

2022-05-05

STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2022/299

Dnr KFKS 2022/300

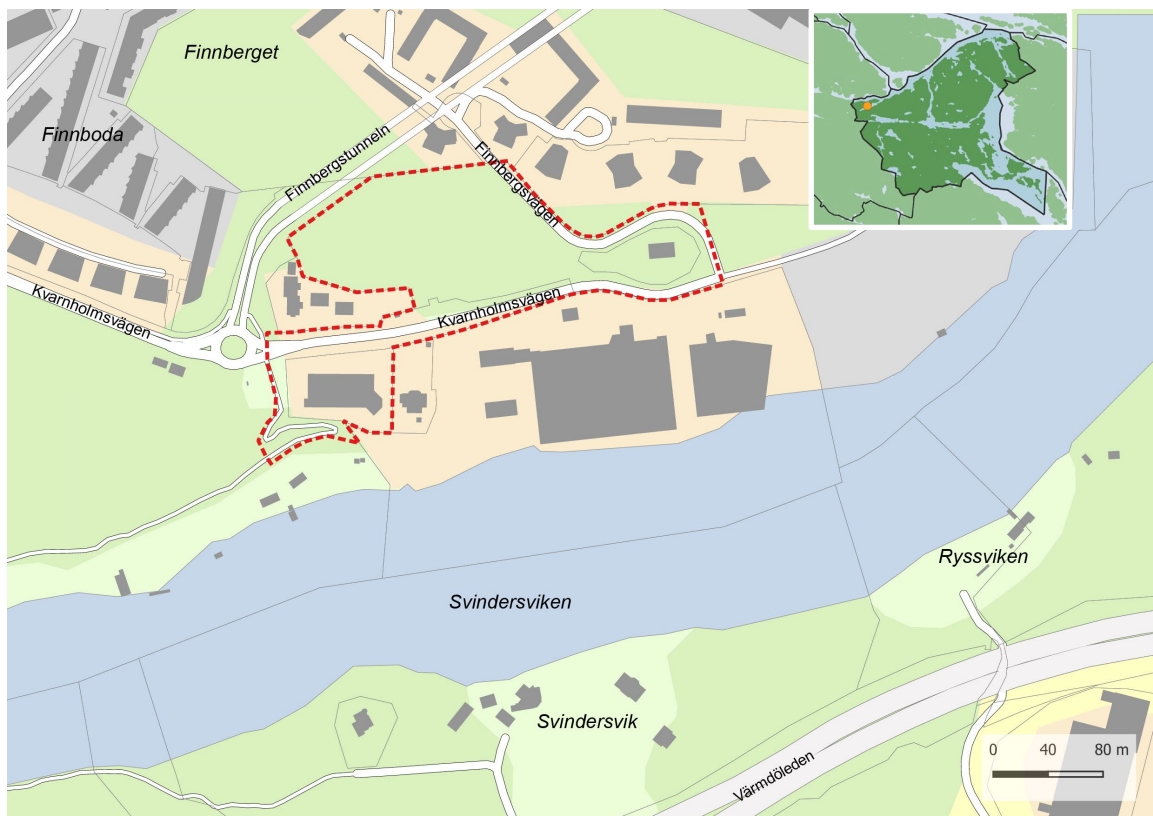
KFKS 2019/1164

Projekt 93102826

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Start-PM Södra Finnberget

Stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget, fastigheterna Sicklaön 37:40, 37:45 och 37:48 med flera, på västra Sicklaön, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	4
2.	Bakgrund	5
2.1.	Områdets historia.....	5
3.	Syfte och mål	6
3.1.	Syfte.....	6
3.2.	Mål.....	6
3.2.1.	Projektmål.....	6
3.2.2.	Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	7
4.	Förutsättningar	8
4.1.	Område och avgränsningar	8
4.1.1.	Geografiskt läge och avgränsning.....	8
4.1.2.	Mark och vegetation.....	10
4.1.3.	Bergrum	10
4.1.4.	Gator och trafik.....	11
4.1.5.	Grönytor, spridningssamband och rekreation	12
4.1.6.	Föroreningar	13
4.1.7.	Teknisk försörjning.....	13
4.2.	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala	14
4.2.1.	Regional utvecklingsplan	14
4.2.2.	Översiktsplan	14
4.2.3.	Riksintresse för kust och skärgård.....	14
4.2.4.	Riksintresse för kulturmiljövården.....	15
4.2.5.	Strandskydd	16
4.2.6.	Planprogram	16
5.	Utförande	16
5.1.	Detaljplaner	16

5.1.1.	Huvudsakliga frågor för detaljplanerna att hantera	17
5.1.2.	Exploateringsnivå och våningsantal	18
5.2.	Markägoförhållanden	18
5.2.1.	Markanvisningar	19
5.3.	Utbyggnad	19
5.4.	Konsekvenser för fastighetsägare och boende.....	20
5.5.	Rättsligt genomförande.....	20
5.6.	Konsten att skapa stad.....	21
6.	Tidplan	21
7.	Ekonomi	21
7.1.	Budget.....	22
7.2.	Projektkalkyl.....	22
7.3.	Driftskostnader för allmänna anläggningar	22
8.	Risker.....	22
9.	Kommunikation	23
10.	Rapportering	23
10.1.	Avslut och överlämnande.....	23

I. Sammanfattning

Syftet med stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget är att möjliggöra en långsiktigt attraktiv stadsmiljö i ett centralt läge som bidrar till att nordvästra Nacka stad utvecklas med huvudsakligen byggrätter för bostäder men även andra funktioner som bidrar till en attraktiv och blandad stad. Området är beläget på Finnbergets sydsluttning vid den inre delen av Svindersviken och har koppling till den tidigare industriverksamhet som bedrivits här från 1600-talet och framåt.

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Projektområdet är i huvudsak ej detaljplanelagt, och planprogram saknas för området. Marken är i huvudsak privatägd. Projektområdets areal är 3,11 hektar.

Inom projektet behöver ett antal sakfrågor hanteras, exempelvis strandskydd, förorenad mark, kulturmiljö och landskapsbild. Det är en tekniskt komplex plats att bygga på med hänsyn till behovet av ny infrastruktur för vatten och avlopp och det finns en bergrumsanläggning under mark som avses få nya användningsområden. Höjdskillnaderna inom projektområdet är en tillgång när det gäller utblickar och landskapsbild, men skapar samtidigt utmaningar.

Projektet ska väga antal bostäder mot kvalitativa aspekter avseende friytor, förskolegårdar, verksamheter, investeringar i allmänna anläggningar och hänsyn till miljön och den kulturhistoriska bebyggelsemiljön. Nya bostäder, med publika lokaler i byggnaders bottenvåningar i områden där många människor rör sig och vistas, ska bidra till en attraktiv, trygg och blandad stadsdel. Platsens industriella historia ska tas till vara vilket kommer att bidra till att ge området en egen identitet. Det industriella arvet ska tas upp i områdets bebyggelsestruktur, utformning och arkitektur.

Projektområdet gränsar till stadsbyggnadsprojektet Gäddviken (före detta etapp 6 av Kvarnholmens utbyggnad). Projektet ska samordnas och samplaneras med Gäddviken framför allt avseende ledningsinfrastruktur, efterbehandling av föroreningar samt utformning av gatunät. En viktig fråga i projektet är att möjliggöra ett allmänt tillgängligt promenadstråk utmed stränder och kajer som ska kopplas till befintligt gång- och cykelstråk utmed norra Svindersviken samt kajstråk i Gäddviken och vidare till kajpromenader på Kvarnholmen och i Finnboda.

Projektet kommer att medföra investeringar i allmänna anläggningar samt infrastruktur såsom utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Driftsperspektivet och kommunens framtida kostnader för allmän plats och allmänna anläggningar ska beaktas i tidigt skede.

2. Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget utgör en länk mellan Henriksdal och Kvarnholmen och i båda dessa områden planeras och sker en omfattande stadsutveckling. Projektområdet är beläget i västra delen av Nacka stad längs huvudgatan Kvarnholmsvägen. Södra Finnberget ingår i tunnelbanans influensområde och kommunen får tillgodoräkna sig bostäder i uppföljningen av Stockholmsöverenskommelsen. Området är centralt beläget i Stockholmsregionen och bedöms lämpligt att utveckla med ny bebyggelse, vilket också stämmer överens med inriktningen i översiktsplanen, samtidigt som stor hänsyn behöver tas till platsens kulturmiljövärden och naturvärden. De privata markägarna inom projektområdet har under åren 2015–2018 sökt och beviljats planbesked för att utveckla ny bebyggelse på sina respektive fastigheter.

2.1. Områdets historia

Öster om projektområdet etablerades på 1600-talet ett beckbruk på fastigheten där Operan/Dramaten har sina lokaler idag. Verksamheten var sannolikt den första industriella etableringen vid Gäddviken. Stockholms superfosfatfabrik grundades 1871 och det blev startskottet för den industriella revolutionen på Kvarnholmen. Fabrikens huvudbyggnad låg öster om projektområdet, men arbetarbostäder uppfördes inom projektområdet.



Till höger syns den bebyggelse på Hantverkshusets fastighet som revs under 1980-talet. Till vänster de arbetarbostäder som finns bevarade på Kvarnholmsvägens norra sida. I bakgrunden syns Finnberget.

Där Hantverkshuset ligger idag fanns tidigare arbetarbostäder, stall och trädgårdsanläggningar som hörde samman med trädgårdsmiljön kring disponentvillan. Dessa byggnader var

ursprungligen kopplade till superfosfatfabrikens verksamhet. Byggnaderna var av motsvarande typ som de arbetarbostäder som finns kvar tvärs över gatan på norra sidan av Kvarnholmsvägen. Byggnaderna revs på 1980-talet och ersattes av Hantverkshuset.

Den del av projektområdet som benämns Utblicken är ett obebyggt naturområde, och trots att området tillhörde den före detta superfosfatfabrikens fastighet så har området aldrig exploaterats.

Under 1940-talet tillkom flerbostadshusen uppe på Finnberget, vilka ursprungligen var avsedda för de anställda på Finnboda varv. Under 2000-talet har en omfattande ny bostadsbebyggelse tillkommit i projektområdets närhet, både genom etableringen av nya bostäder i Finnbodaområdet och genom de nya flerbostadshus som uppfördes på Finnberget under tidigt 2000-tal.

3. Syfte och mål

3.1. Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra en långsiktigt attraktiv stadsmiljö i ett centralt läge som bidrar till att nordvästra Nacka stad utvecklas med huvudsakligen byggrätter för bostäder men även andra funktioner som bidrar till en attraktiv och blandad stad.

3.2. Mål

3.2.1. Projektmål

- Projektet ska väga antal bostäder mot kvalitativa aspekter avseende friytor, förskolegårdar, verksamheter, investeringar i allmänna anläggningar och hänsyn till miljön och den kulturhistoriska bebyggelsemiljön. Detta innebär en anpassning av projektet avseende byggnadshöjder och bebyggelsestäthet.
- Byggrätter för bostäder ska tillskapas, som bidrar till en attraktiv, trygg och blandad stadsdel. Ny bebyggelse som i regel ska vara 5-6 våningar mot projektområdets gator. Vid behov kan suterrängvåningar tillkomma utöver det.
- En förskoleavdelning ska inrymmas per 100 tillkommande lägenheter inklusive erforderlig, tillgänglig gårdsmiljö. Projektet måste planera tillräckligt stora förskolor sett till antal avdelningar, så att det blir attraktivt för en aktör att driva ur ett affärsmässigt perspektiv.
- Projektet ska använda sig av områdets industriella historia för att tydliggöra dess ursprung och därmed ge området en egen identitet, exempelvis genom bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader som kan tas upp i områdets bebyggelsestruktur, utformning/arkitektur och namngivning av gator med mera.
- Projektet ska möjliggöra allmänt tillgängliga promenadstråk utmed stränder och kajer vilka ska kopplas till befintligt gång- och cykelstråk utmed norra Svindersviken samt kajstråk i Kvarnholmen etapp 6 och vidare till Kvarnholmens kajpromenader.
- Projektet ska skapa förutsättningar för publika lokaler i byggnaders bottenvåningar i områden där många människor rör sig och vistas.

- Projektet förväntas bidra till målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans. I nuläget bedöms projektet ha förutsättningar att generera ett mindre överskott.
- Projektet ska arbeta för att hitta möjliga användningsområden för de bergrum som finns i projektområdet.
- Projektet ska förbättra kopplingen mellan Henriksdal och Kvarnholmen genom att gator, stråk och parkytor samt anslutande bebyggelse utformas på ett ändamålsenligt och attraktivt sätt.

3.2.2. Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har tagit fram en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka som antogs den 17 juni 2019 av kommunfullmäktige. Syftet med strategin och tillhörande genomförandeplan är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. För stadsbyggnadsprojektet har följande projektspecifika ambitioner formulerats för strategins sex strategiska inriktningar:

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Tillgången och tillgängligheten till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder och eventuella förskolor planeras och uppförs. Den övergripande ambitionen i projektet handlar om att tillgängliggöra gröna områden på berget genom att utreda och minimera risker kring föroreningar i naturmark inom detaljplanen. Projektet ska ta till vara på utsikten och göra plats för trygg utevistelse. Projektet ska ge förutsättningar för naturliga promenadstråk till Svindersvikens kommande strandpromenad.

2. Hållbart resande och mobilitet

Nya bostäder och verksamheter samt förskolor ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektet behöver se till att effektiv busstrafik till tunnelbana och bussbyten möjliggörs. Ett hela resan-perspektiv behöver tillämpas. Det ska vara lätt och smidigt för barn och vuxna att gå och cykla till skola och arbete, det ska också finnas tillgång till säker cykelparkering vid kollektivtrafik. Projektet ska förenkla möjligheten att välja olika transportsätt och verka för ett flexibelt biläggande genom t.ex. bilpooler.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Projektet ska verka för och inspirera till byggande av trähus eller andra material med lägre klimatpåverkan och solpaneler. Detaljplaner ska inte omöjliggöra för detta. Kommunen har begränsade möjligheter att styra frågor om energieffektivitet och sunda material där marken är privatägd. Frågorna kommer att tas upp med exploitörerna under projektets gång. Planering av bebyggelse ska utformas så att värmeöar förhindras att uppkomma. Ett behagligt lokalklimat ska eftersträvas både inom- och utomhus.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Dagvattenlösningar kan utformas och gestaltas på ett sätt som bidrar positivt till biologisk mångfald, upplevelsen av stadsmiljön samt till att sänka den lokala temperaturen i området. Naturliga sänkor där dagvatten samlas och där det finns naturlig träd- och buskvegetation ska sparas så långt som möjligt.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljshus där man inte kommit lika långt som i småhusområdena. Inriktningen passar projektet då tillskottet av bostäder främst kommer att vara i flerfamiljshus. En avfallsutredning ska genomföras där ett större område analyseras för att få en robust avfallshantering. Projektet ska verka för möjligheten att återanvända delar av bebyggelse som rivs samt till att befintlig bebyggelse ska användas så mycket som möjligt. Minimering av sprängning och massbalans för sprängmassor ska eftersträvas.

6. Anpassning framtida klimat

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande. Aktuella frågor i projektet är hantering av skyfall och översvämningar nedströms samt komfort i stadsmiljön med avseende på temperatur, vind och sol/skugga. Projektet ska verka för att spara träd och buskar för att ge skugga i gång- och vistelsemiljöer. Under kommande planprocess kommer inriktningen detaljeras ytterligare i samråd med exploitörerna.

4. Förutsättningar

4.1. Område och avgränsningar

4.1.1. Geografiskt läge och avgränsning

Projektområdet är beläget norr om Svindersviken på Finnbergets sydsluttning i kommundelen Västra Sicklaön. Projektområdets areal är 3,11 hektar.

Projektområdet gränsar till stadsbyggnadsprojektet Gäddviken. Projektet ska samordnas och samplaneras med Gäddviken-projektet framförallt avseende ledningsinfrastruktur, kajer, efterbehandling av föroreningar samt utformning av gatunät. Samordning kan även behöva ske med stadsbyggnadsprojekten i Henriksdalsområdet och Kvarnholmen avseende rekreationsytor och liknande.

Marken i projektområdet ägs av tre fastighetsägare, utöver kommunen. Se avsnitt 5.2 för redogörelse av markägarförhållanden.



Karta som redovisar projektområdets avgränsning samt markägarförhållanden.

Exploatörerna har tidigare sökt planbesked för respektive fastighet varefter miljö- och stadsbyggnadsnämnden under åren 2015–2017 har givit positiva planbesked om att inleda detaljplanearbete. Under år 2020 lämnade miljö- och stadsbyggnadsnämnden även positivt planbesked avseende 3D-fastighetsbildning av bergrummen i Finnberget. Den kommunala mark som eventuellt kan komma att ingå i projektet markanvisas med hjälp av direktanvisning till någon av de ingående exploatörerna. I projektområdet äger kommunen 0,59 hektar som i huvudsak avses fortsätta vara naturmark samt gatumark. Se avsnitt 5.2.1 för mer information.

Det finns intilliggande bostadsbebyggelse från 1900-talets början som uppfördes för superfosfatfabrikens personal. På fastigheten Sicklaön 37:47 uppfördes arbetarbostäder och på fastigheten Sicklaön 37:50 står den tidigare disponentvillan. Båda dessa fastigheter används för bostadsändamål idag och lämnas utanför projektområdet. Anledningen till att fastigheterna Sicklaön 37:47 och 37:50 inte tas med i projektområdet är primärt att kulturmiljövärdena är stora. Mot bakgrund av kulturmiljövärdena är det inte sannolikt att det finns exploateringsbara ytor inom 37:47 och 37:50 av en sådan omfattning att det skulle vara lämpligt eller skäligt att dessa fastighetsägare skulle vara med och finansiera planarbetet.

4.1.2. Mark och vegetation

Området är delvis bebyggt och har en andel hårdgjorda och bebyggda ytor. Det finns även mark av naturkaraktär i projektområdet samt träd och vegetation av både naturkaraktär och trädgårdskaraktär. Även om marken i projektområdet i huvudsak består av berg i dagen med mycket karg terräng så finns också gott om platser där jorddjupet är större med lummig och tät vegetation.

Den del av projektområdet som benämns Utblicken är ett obebyggt naturområde som kännetecknas av kuperad och karg terräng med berg i dagen och mindre trädbestånd. Det finns rester av luftvärnsställningar samt en grusad körväg, i övrigt är området relativt opåverkat av den industriella verksamheten som präglat projektområdet.

Inom området som benämns Förmansbostaden finns en ekdunge. I övrigt är marken av anlagd trädgårdskaraktär med gräsmattor och grusade ytor. En del av marken upptas av branta slänter och murar ned mot Kvarnholmsvägen.

Kring Hantverkshuset finns träd som står i anslutning till fastighetsgränsen. Marken inom fastigheten är anlagd, men i fastighetens utkanter finns inslag av naturmark där äldre träd har sparats, både på sydsidan ner mot Svindersviken och längs fastighetens västra gräns. I fastighetens nordvästra hörn mot Kvarnholmsvägen finns en större ek nere på Kvarnholmsvägens nivå.

Generellt för projektområdet bedöms de geotekniska förutsättningarna vara goda och det kommer sannolikt att vara möjligt att uppföra ny bebyggelse direkt på underliggande berg, utan behov av pålning och dylikt.

Höjdskillnaden i projektområdet är stor, från nivå +10 meter vid Svindersvikens strandpromenaden upp till högt belägen mark på Finnberget på nivå +56 meter. Kvarnholmsvägen som är projektområdets huvudgata varierar i höjd från nivå +18,50 meter vid cirkulationsplatsen vid infarten till Finnbergstunneln till nivå +26,00 meter vid korsningen med Finnbergsvägen. Kvarnholmsvägen är mestadels relativt flack och ligger på en anlagd "hylla" i terrängen, belägen ungefär halvvägs mellan havsytan och bostäderna uppe på Finnberget. Finnbergsvägen är en brant gata som går från nivå +26,00 meter upp till nivå +45,00 meter vid vändplanen vid bostäderna på Finnberget.

4.1.3. Bergrum

Öster om projektområdet har OK och därefter Preem bedrivit oljehantering på den gamla superfosfatfabrikens fastighet från 1950-talet fram till tidigt 2000-tal. Ett system av oljebergrum och transporttunnlar sprängdes ut i Finnberget fram till 1970-talets början. Oljebergrummen, de så kallade cisternerna, är 15-30 meter höga, 105-130 meter långa och 15-20 meter breda.

Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) har undersökt om det befintliga systemet av berggrum kan användas för exempelvis bergrumsgarage. Kommunen ser fördelar med en lösning med bergrumsgarage, vilket bland annat skulle kunna möjliggöra mer grönska på bostadsgårdar och minska biltrafiken kring bostadskvarteren. Det har dock visat sig att det finns svårigheter med en sådan lösning, bland annat för att berggrummen har mått som är svåra att använda för garage, samt att de ligger väldigt djupt. Nya tunnlar för angöring skulle behöva sprängas ut, vilket blir kostsamt, och hissar och ventilationsanläggningar skulle behöva byggas.

För att berggrummen ska kunna tas i bruk för nya användningar krävs godkända miljöprövningar och andra myndighetsbeslut. Hur berggrummen ska saneras från kvarvarande miljöföroreningar, och vilka typer av verksamheter som är lämpliga i berggrummen, kommer att visa sig i den kommande miljöprövningsprocessen som sker parallellt med planarbetet. Brandsäkerhet och utrymning samt ventilations- och hisschakt upp till markytan är andra viktiga frågor som behöver lösas om berggrummen ska kunna tas i bruk för nya användningar.



Objecisternernas läge under mark markerat på ett ortofoto.

4.1.4. Gator och trafik

De befintliga gatorna i projektområdet är Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen. Hur gatorna ska utformas kommer att utredas inom ramen för stadsbyggnadsprojektet. Kvarnholmsvägen kan behöva breddas i snittet förbi Hantverkshuset för att rymma de nya funktioner som behövs när södra sidan av gatan bebyggs, exempelvis tillgänglig parkering och angöring till entréer, samt

utökade ytor för gående och cyklister. Finnbergsvägen har idag en smal sektion och gångbanan kan behöva breddas när nya bostäder byggs längs gatan.

Kommunen tog år 2019 fram en trafikprognos för Sicklaön år 2040, där trafikmängden på Kvarnholmsvägen genom projektområdet beräknas till 7 100 fordon per dygn. Det är viktigt att säkerställa busstrafikens framkomlighet i stråket från Kvarnholmen till Henriksdal då det finns risk för att busstrafiken kommer att hindras av bilköer under högtrafik. Bussarnas framkomlighet åt andra hållet, från Kvarnholmen till centrala Nacka och nya tunnelbanestationen Nacka, bedöms vara betydligt bättre och här kommer att finnas en alternativ resväg under högtrafik.

I det intilliggande stadsbyggnadsprojektet Gäddviken ska utredas om det är möjligt att flytta Kvarnholmsvägen till ett nytt läge där Kvarnholmsvägen går från befintlig infart vid Kafferosteriet ned till kajnivå i Kvarnholmen etapp 6 vid det tidigare Hästholmssundet. Tidiga studier visar att detta är möjligt att göra med rimliga lutningar samt att busstrafik och övriga funktioner kopplade till huvudgatans funktion kan bibehållas. Södra Finnberget ska samordnas och samplaneras med Gäddviken avseende utformning av gatunät. Det går att genomföra stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget oavsett vilket läge som slutligen väljs för Kvarnholmsvägen.

Projektområdet kommer primärt att kollektivtrafikförsörjas med busstrafik. Gångavståndet till närmaste spårstation kommer att vara 1,1–1,6 kilometer från de framtida bostäderna i projektområdet. Det är troligt att kombinationsresor med cykel till närmaste spårstation i Sickla eller Henriksdal blir ett vanligt sätt att resa. Projektområdet ligger också på cykelavstånd från Stockholms innerstad. Pendelbåt finns i Finnboda på ett gångavstånd om 0,6 till 1,1 kilometer.

Projektområdet är relativt välförsett med busstrafik, det finns både busshållplatser på Kvarnholmsvägen som trafikeras av linje 402 och 93, samt en busshållplats högst upp på Finnberget som trafikeras av linje 55 och 469.

Projektet ingår i tunnelbanans influensområde och kommunen får tillgodoräkna sig bostäder i uppföljningen av Stockholmsöverenskommelsen.

4.1.5. Grönytor, spridningssamband och rekreation

Tillgången till gröna utemiljöer är begränsad i projektområdet idag. Detta är en fråga som kommer att beaktas i planarbetet. Det finns potential att förstärka innehåll och funktion kopplat till gröna miljöer och strandpromenad samt båtliv. I planarbetet behöver ett bredare spektrum av rekreativa värden utvecklas.

Projektet ska granska påverkan på eventuella spridningssamband och kärnområden i kommunens spridningsanalys för ek- och tallhabitat. Om risk för påverkan finns, ska hänsyn och anpassningar för att minimera påverkan på dessa föreslås i planprocessen. Över området löper även ett

regionalt nord-sydligt spridningsstråk för ädellövsarter, från området kring Hantverkshuset över till området kring Svindersviks gård. Projektet bör se över möjligheterna att stärka detta samband.

En naturvärdesinventering har tagits fram för projektområdet. Vid behov görs även artskyddsinventering.

I projektområdet råder begränsad tillgång till grönområde för utomhusvistelse och rekreation, inte minst för barn. Det är långa avstånd och det är svårtillgängligt på grund av kuperad mark med höjdskillnader. Finnberget är kargt och kuperat och har begränsningar som lekmiljö. Naturområdet på närliggande Henriksdalsberget har rekreativvärden men är förhållandevis litet i förhållande till hur många förskolor och skolor som kommer att nyttja området i framtiden. Detta behöver tas hänsyn till i planering av förskolor med tillhörande gårdsmiljöer.

Uppå Finnberget finns idag ett naturområde på privatägd mark. Här kommer ny bebyggelse att ta en del ytor i anspråk, och det är viktigt att både mark och byggnader samspelar på ett bra sätt med den naturmark som bevaras, samt att stråk anordnas så att det även fortsättningsvis är enkelt för allmänheten att ta sig ut till naturmarken på Finnberget.

Vid Hantverkshuset i projektområdets sydvästra del finns närhet till naturmark med höga rekreativvärden både längs med Svindersvikens stränder samt högre upp i terrängen i naturområdet på Henriksdalsberget. I det intilliggande stadsbyggnadsprojektet Gäddviken ska utredas om en förbindelse från befintlig gång- och cykelväg kan anordnas till Kafferosteriets kaj.

4.1.6. Föroreningar

Inom naturmark i projektområdet har det tidigare skett nedfall av föroreningar från skorstenarna tillhörande superfosfatfabriken. Det har skett en luftburen spridning av främst PAH-H, bly och arsenik. För dessa ämnen finns plats specifika riktvärden föreslagna för naturmark inom Finnberget och Kvarnholmen. Exponering sker främst via intag av jord, inandning av damm och upptag av jord via huden när naturmarksområden på Finnberget besöks. Frågan om hur den förorenade naturmarken ska hanteras utreds inom ramen för detaljplanarbetet.

4.1.7. Teknisk försörjning

I projektområdet råder idag en komplicerad situation avseende vatten och spillvatten. Ledningsnäten är huvudsakligen privata och en komplex spillvattenanläggning som bland annat försörjer bostäder på Kvarnholmen och på Finnberget är anslutna till en pumpstation på fastigheten Sicklaön 37:49 (Kafferosteriet). Från Kafferosteriet leds spillvattnet under Svindersviken till det kommunala spillvattennätet. De privata ledningsnäten ägs av de deltagande fastigheterna.

Projektet ska tillsammans med Nacka vatten och avfall AB utreda hur projektområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt om även de befintliga bostäderna på Finnberget

kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp inom ramen för stadsbyggnadsprojekten Södra Finnberget och Gäddviken.

Insamlingssystem för avfall från projektområdet bör utredas i samordning med projekt Gäddviken.

4.2. Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

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.

4.2.1. Regional utvecklingsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5 2050) antagen juni 2018 är västra Sicklaön markerat som en del av den centrala regionkärnan samt utpekad som en del av ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Det innebär bland annat att här finns en potential att förtäta med bostäder, verksamheter och servicefunktioner i ett attraktivt och centralt läge i regionen.

4.2.2. Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2018 pekas projektområdet ut som tät stadsbebyggelse, Bt1. Tät stadsbebyggelse 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 rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. Ett område med tät stadsbebyggelse innehåller även grönområden, parker och den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Översiktsplanen anger att förtätning kan ske med nya bostäder utmed Svindersviken.

I översiktsplanen lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. De strategier som berör projektet är följande:

- En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka
- Den gröna och blå strukturen ska planeras, förvaltas och utvecklas

Att genomföra stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget är förenligt med översiktsplanen. Strategiska frågor är bland annat att uppnå en blandad stad inom projektområdet samt att hantera bristen på gröna, rekreativt värdefulla utemiljöer och lekplatser som finns i och omkring projektområdet idag.

4.2.3. Riksintresse för kust och skärgård

Stockholms läns kust- och skärgårdsområde är i sin helhet av riksintresse som ett av de mest värdefulla landskapen i landet med särskilt stora natur- och kulturvärden och betydelse för friluftsliv och turism. Enligt Länsstyrelsens uppfattning innebär bestämmelserna att

sammanhållna och idag orörda markområden inte bör tas i anspråk för bebyggelse. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

4.2.4. Riksintresse för kulturmiljövården

Projektet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet (AB 51 och 58). Riksintressets motivering är följande: ”Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden, och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.”

De av riksintressets uttryck som är relevanta för närområdet runt Svindersviken är uttrycken ”Farledsmiljö, kommunikationsmiljö, kust- och skärgårdsmiljö samt ’Industrimiljöer’”. Av riksintressebeskrivningen framgår vad som avses med de olika uttrycken.



Karta hämtad från PM Förhållningssätt för hantering av riksintresset för kulturmiljö i området kring Svindersviken, Nacka kommun, 2022-01-18.

En kulturmiljöanalys har tagits fram för projektområdet. Nacka kommun har även tagit fram ett PM med en fördjupning av riksintressets värden och förhållningssätt till riksintresset för kulturmiljö i området kring Svindersviken.

En nyckelfråga i det kommande planarbetet är att exploateringsnivån på platsen anpassas för att inte riskera att orsaka påtaglig skada på riksintresset. Hur bebyggelsen på platsen ska anpassas till exempelvis det industriella arvet på platsen är frågor som kommer att hanteras i det kommande planarbetet.

4.2.5. Strandskydd

Vid planläggning gäller eller återinträder strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Kvarnholmsvägen ligger cirka 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet omfattar inte projektområdena Utblicken och Förmansbostaden, medan Hantverkshuset omfattas nästintill i sin helhet. Då planområdet redan idag är ianspråktaget bedöms inte strandskyddet innebära något större hinder för planläggning av området.

4.2.6. Planprogram

Planprogram saknas för området, och planenheten bedömer att det är möjligt och lämpligt att ta fram detaljplan för projektområdet utan att ett program arbetas fram. Att planprogram saknas för området innebär bland annat Nacka kommun aldrig tagit ställning till lämpligt våningsantal för kommande bebyggelse i projektområdet. Planförslaget kommer att grundas både på aktuell översiktsplan och på dokument som tagits fram för Nacka stad, exempelvis Fundamenta som är stadsbyggnadsstrategin för Nacka stad. Översiktsplan och strategidokument som Fundamenta kompletteras med bland annat en landskapsanalys, en naturvärdesinventering och en kulturmiljöanalys inför framtagandet av detaljplan. Planenheten bedömer att dessa underlagsdokument sammantagna kommer att motsvara det stöd som ett planprogram hade kunnat utgöra som grund för planarbetet.

5. Utförande

5.1. Detaljplaner

Projektet avses delas upp i två detaljplaner för att underlätta framdrift och genomförande.

Detaljplanen för Utblicken och Förmansbostaden kommer att handläggas med utökat förfarande då den preliminära bedömningen är att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detta är främst kopplat till områdets industriella historia där det finns markföroreningar i delar av området, samt en bergrumsanläggning där det tidigare har lagrats olja och där det finns kvarvarande föroreningar samt att planområdet ingår i ett område som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Undersökningen om betydande miljöpåverkan kommer dock att fördjupas under det tidiga skedet av planprocessen.

Detaljplanen för Hantverkshuset kan komma att handläggas med standardförfarande eller utökat förfarande. Vilket förfarande som väljs avgörs beroende på vad som framkommer av den undersökning om betydande miljöpåverkan som görs tidigt i planprocessen. Inom denna fastighet finns inga underliggande bergrum vilket gör att mängden miljöfrågor som behöver hanteras i detaljplanen blir betydligt mindre. Dock ligger planområdet inom riksintresse för kulturmiljövården i likhet med de intilliggande planområde, vilket kan innebära att miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kan behöva tas fram om planförslaget bedöms innebära påtaglig skada på riksintresset.

5.1.1. Huvudsakliga frågor för detaljplanerna att hantera

Detaljplanerna ska möjliggöra en långsiktigt attraktiv stadsmiljö i ett centralt läge som bidrar till att nordvästra Nacka stad utvecklas med huvudsakligen byggrätter för bostäder men även andra funktioner som bidrar till en attraktiv och blandad stad.

Så som framgår i avsnitt 4 (Förutsättningar) behöver ett antal sakfrågor hanteras, exempelvis strandskydd, förorenad mark, kulturmiljö och landskapsbild. Det är en tekniskt komplex plats att bygga på med hänsyn till behovet av ny infrastruktur för vatten och avlopp och det finns en bergrumsanläggning under mark som avses få nya användningsområden. Höjdskillnaderna inom projektområdet är på många sätt en tillgång när det gäller utblickar och landskapsbild, men skapar samtidigt utmaningar när det gäller att klara tillgänglighetskrav samt anpassning till kulturmiljövården.

Så som även anges i projektmålen kommer detaljplanen att väga antal bostäder mot kvalitativa aspekter avseende friytor, förskolegårdar, verksamheter, investeringar i allmänna anläggningar och hänsyn till miljön och den kulturhistoriska bebyggelsemiljön. Nya bostäder, med publika lokaler i byggnaders bottenvåningar i områden där människor rör sig och vistas, ska bidra till en attraktiv, trygg och blandad stadsdel. I ett analysarbete som gjorts kring stråk och platser i Nacka stad har Hantverkshuset och omgivande område pekats ut som en plats som skulle kunna få en mer publik funktion med förutsättningar för stadsliv. Platser för vistelse och verksamheter i bottenvåning kan säkra detta.

Platsens industriella historia ska tas till vara vilket kommer att bidra till att ge området en egen identitet. Det industriella arvet ska tas upp i områdets bebyggelsestruktur, utformning och arkitektur.

En viktig fråga i detaljplanen för Hantverkshuset är att möjliggöra ett allmänt tillgängligt promenadstråk utmed stränder och kajer som ska kopplas till befintligt gång- och cykelstråk utmed norra Svindersviken samt kajstråk inom projekt Gäddviken och vidare till kajpromenader på Kvarnholmen och i Finnboda. Att genomföra promenadstråket längs Svindersviken är en strategiskt viktig fråga för kommunen och redovisas i översiktsplanen.

Om det ska vara möjligt att ta bergrummen i bruk för nya användningar behöver en miljöprövning ske parallellt med planprocessen. Brandsäkerhet och utrymning samt ventilations- och hisschakt upp till markytan är andra frågor som behöver lösas. Lokaliseringen av de nya ytanläggningarna behöver samordnas med ny och befintlig bebyggelse ovan mark. Nacka kommun har hösten 2020 lämnat ett positivt planbesked för att möjliggöra en 3D-fastighetsbildning av bergrummen. Avsikten är att planlägga både den nya bebyggelsen på marknivå och de underliggande bergrummen i en och samma detaljplan, i syfte att nå en samlad miljöprövning för de berörda fastigheterna samt säkerställa att de nya anläggningarna ovan och under mark lokaliseras på ett lämpligt sätt i förhållande till varandra och till omgivningen. Detta gäller för detaljplan Utblicken och Förmansbostaden. Detaljplanen för Hantverkshuset kommer inte att hantera frågan om bergrummen då det inte finns några underjordiska anläggningar i närheten av fastigheten.

5.1.2. Exploateringsnivå och våningsantal

En nyckelfråga i planarbetet är vilken exploateringsnivå som är lämplig på platsen, här finns flera aspekter att ta hänsyn till. Kommunen har ett intresse av att många nya bostäder kommer till, bland annat utifrån kommunens åtaganden i tunnelbaneavtalet med regionen och staten. En täthet i bebyggelsen ger också underlag för service och kollektivtrafik. Samtidigt ligger platsen på en känslig plats i landskapet som är synlig längs hela Svindersviken och eventuellt även från farleden in mot Stockholm. De nya byggnaderna i projektområdet behöver placeras i en komposition som ger en god helhetsverkan sett från olika platser längs Svindersviken. Nivåskillnaderna behöver också tas upp i bebyggelsen. Projektområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården vilket innebär restriktioner för den möjliga exploateringsnivån.

Som projektmål anges att ny bebyggelse i regel ska vara 5-6 våningar mot gata. Vid behov kan suterrängvåningar tillkomma utöver det. I detaljplanen kommer det att prövas om det finns platser där det är möjligt och lämpligt att gå upp högre i våningsantal, samt om det finns platser där bebyggelsen behöver vara lägre än 5-6 våningar. Denna exploateringsnivå är förankrad i strukturplanen för Nacka stad i avsnittet Sammanfattande principer för ny bebyggelse.

5.2. Markägoförhållanden

Marken i projektområdet är i huvudsak privatägd. Nacka kommun äger Kvarnholmsvägen med omgivande mark i västra delen av projektområdet. Resterande del av Kvarnholmsvägen inom projektområdet, samt Finnbergsvägen, ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB).

Byggnation föreslås inom tre fastigheter inom projektområdet. Dessa fastigheter, även kallade delprojektområden, är följande:

- Sicklaön 37:40 ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) och benämns Södra Finnberget – Utblicken. I Kvarnholmen Utveckling AB:s etappindelning så utgör området etapp 7. Fastighetens areal är cirka 1,90 hektar inom projektområdet.

- Sicklaön 37:45 ägs av Genova Kvarnholmen Fastighet AB och benämns Södra Finnberget – Hantverkshuset. Fastighetens areal är cirka 0,39 hektar.
- Sicklaön 37:48 ägs av Skanska Mark och Exploatering Bygg AB och benämns Södra Finnberget – Förmansbostaden. Fastighetens areal är cirka 0,23 hektar.



Karta som redovisar markägoförhållanden samt projektområdets avgränsning.

5.2.1. Markanvisningar

I projektområdet äger kommunen 0,59 hektar inom fastigheten Sicklaön 37:11 som i huvudsak avses fortsätta vara naturmark samt gatumark. Markanvisning kan komma att ske av mark längs med Kvarnholmsvägen. Detta kan bli aktuellt främst för KUAB:s fastighet i det område som benämns Utblicken, i anslutning till befintlig busshållplats. Här ligger fastighetsgränsen indragen 10–12 meter från vägen i den västra delen av den exploatering som markägaren föreslår. Att placera byggnaderna närmare vägen än nuvarande fastighetsgräns gör sannolikt att fler bostäder ryms på platsen samt att behovet av sprängningar och ingrepp i terrängen minskar. Projektet kommer att utreda om en markanvisning kan bli aktuell i detta område.

5.3. Utbyggnad

Den nya bebyggelsen på kvartersmark byggs ut, bekostas och genomförs av exploitörerna.

Om inget annat bestäms ska kommunen ansvara för att bygga kommunala anläggningar inom blivande allmän plats. Om sanerings- och efterbehandlingsåtgärder behöver ske i mark som ska

bli allmän plats, så ska dessa åtgärder genomföras och bekostas av nuvarande markägare innan mark överläts till kommunen.

De arbeten som behöver ske i befintliga gator inom allmän plats i anslutning till den blivande kvartersmarken bekostas av exploatörerna och ska ske enligt kommunens anvisningar och enligt kommunens standard.

Ett kommunalt övertagande av det privata VA-nätet kommer att kräva investeringar och kan komma att ta minst tio år att genomföra då många av ledningsarbetena kommer att behöva samordnas med både saneringsarbeten i mark och utbyggnad av allmän plats. Utbyggnadsskedet för Södra Finnberget och Gäddviken i sin helhet beräknas till cirka tio år, vilket innebär att det även kommer att ta lång tid att bygga ut VA-nätet i projektområdet. Provisoriska VA-lösningar kan komma att bli nödvändiga under utbyggnadsskedet.

5.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

För de boende i närområdet längs Kvarnholmsvägen samt på Finnberget innebär projektet att utsikt från bostäderna kommer att påverkas, samt att antalet boende i projektområdet kommer att öka. Bygg- och anläggningsarbeten kommer att pågå under en period som troligen blir minst tio år om arbetet med det närliggande stadsbyggnadsprojektet Gäddviken räknas in. Sprängningar kommer att vara nödvändiga för att genomföra projektet.

Kvarnholmsvägen kommer att behöva hållas öppen under byggperioden och busstrafiken längs Kvarnholmsvägen bedöms inte påverkas utöver att hållplatser tillfälligt kan behöva flyttas eller byggas om.

I projektområdet råder idag en komplicerad situation avseende vatten och spillvatten. Ledningsnäten är huvudsakligen privata. En anslutning till det kommunala VA-nätet skulle vara till stor nytta för de berörda fastighetsägarna.

5.5. Rättsligt genomförande

Planavtal har tecknats med samtliga berörda exploatörer: Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB), Genova Kvarnholmen Fastighet AB och Skanska Sverige AB.

Principöverenskommelser tecknas med de berörda exploatörerna i samband med inriktningsbeslut.

Exploateringsavtal kommer att tecknas med de berörda exploatörerna i samband med antagande av detaljplanerna.

Om hela projektområdet samt Finnberget får kommunalt vatten och avlopp kommer lantmåteriförrättningar behöva genomföras för att upphäva de servitut och gemensamhetsanläggningar som avser dagens VA-anläggningar.

5.6. Konsten att skapa stad

En viktig del av projektets planskede och genomförandeskede är projektet ”Konsten att skapa stad”, där Nacka kommun tillsammans med exploatörerna arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

6. Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Detaljplaner antagande	2024 kvartal 4 - 2025 kvartal 2
Byggstart allmänna anläggningar	2025
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget), etappvis utbyggnad	2025
Start inflyttning, tidigast	2028
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	2035
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2035
Projektavslut	2035

7. Ekonomi

Detaljplanens framtagande och dess genomförande ska bekostas av exploatörerna.

Detaljplaneavtal som reglerar kostnader för planarbetet har tecknats mellan Nacka kommun och exploatörerna. Enligt avtalen finansieras planläggningskostnaderna inklusive kommunens interna administrativa kostnader av exploatörerna. Kostnaderna för detaljplaneläggningen inklusive nödvändig samordning har i detta tidiga skede uppskattats till total cirka 7,5 miljoner kronor för de båda detaljplanerna.

Principöverenskommelser tecknas med de berörda exploatörerna i samband med inriktningsbeslut. I principöverenskommelserna regleras bland annat kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatörerna under planprocessen samt i genomförandeskedet.

Exploateringsavtal kommer att tecknas med de berörda exploatörerna i samband med antagande av detaljplanerna. I exploateringsavtalet förtydligas parternas ansvar och åtaganden inför genomförandet av detaljplanen.

Principerna för parternas åtagande vid genomförandet ska vara att exploatörerna bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder som är hänförliga till exploateringen, både allmänna anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark. Exploatörerna ska även erlagga ersättning för allmänna anläggningar utanför projektområdet. Utöver detta ska medfinansiering erläggas för tunnelbanans utbyggnad.

7.1. Budget

Budget söktes för projektet i tidigt skede, och ny reviderad budget söks i samband med inriktningsbeslut.

7.2. Projektkalkyl

En projektkalkyl har inte tagits fram i detta skede eftersom omfattning och innehåll av allmän plats inte är klarlagd. Projektet förväntas dock vara kostnadsneutralt för kommunen eftersom exploatörerna ska bekosta detaljplanarbetet samt utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet samt erlagga bidrag till infrastruktur utanför området.

7.3. Driftskostnader för allmänna anläggningar

Projektet förväntas ge en ökning av kommunens drift- och underhållskostnader till följd av utbyggnad av allmänna anläggningar. Projektet kommer även generera kapitaltjänstkostnader till följd av utbyggnad av allmän plats. Drift- och underhållskostnader för allmän plats behöver studeras och preciseras vidare under fortsatt arbete eftersom innehåll i och omfattning av allmänna anläggningar ännu inte klarlagts i detta tidiga skede. Även detaljutformning av allmän plats påverkar driftskostnaderna vilket ska beaktas under det fortsatta arbetet.

8. Risker

Projektet rymmer ett flertal risker som kan påverka detaljplanens innehåll, dess tidplan och genomförande. I tabellen nedan redovisas de viktigaste riskerna som identifierats hittills i projektet. Arbete sker löpande under projektets gång för att identifiera risker samt bedöma om riskerna förändrats.

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
●	Ekonomi	Exploateringsersättningen för övergripande allmänna anläggningar motsvarar inte exploatörernas konstnadsandelar.	Projektet bidrar inte till stadsbyggnadsekonomi i balans.	Löpande prognosarbete genomförs.
●	Ekonomi	Begränsningar för nyttjande av mark ovan bergrum.	Det kan visa sig krävas kostsamma och tekniskt svåra åtgärder för sanering. Bergrummen kan bli svåra att nyttja och byggnadstekniska lösningar kan krävas i bostadshus.	Kravställa utredningar och åtgärdsförslag samt kostnadsuppskattning för sanering av bergrum.
●	Ekonomi	Begränsningar i exploateringsnivå utifrån kulturmiljö, landskapsbild och terräng.	Byggaktörernas projektekonomi påverkas negativt. Minskade intäkter för kommunen samt påverkan på projektmål.	Utforma bebyggelsen på ett sätt som ger många bostäder men också är väl anpassat till platsen.
●	Tid	VA-lösning visar sig bli mer komplex än väntat.	Både planskedet och utbyggnadsskedet kan ta mer tid än väntat.	VA-frågan undersöks grundligt både i tidigt skede och under planprocessens gång.

9. Kommunikation

Projektets kommunikation inklusive aktiviteter planeras och samordnas med övriga insatser i Nacka stad. Projektet kommer ha en projektwebbsida på Nacka.se, i likhet med andra stadsbyggnadsprojekt. På webbplatsen kommer aktuell information, kontaktuppgifter och handlingar publiceras under projektets gång så intresserade kan följa vad som händer.

10. Rapportering

10.1. Avslut och överlämnande

När utbyggnad av allmän plats är slutförd ska en slut- och övertagandebesiktning utföras. Därefter kan kommunens enhet för offentlig utemiljö ta över och sköta de kommunala anläggningarna. Det formella projektavslutet består av en slutrapport som behandlas av kommunstyrelsen för godkännande.

Nina Morling
Exploateringschef

Susanne Werlinder
Planchef

Anna Bäcklund
Projektchef

Emelie Greiff
Planarkitekt

Anna Jarl
Projektledare