

2018-08-13

STARTPROMEMORIA
Nacka Port kvarteret Klinten

Dnr KFKS 2018/443
Projekt 9235
Standardförfarande

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Nacka Port kvarteret Klinten

Stadsbyggnadsprojekt för Nacka Port kvarteret Klinten, Sicklaön 82:1 m.fl., Uddvägen 11, västra Sicklaön, 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. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för ny bebyggelse i ett attraktivt och kollektivtrafikhögt läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Ny bebyggelse ska kännetecknas av god gestaltning och spännande arkitektur då planområdet har potential att vara en port till Nacka. Utgångspunkten är att en detaljplan ska tas fram som möjliggör för nya bostäder (cirka 300), handel och eventuellt kontor och hotell. Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Projektområdet har ett mycket viktigt läge i den framtida staden. Runt området planeras bland annat för nya bostäder, arbetsplatser, utbyggd kollektivtrafik och välfärd. Med den nya tunnelbanestationen i Sickla blir kollektivtrafikförsörjningen ännu bättre än idag och avståndet till centrala Stockholm minskar ytterligare.

Stadsbyggnadsprojekt Nacka Port kvarteret Klinten ersätter tidigare projekt Klinten. Denna startpromemoria ersätter därmed den befintliga startpromemorian (2014-09-02) för Klinten. Befintligt start-PM och *Höga hus i Nacka stad* pekar ut området som lämpligt att pröva högre bebyggelse inom men på grund av bullersituationen i området kan inte bostäder tillskapas utifrån de då gällande riktlinjerna för buller. Huvudanledningen till att ett nytt start-PM tas fram är för att kunna tillämpa de senaste riktlinjerna för buller från januari 2015 som underlättar för att kunna genomföra projektet, med en målsättning om att skapa högre bebyggelse för bland annat bostäder.

Ett parallellt uppdrag har genomförts med förslag på ny bebyggelse då projektområdet är utpekad som lämpligt att pröva högre bebyggelse inom enligt skriften *Höga hus i Nacka stad* antagen av kommunstyrelsen 2016-01-11. Höga byggnader ska föregås av parallella uppdrag eller arkitektävlingar med motivet att höga byggnader syns på långt avstånd. Det parallella uppdraget har genomförts av exploatören i samråd med Nacka kommun.

Kommunen kommer tillsammans med exploatören att arbeta vidare med resultatet från det parallella uppdraget och ta fram ett förslag på bebyggelse och utformning som kommer ligga till grund för detaljplanen. Syftet för detaljplanearbetet är att skapa höga byggnader av hög arkitektonisk kvalitet – i volymhantering, material och detaljer – som kan bidra till en intressant stadssiluett och representera en port till Nacka. Bebyggelsen ska också stärka en stadsmiljö i ögonhöjd och bidra till ett gott stadsliv genom orienterbarhet och målpunkter.

Samordning mellan projekten Norra Nobelberget och Sickla stationshus är av stor vikt vad gäller exempelvis vind- och solförhållanden, gestaltning och stadsbild för att åstadkomma en god helhetsmiljö.

Ett exploateringsavtal ska upprättas för att reglera ansvar och kostnader i projektet. Exploaterarna ska erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för ny bebyggelse i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö, i enlighet med mål och riktlinjer i relevanta kommunala styrdokument.

- Ny bebyggelse ska kännetecknas hög arkitektonisk kvalitet som är intresseväckande och kan representera en port till Nacka.
- Skapa en attraktiv stadsmiljö där människan är i centrum. Bottenvåningar och byggnadernas nedre delar ska utformas utifrån människans mått och bidra till en behaglig och vacker offentlig miljö.
- Tillskapa ny bebyggelse primärt för bostäder (cirka 300) och handel med möjlighet att även skapa kontor, hotell, handel inom planområdet.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- skapa en detaljplan som möjliggör för högre bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet och en attraktiv stadsmiljö där människan står i centrum.
- bevara den befintliga byggnaden, före detta färgfabriken, Klinten och skapa goda förbindelser till området vid Fanny Udde.
- Klintens kulturhistoriska värden beaktas och integreras på ett respekt- och stilfullt sätt till den nya bebyggelsen.
- knyta samman planområdet med kringliggande fastigheter så att området bildar en sammanhängande stadsväv.
- skapa bostäder och utemiljöer som klarar gällande riktlinjer för buller. För att uppnå detta mål på ett bra sätt behöver projektet utgå från de bullerriktlinjer som gäller från januari 2015. Föreliggande start-PM möjliggör detta.

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

- En god ljudnivå

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid ny exploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Eftersom projektet gränsar till flera stora trafikleder och spår så behöver bullret från väg- och spårtrafiken beaktas i projektet. Att uppnå en god ljudnivå i projektet blir därför en viktig utmaning.

- En levande kulturmiljö

Att kunna få uppleva historien i vardagsmiljön är en kvalitet som ger variation och berikar stads- och landskapsbilden, ger identitet och historisk förankring. På fastigheten ligger den så kallade ”Klinten”, en fabriksbyggnad från 1950-talet med väldigt speciell fasad.

Byggnaden ingår i kulturmiljöprogrammet och inriktningen är att tillvarata den kulturhistoriskt intressanta byggnaden och låta den ingå som en del i ett nytt kvarter. För att undersöka förutsättningar för detta kommer en antikvarisk utredning att göras av byggnaden.

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

En god stadsmiljö innehåller en blandning av bostäder, arbetsplatser och service samt attraktiva mötesplatser. Människor ska känna sig trygga i att vistas i området under dygnets alla timmar på platsen.

2.3 Projektets bakgrund & behov

Nacka kommun är en del av en storstadsregion som växer fort och västra Sicklaön ligger i gränsländet till Stockholms innerstad. I maj 2010 antog Landstingsfullmäktige i Stockholms län en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010). Utvecklingsplanen bygger på visionen att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Regionen ska vara bra att bo och leva i, och den ska vara lockande att besöka och investera i. Här ska finnas gynnsamma förutsättningar för olika slags verksamheter. En ny regional utvecklingsplan (RUF 2050) kommer troligtvis antas under våren 2018. Västra Sicklaön är enligt både RUF 2010 och RUF 2050 en del av den centrala regionkärnan.

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 på västra Sicklaön till år 2030.

Projektområdet har ett mycket viktigt läge i den framtida staden. Runt området planeras bland annat för nya bostäder, arbetsplatser, utbyggd kollektivtrafik och välfärd. Med den nya tunnelbanestationen i Sickla blir kollektivtrafikförsörjningen ännu bättre än idag och avståndet till centrala Stockholm minskar ytterligare.

Den 10 september 2013 inkom fastighetsägaren Nacka Port AB med en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 82:1. Fastighetsägaren föreslog en blandning av kontor, handel och bostäder.

Stadsbyggnadsprojekt Nacka Port kvarteret Klinten ersätter tidigare projekt Klinten. Denna startpromemoria ersätter därmed den befintliga startpromemorian (2014-09-02) för Klinten. Befintligt start-PM och *Höga hus i Nacka stad* pekar ut området som lämpligt att pröva högre bebyggelse inom men på grund av bullersituationen i området kan inte bostäder tillskapas utifrån de då gällande riktlinjerna för buller. Huvudanledningen till att ett nytt start-PM tas fram är för att kunna tillämpa de senaste riktlinjerna för buller från januari 2015 som underlättar för att kunna genomföra projektet, med en målsättning om att skapa högre bebyggelse för bland annat bostäder.

Projektområdet är i skriften *Höga hus i Nacka stad* antagen av kommunstyrelsen 2016-01-11 utpekad som en lämplig plats att pröva högre bebyggelse inom och ska därför föregås av ett parallellt uppdrag. Exploatören genomförde ett parallellt uppdrag vintern 2017-2018 inom

projekt Klinten. Parallellt uppdrag innebär att en beställare ger uppdrag till flera arkitektkontor att ta fram bebyggelseförslag samtidigt, arkitektföretagen arbetar i en öppen dialog med beställaren och redovisar därefter sina respektive förslag. Genom detta nya start-PM skapas goda förutsättningar att förverkliga målet om att tillskapa en väl gestaltad högre bebyggelse för bland annat bostäder.

3 Förutsättningar

3.1 Projektområdets preliminära avgränsning och läge

Projektet omfattar ett område som är cirka 8 000 kvadratmeter stort och är beläget söder om Värmdöleden, Saltsjöbanan och Värmdövägen. I väster gränsar fastigheten till Sicklavägen och Hammarby sjöstad. I öster ligger Uddvägen och tvärbanan. Söder om fastigheten ligger Sicklaön 346:1 där utbyggnad av kontorshus pågår. Sydväst om fastigheten finns kommunens huvudmottagning (tryckstegringsstation) för vatten.

Hela fastigheten är ianspråktagen. Marken är hårdgjord, de delar som inte upptas av byggnader används för parkering. Idag finns här flera industri- och kontorsbyggnader av varierande ålder, bland annat den relativt välkända före detta färgfabriken Klinten. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten är relativt låg, den högsta byggnaden är Klinten i fem våningar. Någon direkt vegetation finns inte på fastigheten.

3.2 Markägoförhållanden

Fastigheten Sicklaön 82:1 ägs av Nacka Port AB. Direkt angränsande fastigheter som kan komma att beröras av projektet är Sicklaön 83:27 och Sicklaön 83:3 som båda ägs Trafikverket.



Flygfotot visar projektområdets geografiska läge, röd linje markerar projektets preliminära avgränsning.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

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. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser skapas i samband med att tunnelbanan byggs till Nacka.

Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” (2012) och reviderad översiktsplan (2018) anger ett antal stadsbyggnadsstrategier, varav en är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. För projektområdet anger översiktsplanen ”tät stadsbebyggelse”.

Området berörs av riksintresse för kommunikationer i och med Saltsjöbanan och de statliga vägarna Sicklavägen, Södra Länken och Värmdöleden. Även reservatet för den framtida östliga förbindelsen klassas som riksintresse för kommunikationer och måste beaktas.

Gällande detaljplan för området är stadsplan 52 som vann laga kraft 1968 med användningen industri och parkering. Genomförandetiden har gått ut.

Här finns även en tomtindelingsplan som reglerar fastighetsgränserna. Denna togs fram i samband med stadsplanen.

3.3.1 Kulturhistoriska intressen

Fastigheten ligger inte inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Inga kända fornlämningar berörs av projektet. På fastighetens norra del står en före detta färgfabrik kallad ”Klinten”. Detta är en äldre industribyggnad med kulturhistoriskt värde som finns omnämnd i kommunens kulturmiljöprogram (sidan 277). Enligt uppgift ska bottenvåningen i nuvarande byggnad vara från 1936. Klinten fick sin nuvarande färgsättning i början av 1950-talet. Den rutmönstrade fasaden anknyter till 1950-talets förkärlek för geometriska mönster men var samtidigt en tydlig reklampelare för verksamheten. För många är byggnaden en välbekant profil i landskapet då den syns både från Värmdöleden till Nacka/Värmdö och från Värmdövägen, som i sin tur fungerar som entré till Sickla.

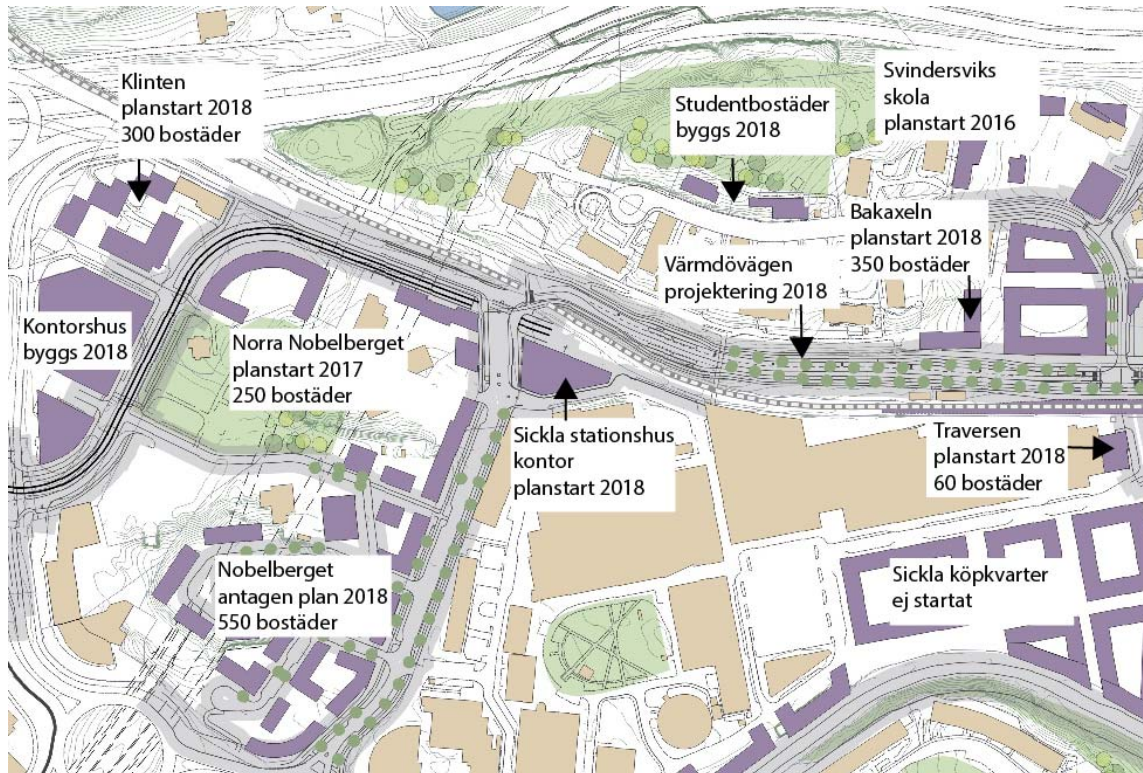


Ovanstående bild visar färgfabriken Klintens fasad mot söder, tärbanans spår i förgrunden och Henriksdalsringen i bakgrunden.

Alldeles intill Sicklaön 82:1 finns ytterligare en byggnad av kulturhistoriskt intresse, Fanny udde. Även den utpekas i kulturmiljöprogrammet (sidan 277). Fram till sjösänkningen av Hammarby sjö 1918 låg Fanny udde vid vattnet. Byggnaden fungerade då som sommarnöje. Villan, med sina detaljer i schweizerstil, byggdes 1877 av bagarmästaren Anders Richard Westerdahl. Enligt tidens sed döptes platsen efter hustrun.

3.3.2 Angränsande projekt

Området berörs av flera pågående och planerade projekt och planprocesser, exempelvis Nobelberget, Norra Nobelberget, Sickla stationshus och kontor Uddvägen vilka måste beaktas i arbetet. Dessutom måste hänsyn tas till den planerade utbyggnaden av Hammarby sjöstad i Stockholms stad. Samordning mellan projekten Norra Nobelberget och Sickla stationshus är av stor vikt vad gäller exempelvis vind- och solförhållanden, gestaltning och stadsbild för att åstadkomma en god helhetsmiljö. Nedan visas en kartbild över pågående projekt i närområdet.



Ovanstående bild är ett urklipp från strukturplanen, maj 2018. Antalet bostäder och struktur för bebyggelsen på kartbilden kan förändras under planprocessens gång.

3.3.3 Mellankommunala intressen

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Hammarby sjöstad i Stockholms stad. Samordning med Stockholm stad kan komma att krävas, bland annat för att uppnå goda kopplingar mellan kommunerna och länka samman stadsdelarna till en helhet.

3.3.4 Reservat / servitut

En avloppstunnel löper i nordsydlig riktning genom planområdet och belastar Sicklaön 346:1 och 82:1. Tunneln tillhör Stockholm Exergi AB och används för att pumpa renat avloppsvatten från Henriksdals reningsverk till Hammarbyverket i Hammarby Sjöstad där det omvandlas till fjärrvärme och sedan pumpas tillbaka till Henriksdal. Till ledningsrätten för tunneln (akt 0182K-84/66) hör en skyddszon på 10 meter som sträcker sig från tunnelns tak och uppåt, där de tjänande fastigheterna inte får uppföra byggnad eller annan anläggning utan medgivande från ledningsrättsinnehavarna.

4 Om projektet

Utgångspunkten är att en detaljplan ska tas fram som möjliggör för nya bostäder (cirka 300), handel och eventuellt kontor och hotell. Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Ett parallellt uppdrag med förslag på ny bebyggelse har genomförts då projektområdet är utpekad som lämpligt att pröva högre bebyggelse inom enligt skriften *Höga hus i Nacka stad*. Höga byggnader ska föregås av parallella uppdrag eller arkitektävlingar med motivet att höga byggnader syns på långt avstånd. Det parallella uppdraget har genomförts av

exploatören i samråd med Nacka kommun. Parallellt uppdrag innebär att en beställare ger uppdrag till flera arkitektkontor samtidigt, arkitektföretagen arbetar i en öppen dialog med beställaren och redovisar därefter sina respektive förslag. Med anledning av projektområdets bullerutsatta läge tas föreliggande start-PM fram så att detaljplanen sedan kan utformas efter de senaste riktlinjerna för buller.

Kommunen kommer tillsammans med exploatören att arbeta vidare med resultatet från det parallella uppdraget och ta fram ett förslag på bebyggelse och utformning som kommer ligga till grund för detaljplanen. Syftet för detaljplanearbetet är att skapa höga byggnader av hög arkitektonisk kvalitet – i volymhantering, material och detaljer – som kan bidra till en intressant stadssiluett och representera en port till Nacka. Byggnaden ska också stärka en stadsmiljö i ögonhöjd och bidra till ett gott stadsliv genom orienterbarhet och målpunkter. Vidare är utgångspunkten att tillskapa en tydlig stadsfront mot omgivande gator och tvärbanan samtidigt som bebyggelsen ska möta och beakta Klintens kulturhistoriska värden och den tilltänkta parken vid Fanny udde. Med byggnader placerade mot omgivande gator finns möjlighet att skärma av buller som annars når utemiljöer samt att skapa lägenheter med tyst sida och bullerskyddade uteplatser.

Verksamheter ska inrymmas i byggnadernas bottenvåningar, framförallt utmed Uddvägen och lokalgatan söder om planområdet. Planläggning och gestaltning ska tydligt utgå från *Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad*, liksom en grundlig analys av platsens naturliga liksom skapade värden och brister. Ett gestaltungsprogram ska tas fram under planprocessen.

Som underlag till detaljplanen behöver följande frågor utredas:

- Buller – Området är bullerutsatt från flera källor. En bullerutredning ska visa hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden.
- Dagvatten – Dagvattenfrågan ska utredas avseende rening och fördröjning inom projektområdet.
- Skyfall – Utformning av bebyggelse liksom höjdsättning av gator med mera ska utgå ifrån kommunens skyfallsanalys för att anpassas till återkommande skyfall liksom påverkan av beräknade klimatförändringar.
- Flyghinder – Vid planer på högre bebyggelse samråds med Luftfartsverket, Försvarmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att säkerställa att förslagen bebyggelse inte inskränker deras behov.
- Trafik – Nya korsningspunkter, angöring, parkering och trafikallsträng till och från nya bostäder och verksamheter ska studeras i syfte att hitta en generellt fungerande, säker och hållbar trafiksituation. Parkering för boende och verksamma ska lösas i garage inom fastigheten enligt rekommenderade parkeringstal i Nacka.
- Mark och geoteknik – Markens beskaffenhet och eventuella markföroreningar måste klargöras.
- Antikvarisk utredning – Klintens färgfabrik och dess värden ska studeras och beaktas under projektet.

- Mikroklimat – Ett högt hus har påverkan på mikroklimatet, det vill säga hur klimatet upplevs kring byggnaden, byggnadens skuggpåverkan och hur byggnaden påverkar vindförhållanden. En mikroklimatstudie tas fram för projektet liksom för närliggande projekt som också föreslås innehålla hög bebyggelse.
- Landskapspåverkan och stadssiluett – hög bebyggelse får en påverkan på ett stort omland varför dess påverkan måste studeras.
- Risk – Projektet ligger på en central plats nära stora trafikleder där det går farligt godstransporter. Risker förknippade med detta ska utredas i ett tidigt skede.
- Ledningssamordning.

Fler utredningar kan visa sig nödvändiga under arbetets gång.

4.4 Genomförande

Allmänna anläggningar byggs som regel ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av exploitören. Det finns många angränsande pågående projekt att ta hänsyn till vid genomförandet av den nya detaljplanen, se mer om detta under stycke 3.3.2. Projektet ska samordnas med de kringliggande projekten under planprocessen för att bland annat synliggöra olika tidplaner och säkerställa framkomlighet under genomförandet. Under genomförandeskedet blir samordning mellan kommun och exploitörer en viktig del av arbetet samt samordning med intilliggande projekt.

4.1 Kommunikation/Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad.

5 Risker

Risker för projektet är att ett förändrat läge på bostadsmarknaden kan leda till att projektet ej genomförs. En ytterligare risk är Östlig förbindelse och den riksintresseprecisering som Trafikverket ska genomföra vilket kan påverka utbyggnaden inom projektområdet. En noggrannare riskanalys kommer att tas fram och följas upp under projektarbetet.

6 Ekonomi, vad kostar det?

Ett detaljplaneavtal mellan Nacka kommun och exploitören finns tecknat. Avtalet omfattar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploitören. Ett exploateringsavtal ska upprättas för att reglera ansvar och kostnader i projektet. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.

En projektkalkyl har inte tagits fram i detta tidiga skede. En kalkyl kommer att tas fram senare i projektet. Utgångspunkten är att alla investeringskostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören och inte belasta kommunens ekonomi. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar kommer däremot att belasta kommunens ekonomi.

7 Tidplan

Detaljplanering	2018-2020 kvartal 2
Samråd	2019 kvartal 1
Granskning	2019 kvartal 4
Antagande	2020 kvartal 4
Förstudie	2018-2019
Projektering	2020
Utbyggnad	2021-2024

Peter Granström
Exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Caroline Cederholm
Projektledare

Anna Ellare
Planarkitekt