

#NackaStad

DELEGATIONSBeslut

STARTPROMEMORIA

Del av Ryssbergen samt del
av Trafikplats Kvarnholmen

Dnr KFKS 2016/97-214
Projekt 9256
Utökat standardförfarande

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Detta delegationsbeslut fattas med stöd av Kommunstyrelsens beslut 13 april 2015, § 114.

Del av Ryssbergen m m

Stadsbyggnadsprojekt för del av Ryssbergen samt del av Trafikplats Kvarnholmen
Fastigheten Sicklaön 13:3, i kommundelen västra Sicklaön



Kartan till vänster visar var i Nacka kommun området ligger och kartan till höger visar områdets preliminära avgränsning.

Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området, som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår.

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Centrala Nacka och antogs av Kommunstyrelsen i april 2015. Programmet är vägledande för stadsdelens framtida utveckling. Programmet ligger i linje med översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka och dess stadsbyggnadsstrategier och framtidens Ryssbergen är en del i utvecklingen av västra Sicklaön.



Detaljplaneområdets ungefärliga läge

Projektet ska ta fram en- eller två detaljplan/er och pröva möjligheterna för totalt cirka 40 000 m² BTA nya bostäder både öster och väster om tunnelmynningen till Kvarnholmsförbindelsen, en förskola i bostadsbebyggelsen och ca 8 000-12 000 m² verksamheter, i huvudsak längs med väg 222 Värmdöleden.

Viktiga plan- och genomförandefrågor i projektet handlar bland annat om tillgängligheten till kommande naturreservat, storlek på bostads- respektive verksamhetsområdet, då det ska fungera som ett bullerskydd till naturreservatet, kopplingar till Trafikplats Kvarnholmen, till Birkavägen och till lokalgatan norr om väg 222 samt gång- och cykeltrafik. Framtida gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark respektive med naturreservatet ska fastläggas. Arbetet med bildandet av naturreservatet sker parallellt med planarbetet. I projektets genomförandefas ska allmänna anläggningar byggas ut samt fastighetsbildningsåtgärder genomföras. Ett planavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören efter att start-PM godkänns.

I Syfte och mål

I.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att området exploateras med bostäder och verksamheter, i enlighet med strukturplanen, Fundamenta och detaljplaneprogrammet, vars mål bl. a. är:

- att bidra till en tät, blandad, sammankopplad och levande stadsdel med effektivt markutnyttjande, där det är attraktivt att leva, vistas och verka,

- att Centrala Nacka ska vara en förebild vad gäller hållbart byggande. Projektet ska även utreda möjligheterna att minimera buller och luftföroreningar som genereras av trafiken, och
- att trafikplatserna längs Värmdöleden ska vara utformade med hög trafikteknisk kapacitet och effektivt markutnyttjande samt vara estetiskt tilltalande.

Detaljplanens syfte är vidare att reglera hur marken får användas och bebyggas. Projektets övergripande syfte är, i enlighet med detaljplaneprogrammet, att bebyggelse på Ryssbergen samordnas med Kvarnholmens trafikplats och att bebyggelsen sker i samband med naturreservatsbildningen och på den plats som ligger nära Värmdöleden och är buller störd idag. Samtidigt som Ryssbergen ska vara en stadsdel med stark identitet och en egen attraktionskraft tillsammans med kopplingen till det framtida naturreservatet är det även viktigt att skapa en koppling till övriga Centrala Nacka.

I detta ingår att ny bebyggelse för bostäder, inklusive en förskola, -och verksamheter prövas och i och med det behöver gestaltningen prövas och lämplig reglering införas där behov finns.

1.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

För berört område ska en detaljplan tas fram samt främst pröva:

- Läge och byggrätt för cirka 40 000 m² BTA bostäder, inklusive en förskola, och för cirka 8 000 – 12 000 m² verksamheter. Området för verksamheter ska kunna möjliggöra en etablering av den bil-verksamhet, som idag finns söder om Jarlaberg.
- Anslutning av ny vägförbindelse mellan centrala Nacka, Ryssbergen och Trafikplats Kvarnholmen innefattande utformning av trafikplatsen med dess anslutningar till väg 222 och Griffelvägen.
- Anslutning med ny lokalgata i befintlig vägport under Värmdöleden till Birkavägen.
- Upprätta ett exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar med målsättningen att exploateringen bär projektets alla kostnader och kommunens netto ska vara 0 kr för projektet.
- Detaljplan antagen 2018.

Centrala Nackas delprojekts funktioner och utbyggnadsetapper behöver analyseras och samordnas. Detta avser främst nödvändig trafikföring inom och mellan närliggande områden, tunnelbaneutbyggnadens behov inklusive tunnelbanans öppnande 2025 och dess eventuella påverkan på utbyggnaden av Trafikplats Kvarnholmen samt ny nordlig lokalväg mellan centrala Nacka och Ryssbergen.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande och 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:

- Skapa rum för verksamheter; blandad bebyggelse och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Energieffektivt och sunt byggande
- En god ljudmiljö



1.3 Projektets bakgrund och behov

Planområdet omfattar ca 5 hektar och är beläget i västra delen av Centrala Nacka. Området gränsar dels till grönområden i norr och som planeras bli naturreservat samt dels mot väg 222 i söder. De exakta gränserna kommer att bestämmas först i det slutliga planförslaget. Framtidens Ryssbergen är en del i utvecklingen av Centrala Nacka. All mark inom planområdet ägs av en privat fastighetsägare.



Kommunägd mark är markerad med skrafferad blå färg. Övrig mark är privatägd.

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för centrala Nacka och antogs av Kommunstyrelsen i 13 april 2015. Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stads kärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen ”nära och nyskapande”. Planprogrammet är också en del i genomförandet av översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det tar ett helhetsgrepp för den framtida stadsutvecklingen och underlättar för kommande detaljplaner. Vid antagandebeslutet delegerades starten av de ingående stadsbyggnadsprojekten till planchefen och exploateringschefen.

Utredningar för allmänna platser, VA-system, dagvatten, avfall, trafik och parkering samt för naturvärden kommer behövas. Dessa utredningar är en utgångspunkt för detaljplanearbetet.

2 Förutsättningar

3.1 Tunnelbaneutbyggnaden

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm angående dels om hur tunnelbaneutbyggnaden ska finansieras och dels om att fler bostäder ska byggas i Stockholmsområdet. För del Nacka kommer tunnelbanans blå linje förlängas från Kungsträdgården till centrala Nacka. Enligt tunnelbaneavtalet ska Nacka kommun själv eller

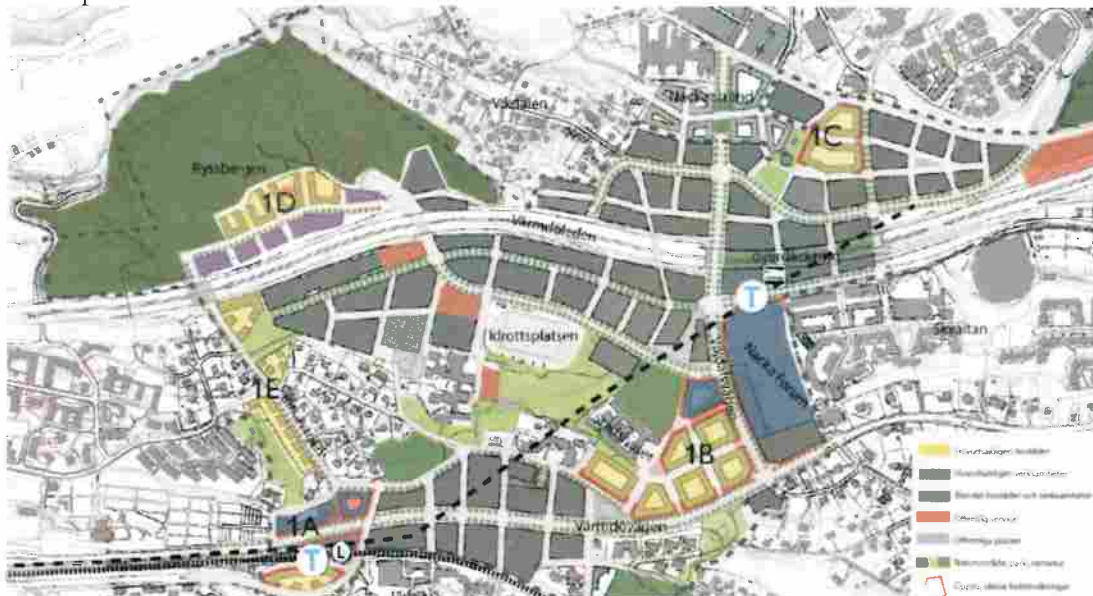
genom annan markägare/bostadsexploator uppföra minst 13 500 bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030, med en genomsnittlig takt av drygt 800 bostäder per år. Bostäderna ska ligga inom västra Sicklaön.

Två av den nya tunnelbanelinjens stationer, Järla respektive Nacka centrum, placeras inom centrala Nacka. De nya tunnelbanestationernas ungefärliga lägen är nu bestämda, men arbete med exakt lokalisering av stationsentréer pågår. Upphandling och byggstart ska ske senast 2018 och tunnelbanan ska vara klar för att resa med cirka år 2025.

2.2 Bebyggelse

Programmet för centrala Nacka har samordnats med förarbetet inför bildandet av naturreservat och redovisar bebyggelse på de delar som inte innehåller lika stora naturvärden som resten av området samt är bullerstörda. Närmast Värmdöleden förslås verksamheter som bullerskydd och norr om en lokalgata placeras bostäder i ett bullerskyddat läge. Bostäderna planeras bli yteffektiva lägenheter i varierande storlekar som vänder sig till en bred målgrupp. Verksamheter kommer att inriktas mot service och sällanköpshandel där bilanläggningar kan vara ett alternativ. Området är kuperat och bebyggelsen kan delvis komma att utformas på ett annat sätt än programmets illustration, men det är en målsättning att åstadkomma slutna gaturum.

De nya bebyggelseområdena i detaljplaneprogrammet, som ingår i projektet är i etapp 1 respektive en mindre del med två kvarter öster om Kvarnholmsförbindelsen i etapp 3, se kartan nedan. Etapp 1 bedöms vara färdigställt till år 2020 och etapp 3 bedöms vara färdigställt till år 2030. Eventuellt kan även kvarteren öster om Kvarnholmsförbindelsen vara aktuella i ett tidigt skede, men utformningen av dessa kommer att vara beroende av hur Trafikplats Kvarnholmen löses.



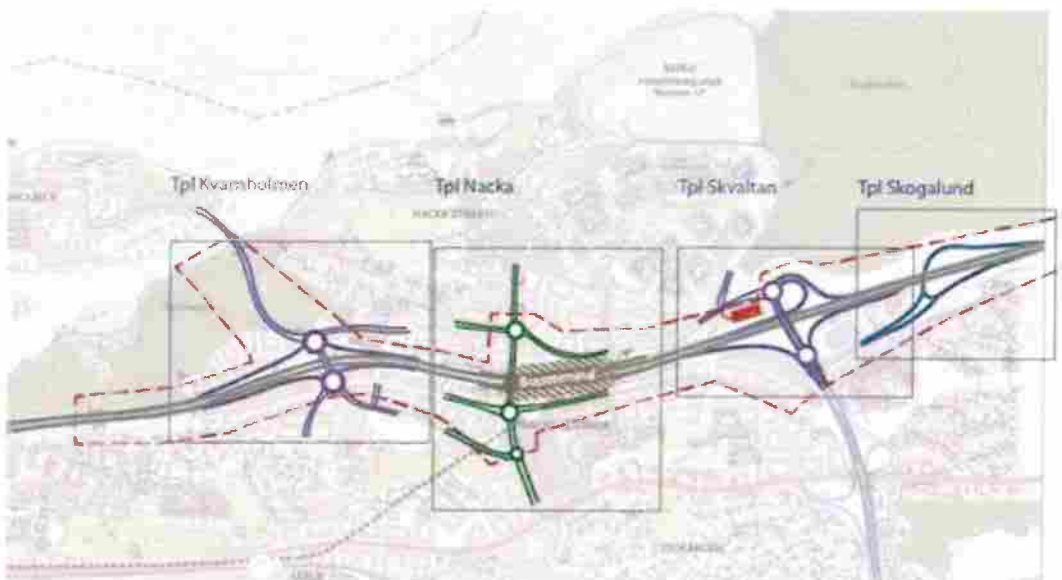
Programförslaget för Centrala Nacka.

2.3 Naturinventering

Ryssbergens dramatiska sluttningar med vidsträckt utsikt och tallskogen med mossiga stenblock erbjuder nära stadskärnan unika rekreativa upplevelsevärden. Ett naturreservat ska bildas på Ryssbergen och enligt översiktsplanen ska eventuell ny bebyggelse utredas i samband med naturreservatsbildningen. I naturvärdesinventeringen redovisas ett antal s.k. värdekärnor inom området, vilka har klassats som naturvårdsklass 2. Alternativa placeringar av bebyggelsen kommer att studeras under planskedet. Möjligheten att bevara enskilda träd eller trädbestånd samt gräns mellan bebyggelsekvarter och naturreservatet ska studeras vidare i detaljplanearbetet. Lokal dagvattenhanteringen måste beaktas och samverka med grönstrukturen. Att tillgängliggöra Ryssbergen ur ett rekreativperspektiv ska också studeras.

2.4 Trafik

En ny bro över Svindersviken med en tunnel genom Ryssberget kommer att förbinda Kvarnholmen med centrala Nacka och Värmdöleden, väg 222. Detaljplanen vann laga kraft i juni 2013 och genomförandet pågår. Bro och tunnel öppnar till sommaren 2016. Trafikverket har genomfört en förstudie och tagit fram en vägplan för trafikplatsen. Inför utbyggnaden av centrala Nacka utreds, i samarbete med Trafikverket, i en s.k. *Åtgärdsvalsstudie samordnad trafikplanering i centrala Nacka* studeras möjligheterna att bygga två kompletta trafikplatser öster respektive väster om centrala Nacka; Trafikplats Skvaltån respektive Trafikplats Kvarnholmen. Dessa två trafikplatser avses ersätta trafikplats Nacka, som då i sin tur kan tas bort i sin helhet. Trafikplats Kvarnholmen ska då förbindas med väg 222 västerut, väster ifrån, österut och öster ifrån. Under 222:an finns redan en vägport, som ska förbinda en cirkulationsplats mellan 222:an och tunneln under Ryssberget och en cirkulationsplats söder om 222:an vid Griffelvägen.



Alternativ B enligt Trafikverkets pågående Åtgärdsvalsstudie med fullständiga trafikplatser vid Kvarnholmen och Skvaltån. Ingen trafikplats vid Nacka C.

En ny östvästlig lokalgata norr om Värmdöleden på bro över föreslagen cirkulationsplats föreslås sammanbinda centrala Nacka med föreslagen bebyggelse vid Ryssbergen. Avgörande för möjligheterna att bebygga en del av Ryssbergen är tillgängligheten via lokalgatunätet, där området kan angöras både från Kvarnholmsförbindelsen och från Birkavägens förlängning. Stråk för både gående och cyklister ska ges sådan utformning och gestaltning att de blir trivsamma och attraktiva att använda under dygnets alla timmar. Huruvida Trafikplats Kvarnholmen ska omfattas av detaljplanen eller regleras i vägplan eller både och är ännu inte klarlagt.

3 Ekonomiska konsekvenser

Ett planavtal tecknas mellan kommunen och exploatören, som innebär att exploatören bekostar detaljplanarbetet.

Ramavtal ska tecknas innan samråd av detaljplanen. Ramavtalet ska reglera kostnads- och ansvarsfördelningen parterna emellan. Målet är att fastighetsägarna/exploatörerna ska bekosta utbyggnaden av all nödvändig infrastruktur inom området inkl. tillgängligheten till det blivande naturreservatet.

Innan antagande av detaljplanen ska exploateringsavtal upprättas som reglerar ekonomi och ansvar i detalj.

Kostnader för anläggandet av nya anslutningspunkter tas ut i enlighet med VA-taxan. Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen, marken överläts till kommunen utan ersättning.

Exploatören ska erlägga ett bidrag till medfinansiering av tunnelbanebygget enligt politiskt antagna principer i beslut i KFKS 2014/1-201.

Det är i ett tidigt skede svårt att göra kostnads- respektive intäktsbedömningar för projektet Ryssbergen. Innan vi vet hur stora kostnaderna/intäkterna kommer att bli behövs det ingående utredningar utförda av sakkunniga vilket kommer att ske i detaljplanarbetet.

4 Tidsplan

Området berörs av naturreservat, detaljplan respektive vägplan. Det behöver studeras huruvida cirkulationsplatserna ska ingå i vägplan eller detaljplan eller eventuellt både och. Nedan följer preliminär tidsplan:

Detaljplanering	2016 - 2018
Plansamråd	3 KV. 2016
Granskning	2 KV. 2017
Antagande	4 KV. 2017
Laga kraft	1 KV. 2018 (om ej överklagad plan)



Förstudie	2016 - 2018
Projektering	2017 - 2018
Utbyggnad	2018 - 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ulf Crichton".

Ulf Crichton
Exploateringschef

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nina Aman".

Nina Aman
Planchef

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Petter Haraldsson".

Petter Haraldsson
Projektledare

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stellan Fryxell".

Stellan Fryxell
Planarkitekt