacka Strand. Markanvisningen föreslås ske till endast en exploatör då det geografiska och topografiska läget av projektet ger svåra förutsättningar för eventuella samarbeten mellan byggherrar. Markanvisningen behöver samordnas med ägare till fastigheten intill, Castellum. Denna markanvisning förutsätter att bensinstationen inte finns kvar i nuvarande placering på grund av nödvändigt riskavstånd.

Inom detaljplanen för Skönviksvägens förlängning är det aktuellt med en markanvisning för verksamheter, exempelvis centrum- eller kontorsändamål, på kommunens mark i den sydvästra delen av kvarter 5. Denna markanvisning kan behöva innefatta nya parkeringsplatser för att ersätta de parkeringsplatser som kommunen ianspråkar på Hummelhamns fastigheter i och med byggnationen av Skönviksvägens förlängning.

4.4 Delprojekt genomförande allmänna anläggningar

I senare delen av planskedet ska allmänna anläggningar projekteras och ett förfrågningsunderlag ska tas fram så att byggnation kan påbörjas direkt när detaljplan vinner laga kraft. Allmänna anläggningar ska byggas ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploatör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan kommun och exploatörer en viktig del av arbetet samt samordning med intilliggande projekt.



Skiss som redovisar det framtida huvudnätet av cykelbanor och cykelvägar i centrala Nacka.

Inom delprojektet ingår byggnationen av en gång- och cykelbro över väg 222. Bron ersätter befintlig gång- och cykelpassage i vägporten i trafikplats Kvarnholmen. Den nya bron behöver gestaltas med hög kvalitet då bron kommer bli ett landmärke för centrala Nacka. Befintlig gång- och cykelpassage i trafikplats Kvarnholmen kommer att behöva tas bort, både därför att tre filer för fordonstrafik genom vägporten behövs för kapacitetens skull. Ytterligare en anledning är att en eventuell gång- och cykelväg genom trafikplatsen skulle vara mycket svår att genomföra är trafiksäkerheten för gångtrafikanter och cyklister, framkomlighet på Trafikverkets anslutande väg (väg 222) och investeringskostnader.

Bakgrund till den valda utformningen av trafikenätet för gående och cyklister

Den föreslagna utformningen för gång- och cykeltrafiken medför att trafiksäkerhet och framkomlighet blir väldigt god för både gående och cyklister. Längs Skönviksvägens förlängning kommer gångbana och cykelbana att anläggas på gatans norra sida, åtskilda från biltrafiken av en planteringszon med gatuträd. Det blir möjligt för gående och cyklister att

röra sig förbi hela trafikplats Kvarnholmen på norra sidan utan att behöva vänta vid trafikljus eller korsa trafikerade gator. Från Skönviksvägens förlängning kommer gående och cyklister att enkelt kunna ta sig upp på gång- och cykelbron och röra sig över till södra sidan av väg 222, med viktiga målpunkter som gymnasieskola i direkt anslutning.

Inom ramen för det tidigare arbetet med åtgärdsvalsstudien har gång- och cykelbron vägts mot andra alternativ såsom byggnation av nya, bredare vägportar vid trafikplats Kvarnholmen. Att bygga nya vägportar vid trafikplats Kvarnholmen skulle bli mycket dyrare än en gång- och cykelbro, och det skulle dessutom bli svårt att hantera trafiken på väg 222 i byggskedet. En sådan lösning innebär att väg 222 stängas av temporärt. Både kostnadsmissigt och trafiksäkerhetsmissigt bedöms den nya gång- och cykelbron vara det bästa sättet att ersätta befintlig förbindelse i vägporten i trafikplats Kvarnholmen.

En eventuell gång- och cykelväg genom vägportarna vid Kvarnholmens trafikplats, likt den förbindelse som finns i trafikplatsen idag, skulle innebära att gående och cyklister skulle behöva vänta vid minst tre trafikljus i en bullrig miljö nära motorvägen med låga vistelsekvalitéer. Föreslagen gång- och cykelbro innebär en bättre och mer trafiksäker miljö för gående och cyklister. Dessutom skulle övergångsställena i trafikplatsen kraftigt försämra framkomligheten för motorfordonen i trafikplatsen, vilket skulle medföra ökade köer.

4.5 Delprojekt rättsligt genomförande

Kommunen kommer teckna ramavtal och exploateringsavtal med samtliga fastighetsägare. Inför antagande av detaljplan ska exploitören underteckna exploateringsavtal och överlämna erforderliga säkerheter till kommunen i enlighet med avtalet.

För markanvisningarna kommer kommunen teckna markanvisningsavtal som reglerar parternas avsikter samt genomförandet av den kommande detaljplaneprocessen. I samband med att detaljplanen tas upp för antagande ska ett markgenomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploitör. Avtalet ska reglera hur området ska byggas ut, eventuell etappindelning, fastighetsbildning och en fördelning av kostnaderna och ansvar mellan parterna samt överlåtelse av den kommunala marken.

5 Risker

Projektet involverar ett flertal fastighetsägare och föreslagen struktur av området förutsätter att flertalet utvecklar sina fastigheter. I det fall någon fastighetsägare inte utvecklar sin fastighet i enlighet med föreslagen struktur kan problem med buller och riskavstånd uppstå.

Projektområdet ligger i direkt anslutning till Värmdöleden. Luftföroreningar är en faktor som kommer vara avgörande för hur bostäder kan uppföras samt utformningen av platser där människor stadigvarande vistas.

Placeringen av verksamhetstomter vid trafikplats Kvarnholmen är ytkritisk. Möjlig placering begränsas av riskavstånd till befintliga bostäder, trafikkapaciteten i trafikplatsen och angränsande bergsbranter och planerat naturreservat.

Projektet angränsar till ett flertal projekt. Bristfällig samordning mellan projekten är en väsentlig risk.

6 Ekonomi, vad kostar det?

Planavtal ska tecknas mellan kommunen och respektive exploatör vilket innebär att exploatörerna bekostar detaljplanearbetet. Kommunen kommer stå för den andel av detaljplanekostnader som avser kommunal mark. Ramavtal ska tecknas mellan kommunen och respektive exploatör och kommer att reglera exploatörernas kostnadsansvar. Enligt avtalen bekostar exploatören exploateringsersättning avseende allmänna anläggningar samt medfinansierar tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.

För projektet kommer intäkter uppkomma med kommunens försäljning och upplåtelse av kvarter 2 på fastighet Sicklaön 14:1. Projektet avser att markanvisa kommunal mark för cirka 100 lägenheter intill Augustendalsvägen, Tändkulevägen och Vikdalsvägen. Vidare kommer både bostäder och kontor att uppföras på mindre kommunala markbitar inom projektområdet när kvartersstrukturen i området förändras, dessa ytor kommer sannolikt att direktanvisas till berörda byggherrar vilket ger intäkter till kommunen.

Projektets genomförande kommer innebära betydande kommunal investering i allmän infrastruktur.

De intäkter som är hänförliga till projektet, i form av markförsäljningar och exploateringsersättning beräknas täcka den totala investeringskostnaden. Stadsbyggnadsprojektet kommer att samordna entreprenad för utbyggnad av allmänna anläggningar med det kommunala VA-bolaget Nacka vatten och avfall AB.

Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar kommer att belasta kommunen.

7 Tidplan

Förstudie allmänna anläggningar		2018
Detaljplaner <i>Skönviksvägens förlängning</i> och <i>Trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde</i>		
	samråd	kvartal 3 2018
	granskning	kvartal 1 2019
	antagande	kvartal 2 2019
Detaljplan <i>Östra Vikdalen</i>		
	samråd	kvartal 3 2018
	granskning	kvartal 1 2019
	antagande	kvartal 2 2019
Markanvisning		2018-2019
Genomförande allmänna anläggningar		2019 – 2024



Christina Gerremo
Tillförordnad exploateringschef Nacka stad



Helene Riddarström
Projektledare



Angela Jonasson
Tillförordnad planchef



Torkel Lindgren
Planarkitekt