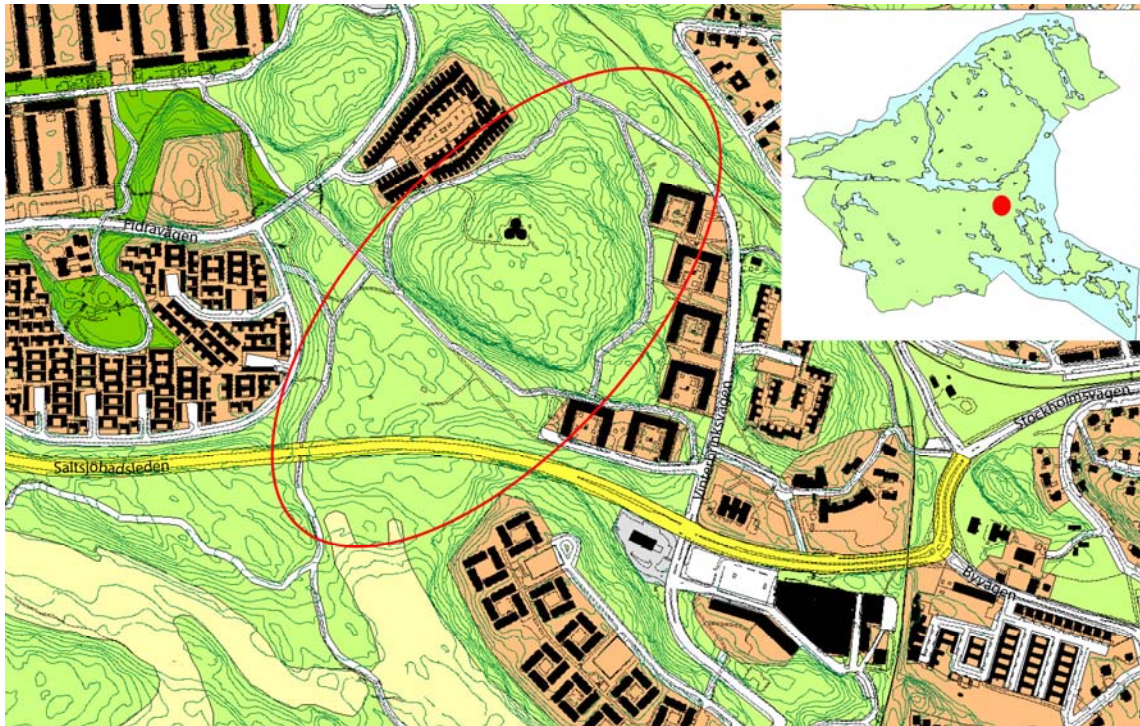


## Program för Gröna dalen i Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

### I Sammanfattning

En av översiktsplanens strategier är att Nackas lokala centrum ska utvecklas och förtätas. Det har därför startats programarbeten både för Fisksätra och Saltsjöbadens centrum. Tanken är att områdena ska utvecklas till attraktiva och levande miljöer med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Från början ingick Gröna dalen som en del i programarbetet för Fisksätra men området togs ur programmet inför antagandet.

Gröna dalens centrala läge i nära anslutning till både Saltsjöbaden och Fisksätra liksom till kommunikationer av olika slag gör platsen till en viktig del i utvecklingen av området i stort. Även om det i översiktsplanen står att det inte ska ske någon nyexploatering i Gröna dalen bör platsen utredas vidare för att utröna om, hur och på vilket sätt den kan utvecklas. Det viktiga läget gör området intressant ur flera olika aspekter, både som en del i stadsväven för att länka samman Fisksätra och Saltsjöbaden och som en del i grönstrukturen för att koppla

samman Erstaviks naturområden med Skogsös. Här finns även några viktiga aktiviteter såsom odling och naturlek som måste beaktas i det vidare arbetet.

En utveckling av området med bostäder och verksamheter ger möjlighet att bekosta förbättringar i form av fler aktiviteter och länkar. Viktigt är dock att en sådan utveckling tar sitt avstamp i hur platsen fungerar idag vad gäller naturvärden, rekreation, kopplingar av olika slag med mera. Därför är det av största vikt att ett program för området tar reda på de förutsättningar som finns för att sedan med detta som bakgrund ge förslag på hur platsen kan komma att utvecklas.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets syfte och mål

Syftet med programmet är att pröva förutsättningarna för en utveckling av Gröna dalen som en del av stadsväven mellan Saltsjöbadens centrum i öster och Fisksätra i väster. Tanken är att utveckla området med både bebyggelse, platser och stråk. Viktigt är även att området fortsatt fungerar som en länk mellan de grönområden som ligger både söder och norr om Gröna dalen. Följaktligen är det av största vikt att området utformas på ett sådant sätt att det möjliggör kopplingar i olika riktningar och på olika sätt. För att möjliggöra möten mellan människor är det viktigt att området fortsatt fungerar som en aktivitetsyta både för Saltsjöbaden och Fisksätra. Projektet syftar även till att utarbeta området med speciell hänsyn tagen till social hållbarhet ur aspekten mångfald och jämställdhet.

Målet med projektet är att skapa förutsättningar för ett hållbart bostadsområde sett både ur ett socialt och ekologiskt hänseende. Ett område som fungerar som porten in till Saltsjöbaden i och med dess närhet till centrum. Ett område som binder ihop Saltsjöbaden och Fisksätra med aktiviteter och som tar hänsyn både till människors och djurs passage.

#### Hållbarhetsmål

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Detta för att på sikt nå ett mer långsiktigt hållbart Nacka och Saltsjöbaden. Varje mål följs av en kort motivering till varför just det området är extra relevant att arbeta med.

#### - *Energieffektivt och sunt byggande*

Att bygga i Gröna dalen kräver stor försiktighet med tanke på områdets viktiga funktion som länk mellan två naturområden (Erstavik och Skogsö naturreservat) och som passage mellan Saltsjöbadens centrum och Fisksätra. Här finns dessutom både odlingslotter och skogslek som många invånare är intresserade av. Att utforma området med hänsyn tagen både till dagens aktiviteter och kopplingar liksom till framtida behov av bland annat bostäder är därför en viktig uppgift i programmet. Fokus på ett miljövänligt och sunt byggande kan bidra positivt till områdets funktion och acceptans.

- *Använda och utveckla gröna tjänster*  
Områdets stora betydelse som grönpassage innebär att de gröna värdena måste tas tillvara och utvecklas på bästa möjliga sätt till exempel genom gröna väggar och tak och genom att tillse att fokus läggs på att se till att den biologiska mångfalden skyddas och utvecklas. Här kan dagens odlingslotter fungera som en viktig inspirationskälla, odling skulle kunna bli ett fokusområde för planeringen av Gröna dalen.
- *Effektiv mark- och resursanvändning*  
Att förtäta med framförallt bostäder gör att både kommunikationer och befintlig service får ett större underlag.
- *Dagvatten som renas och infiltreras*  
En del av dagvattnet från Båthöjden leds idag ner till Gröna dalen. Vid höga flöden står ofta vatten på fotbollsplanen i området. Här finns även ett par instängda områden i sydvästra Gröna dalen. För en hållbar framtida miljö krävs att dagvattenhanteringen fungerar på ett sådant sätt att vattenflöden och föroreningar från området inte ökar. En ökad ambitionsnivå, medvetenhet och kreativitet kring dagvattenhanteringen kan bidra positivt till området vad gäller funktion, gestaltning och en god vattenstatus.

## 2.2 Projektets bakgrund & behov

Programmet för Gröna dalen tas fram i nära relation till det programarbete som pågår i Saltsjöbadens centrum och som i sin tur är ett svar på ett politikerinitiativ om att utreda en framtida utveckling av Saltsjöbadens centrum. I programarbetet för Fisksätra beslutades att ett program för Gröna dalen skulle tas fram separat.

Programarbetet för Saltsjöbadens centrum omfattar ett lite större område kring själva centrum, från idrottsplatsen i öster till och med Igelbodaplatån i väster. En av huvudfrågorna i detta arbete är att skapa en tydligare centrumkärna med en stadsgata och kvartersstruktur. I framtiden ska det inte vara någon tvekan om att man nått Saltsjöbadens centrum. En viktig fråga i detta sammanhang är att fundera över var entrén till Saltsjöbaden ska ligga. På så vis är också programarbetet för Gröna dalen nära kopplat till programarbetet för Saltsjöbadens centrum och bör därför utarbetas tillsammans.

Ett gemensamt framtagande av båda områdena möjliggör en övergripande, strategisk syn på utvecklingen av området. Det gör även att kostnaderna för framtagandet kan hållas nere bland annat eftersom utredningar kan tas fram gemensamt.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Preliminär avgränsning och områdets läge

Gröna dalen ligger i östra Nacka, vid Saltsjöbadsledens slut mellan Saltsjöbadens centrum och Fisksätra. Programområdet utgörs av det grönområde som ligger mellan Båthöjden i väster och Igelbodaplatån i öster. I norr ligger Saltsjöbanan och i söder Saltsjöbadens golfbana.



Karta över Fisksätra, Gröna dalen och Saltsjöbaden centrum. Röd ring visar ungefärligt programområde.

## 3.2 Historik

Saltsjöbaden har en anrik historia som inleddes 1889 när den kände finansmannen och politikern Knut A Wallenberg, chef för Stockholms Enskilda bank, köpte ett 890 hektar stort markområde av hovjägmästaren Herman af Petersens på Erstavik. Knut A Wallenberg var en visionär som ville att Saltsjöbaden skulle bli det fulländade rekreationsmålet för den moderna människan att återvända till under alla årstider. Tanken var att anlägga en modern badort och villastad vid Baggensfjärden. I området ingick även Neglinge och Skogsö.

1891 startades byggandet av Saltsjöbanan och redan 1893 kunde banan invigas, 1914 tillkom grenen Igelboda - Solsidan. Neglinge station blev banans centralpunkt då verkstad, förråd, lok- och vagnstall förlades här. Även bostadshus för järnvägens personal uppfördes liksom några villor för järnvägens högre tjänstemän. I början av 1900-talet var Neglingeön i det närmaste färdigexploaterad och villor började uppföras i de centrala delarna av Tattby och Igelboda. (Nacka och Saltsjöbaden, 1910; Saltsjöbadens historia, Gunnar Lindberg, 1959)

Under 1970-1971 tillkom bostadsområdet Igelbodaplåtan med sina storgårdskvarter. På 1970-talet byggdes också flerbostadshusen på Ljuskärrsberget.

### *Saltsjöbaden centrum*

Det var först 1912 som en stadsplan för området kring Saltsjöbaden centrum fastställdes. Stadsplanen utarbetades av arkitekten Per Hallman.

Till att börja med var det Neglinge som utvecklades till att bli samhällets handelscentrum. Först på 1960-talet togs initiativ till att skapa ett centrum. Det nya centrumet stod klart 1969

och fick namnet Tippens centrum. Arkitekt till centrum är Karl-Axel Bladh. Idag har namnet bytts ut till Saltsjöbaden centrum.

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

#### **Riksintressen**

I närheten av programområdet ligger Saltsjöbanan som är av riksintresse för kommunikation. Saltsjöbanan förbinder Saltsjöbaden med övriga Nacka kommun och Stockholm. Programmet bedöms inte påverka riksintresset.

Området Erstavik, som gränsar till Ljuskärrsberget och Gröna dalen, är av riksintresse för friluftslivet. Området utgörs av Erstaviks fideikommiss. Riksintresset säkerställs genom avtal mellan markägaren och kommunen. Programmet bedöms inte påverka riksintresset.

#### **Regionala planer**

Gröna dalen ligger i ett område som i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS 2010) benämns som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

#### **Översiktsplaner**

I översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” utpekas programområdet som ett natur- och rekreationsområde där någon nyexploatering inte bör förekomma. Samtidigt är en av stadsbyggnadsstrategierna i översiktsplanen att Nackas lokala centra och deras omgivning ska utvecklas för att bidra till ett hållbart stadsbyggande. Översiktsplanen talar om en ökning av antalet bostäder i centrum med 400-450 fram till år 2030.

#### **Detaljplaner**

Stora delar av programområdet är inte detaljplanlagt (rött område i kartan nedan).



*Stadsplaner i programområdet, rött område = utan plan*

### **Kulturhistoriska intressen**

Stora delar av Saltsjöbaden finns med i kulturmiljöprogrammet, exempelvis Neglingehöjden och Tattby. Däremot är inte Gröna dalen utpekad som område av kommunalt intresse för kulturmiljövården, området innehåller heller inga utpekade enskilda objekt eller fornminnen.

Den gamla landsvägen till Saltsjöbaden gick genom Gröna dalen. Numera är detta en gång- och cykelväg kallad Svartkärrsstigen. I anslutning till de norra delarna av dalgången finns lämningar av äldre odlingsstrukturer.

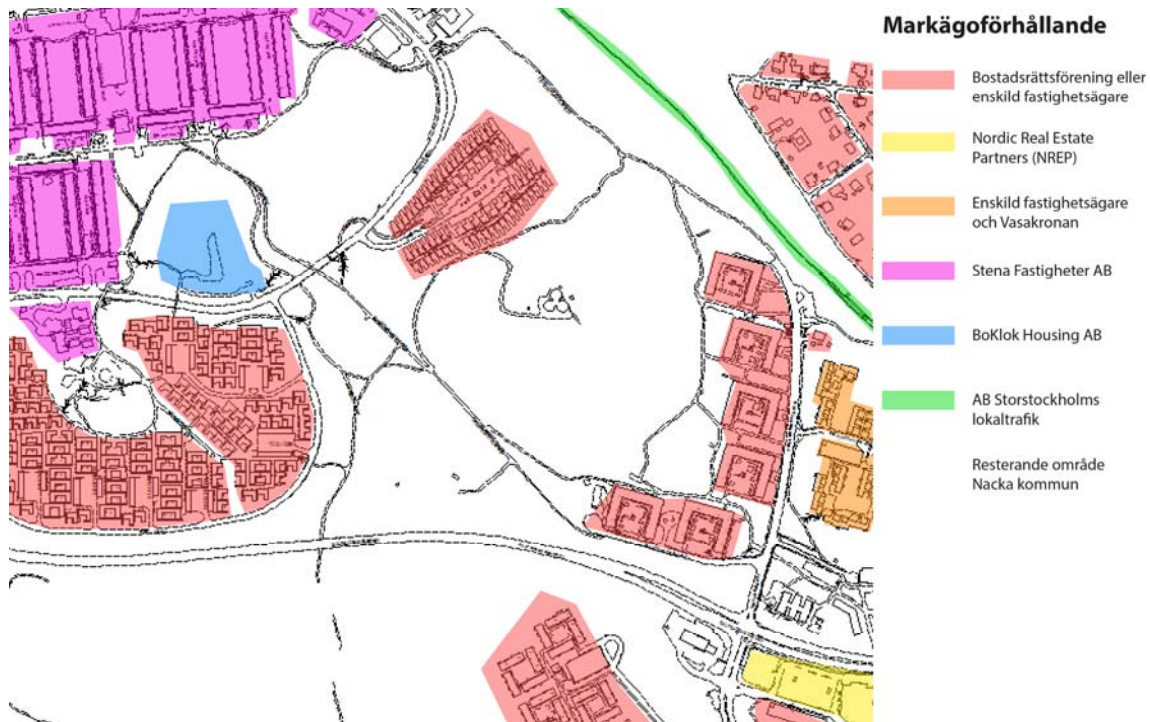
## **4 Om projektet**

### **4.1 Planeringsförutsättningar**

En av grundförutsättningarna i det kommande programarbetet är programområdets läge och relation till angränsande områden och då framförallt Saltsjöbadens centrum. Efter avfarten mot Fisksätra är det Gröna dalen som först möter besökaren på väg till Saltsjöbaden. Eftersom Saltsjöbadens centrum idag har en väldigt anonym gestaltning så blir det aldrig riktigt tydligt var de centrala delarna börjar och slutar. Det vore därför önskvärt att hitta läget för ”porten” in till samhället. Genom att gestalta Saltsjöbadsleden som en stadsgata i avsnittet vid Saltsjöbadens centrum och Gröna dalen ges en tydligare struktur och avläsbarhet. Programarbetena för Saltsjöbadens centrum och Gröna dalen hänger på så vis väldigt nära samman och har flera gemensamma frågor.

## Markägoförhållanden

Marken i Gröna dalen liksom området söder om Saltsjöbadsleden ägs av kommunen.



*Markägoförhållanden kring Gröna dalen.*

## Servitut och arrenden

Gröna dalen kolonisterna arrenderar två markområden för koloniverksamhet. Tele 2 arrenderar ett markområde för radiostation.

Nacka Energi och Telenor har ledningar i det tilltänkta programområdet som kommer beaktas i framtida planering.

Ett arrendeavtal finns upprättat mellan Nacka kommun och Svenska BP AB avseende den befintliga bensinstationen på Tattby 3:1. Enligt avtalet gick arrendetiden ut 31 december 2006. Avtalet har sedan förlängts till den 31 december 2016. Sedan kan avtalet förlängas med 5 år i taget.

## Landskapsbild och bebyggelse

Programområdet utgör en viktig entré till Saltsjöbaden i och med placeringen precis utmed Saltsjöbadsleden. Vägen binder samman Saltsjöbaden och Fisksätra med övriga Nacka. Den tvåfiliga motorvägen övergår vid Fisksätra till att bli enkelfilig men det storskaliga gaturummet fortsätter ända fram till Saltsjöbadens centrum.

Programområdet domineras av skog och berg. Söder om Saltsjöbadsleden öppnar skogen upp sig mot golfbanans öppna gräsmarker men på den norra sidan möter skogen och det höga vattentornsberget. Större och mindre gläntor med olika funktioner har skapats i skogen med lekplatser, bollplaner och odlingslotter. Området är en viktig länk mellan Erstaviks naturområde och Skogsö naturreservat men ingår inte som en del i Tyrestakilen.

I den västra kanten på naturen ligger bebyggelsen med relativt småskaliga radhus- och kedjehusområden medan det i den östra delen ligger storskaliga flerbostadshus. Landskapsrummet kring centrum är öppet, relativt storskaligt och präglas av infrastruktur och handel.

Båthöjden ligger på en höjd utmed Saltsjöbadsleden. Bebyggelsen är en del av Fisksätra och består av flera olika bostadsgator med atriumhus i ljusa kulörer. Bebyggelsen är låg med platta tak men relativt slutet eftersom bostäderna öppnar sig mot den egna innergården och inte ut mot gatan. Fågelhöjdens bebyggelse är en del av skogsområdet ovanpå vattentornsberget. Även denna bebyggelse är en del av Fisksätra. Området är en egen enklav med hus formerade runt en gård med parkeringsgarage. Husen har sadeltak och de putsade husen är färgsatta i en varmt rosa ton.

Ljuskärnsbergets bebyggelse ligger på en höjd söder om centrum. Bebyggelsen består av flera kringbyggda storgårdskvarter med två- och trevåningshus i trä målade i Falu rödfärg. Norr om centrum ligger Igelbodaplatåns bostadsbebyggelse liksom Igelboda skola och förskola. Bebyggelsen består både av flera storgårdskvarter men även av ett radhusområde. Flerbostadshusen här är högre än Ljuskärnsbergets bebyggelse och fasaderna ljus färgsatta.

### **Gestaltungsfrågor**

Gestaltungsfrågan är av central betydelse av flera olika anledningar. Dels områdets läge, Gröna dalen är det som först möter en besökare som kommer till Saltsjöbaden via Saltsjöbadsleden. Tanken är att Saltsjöbadsleden ska omvandlas till stadsgata i avsnittet närmast centrum. Det är därför av stor vikt att byggnadsvolymer, gator, torg och vegetation behandlas på ett medvetet sätt. Dels områdets koppling till naturen, här möter Erstaviks naturområden Skogsö naturreservat, det är därför av stor vikt att området tar sin utgångspunkt i naturen och dess förutsättningar för att säkra passager och den biologiska mångfalden. Dels områdets läge precis mitt emellan Fisksätra och Saltsjöbaden, Gröna dalen har möjlighet att länka två områden som idag fungerar som två enklaver. Det skulle därför vara bra om bebyggelsen i Gröna dalen blir sådan att den får ett eget uttryck så att kopplingen består i ett nytt område istället för mer av Saltsjöbaden eller Fisksätra. Dessutom finns flera kulturhistoriskt intressanta miljöer och byggnader i nära anslutning till området och en medveten gestaltning i förhållande till dessa krävs. Relationen till den befintliga bebyggelsen i centrum, Båthöjden och Fågelhöjden måste också studeras.

### **Trafik**

I princip ligger hela Saltsjöbaden och Fisksätra inom ett par kilometers avstånd från programområdet. Det finns därför stor potential att öka andelen gående och cyklister. Programområdet genomkorsas av ett viktigt gång- och cykelstråk som länkar Saltsjöbadens centrum med Fisksätra. I den föreslagna cykelplanen för Nacka lanseras även en gång- och cykelväg mellan Saltsjöbaden och övriga Nacka, utmed Saltsjöbadsleden, vilket skulle möjliggöra ökad cykelpendling.

Saltsjöbadsleden, som övergår i Stockholmsvägen, går rätt igenom programområdet och utgör barriär tillika livsnerv genom samhället. Vid centrum ligger bebyggelsen på avstånd från vägen och filerna skiljs dessutom åt av en upphöjd plantering. I programarbetet för Saltsjöbadens centrum ska trafiksituationen ses över och förslag ges på hur trafikbarriären



kan minska och leden omvandlas till stadsgata i avsnittet närmast centrum, detta gäller även för programarbetet Gröna dalen.

I den norra delen av Gröna dalen ligger Saltsjöbanan. SL har fattat beslut om att modernisera Saltsjöbanan och flera stationer ska byggas om för att möjliggöra möten, detta för att öka turtätheten. Tidigare var tanken att tillskapa en vagndepå precis i norra delen av Gröna dalen men idag har SL istället beslutat sig för att utveckla den befintliga depån i Neglinge. En fördel med det tidigare förslaget var att man funderade på att tillskapa en gång- och cykelväg över spåren på en bro för att länka Erstavik med Skogsö. Detta skulle öka tillgängligheten till bland annat Skogsö naturreservat för flera boenden i Fisksätra och Saltsjöbadens centrum. Idag finns en oöversedd passage över spåren precis i Gröna dalens norra del.

### **Risk**

Invid Saltsjöbadsleden, precis vid centrum, ligger en bensinstation som hanterar brandfarliga ämnen. Länsstyrelsen rekommenderar att en riskutredning görs om byggnation ska göras inom ett avstånd på 100 meter från bensinstationen. Med hänsyn till brand- och explosionsrisken rekommenderas att ett minimiavstånd på 50 meter bör hållas till bostäder och daghem liksom platser utomhus där oskyddade människor uppehåller sig. Länsstyrelsen skriver samtidigt att om det finns starka intressen i centrala och mer tätbebyggda områden att uppföra ny bebyggelse på ett område närmare än 50 meter från en bensinstation så ska en fördjupad hälso-, risk- och miljökonsekvensanalys göras för att visa om den planerade bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till behovet av skydd mot olyckshändelser och risker för miljö och hälsa. (Rapport 2000:01, Riskhänsyn vid ny bebyggelse, Länsstyrelsen i Stockholms län)

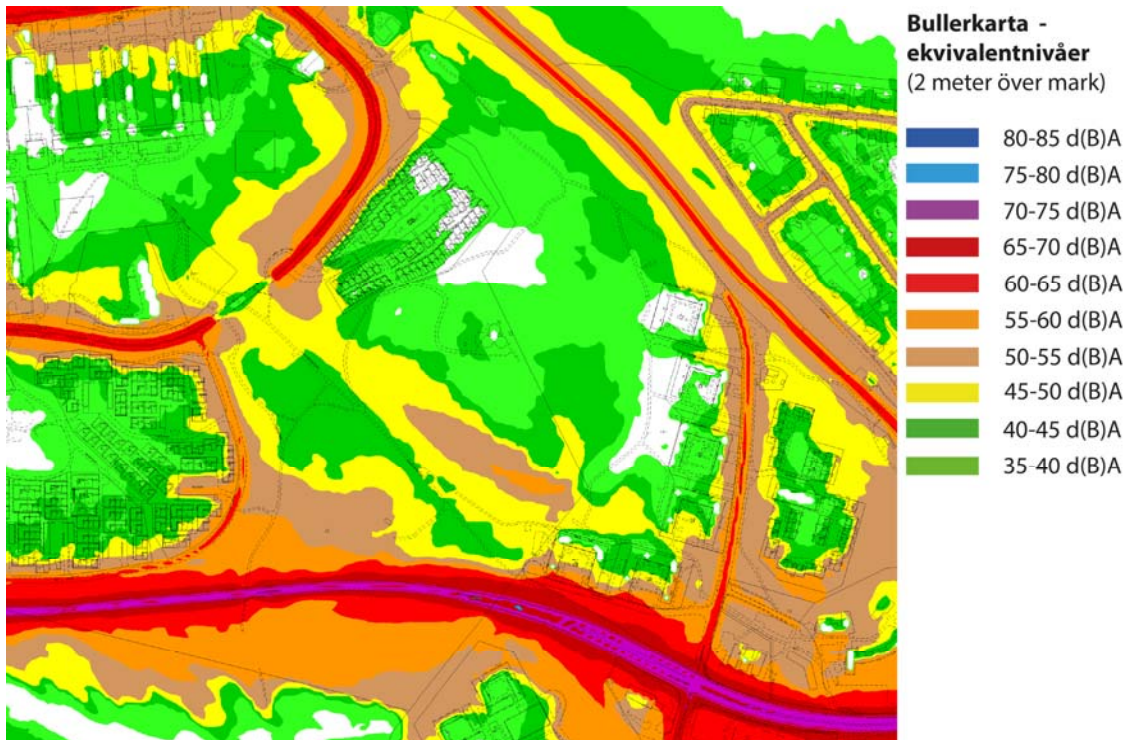
Saltsjöbadsleden och Stockholmsvägen är klassade som sekundära transportleder för farligt gods. Troligen beror det på de transporter av drivmedel som körs till bensinstationen vid centrum och den sjömack som ligger vid Hotellviken. De primära transportlederna bildar ett huvudvägnät som så långt det är möjligt ska användas för farligt godstransporter. Från dessa går sedan sekundära transportleder avsedda för lokala transporter. För båda dessa finns rekommendationer om på vilket avstånd bebyggelse kan placeras. När det gäller de sekundära transportlederna bör en riskanalys göras för att studera de lokala förhållandena och eventuella behov av skyddsavstånd till ny bebyggelse.

### **Buller**

I Boverkets skrift "Buller i planeringen" (Allmänna råd 2008:1) anges värden för vilka bullernivåer som accepteras inomhus och utomhus. Riktvärdena symboliserar den kvalitet på ljudnivån som riksdag och regering har satt upp som långsiktigt mål:

- 30 d(B)A dygnsekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 d(B)A maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 d(B)A ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
- 70 d(B)A maximal ljudnivå utomhus på uteplats

I vissa fall kan dock avsteg från huvudregeln motiveras - bland annat i de centrala delarna av tätorter med bebyggelse av stadskaraktär och i kollektivtrafiknära lägen.



Ovanstående karta visar bullersituationen från väg- och spårtrafiken i programområdet år 2007/2008. Det är framförallt den större Saltsjöbadsleden som orsakar buller över gränsvärdena. Området omfattas av situationen ”central del av tätort” varför avstegsfall från huvudregeln bör kunna komma i beaktande. Bullersituationen kommer att utredas vidare i programarbetet.

#### **Service**

I Saltsjöbaden centrum finns både dagligvaruhandel, detaljhandel, restauranger, apotek, systembolag, vårdcentral, bibliotek, folktandvård med mera. Vid centrum finns också en bensinstation liksom en förskola och en låg- och mellanstadieskola. I relativ närhet till centrum finns även en idrottsplats och badanläggning.

## **4.2 Miljöbedömning för program**

I programmet ska en översiktlig hållbarhetsbedömning göras. Programmet bör ge indikationer på områden där det kan bli aktuellt med betydande miljöpåverkan. Dessutom bör folkhälsoperspektivet och de ekonomiska hållbarhetsaspekterna belysas. Först vid detaljplaneringen görs en bedömning om betydande miljöpåverkan.

## **4.3 Programarbetets bedrivande**

Programarbetet kommer att bedrivas av en projektgrupp med representanter för olika sakområden i kommunen. Styrgrupp för projektet är styrgruppen för stadsbyggnadsprojekt. Kommunen ansvarar för framtagandet av detaljplaneprogrammet men de privata fastighetsägarna och bostadsrättsföreningarna är viktiga aktörer i arbetet. Även andra aktörer såsom SL och olika verksamhetsutövare är viktiga deltagare i arbetet. Tanken är därför att hålla en tidig dialog med berörda parter.

Projektledare är Lena Nordenlöw på planenheten och delprojektledare för exploateringsenheten är Therese Rosberg. Projektgruppen består av följande personer/kompetenser:

<u>Kompetens:</u>	<u>Enhet:</u>	<u>Namn:</u>
Projektledare, planarkitekt	Planenheten	Lena Nordenlöw
Delprojektledare, exploateringsingenjör	Exploateringsenheten	Therese Rosberg
Översiktsplanerare	Planenheten	
Trafikplanerare	Trafikenheten	
Landskapsarkitekt	Park- och naturenheten	
Miljöutredare	Miljöenheten	
VA- och renhållningsfrågor	VA- och avfallsenheten	
Kommunikatör	Staben	

Utredningar som kan komma att behöva göras är:

- Trafikutredning (flöden, utformning av stadsgata, parkering)
- Bullerutredning (bostäder i anslutning till trafikbuller)
- Dagvattenutredning (det finns instängda områden i Gröna dalen)
- Naturvärdesinventering (grönytor)
- Barnkonsekvensanalys (barnens vistelsezoner)

#### **4.4 Delprojekt genomförande**

Programarbetet i sig innehåller inga genomförandemoment utan endast förberedelser för genomförande. Programmet ska utgöra en grund för start av detaljplaneläggning för hela eller delar av programområdet och kommer att utmynna i flera nya detaljplaner.

### **5 Ekonomi**

En enkel projektkalkyl har upprättats för projektet. Kostnaderna bedöms bli cirka 3,5 miljoner kronor för programarbete inklusive utredningar och dialog. Kommunen äger marken i området som kommer att kunna exploateras genom arbetet. I dagsläget är det svårt att säga något om antalet tillkommande bostäder. Programarbetet tros leda fram till minst en detaljplan.

### **6 Preliminär tidplan**

En preliminär tidplan för projektet:

Tillstyrkan Start-PM MSN	Kvartal 4, 2014
Beslut Start-PM KSSU	Kvartal 1, 2015
Utredningar klara	Kvartal 2, 2015
Programskrivande	Kvartal 2 / kvartal 3, 2015
Samråd detaljplaneprogram	Kvartal 3 / kvartal 4, 2015
Samrådsredogörelse och revidering av programmet	Kvartal 4, 2015

Tillstyrkan detaljplaneprogram MSN  
Antagande detaljplaneprogram KS

Kvartal 1/kvartal 2, 2016  
Kvartal 3, 2016

---

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Rosberg  
Delprojektledare/exploateringsingenjör

Lena Nordenlöw  
Projektledare/planarkitekt