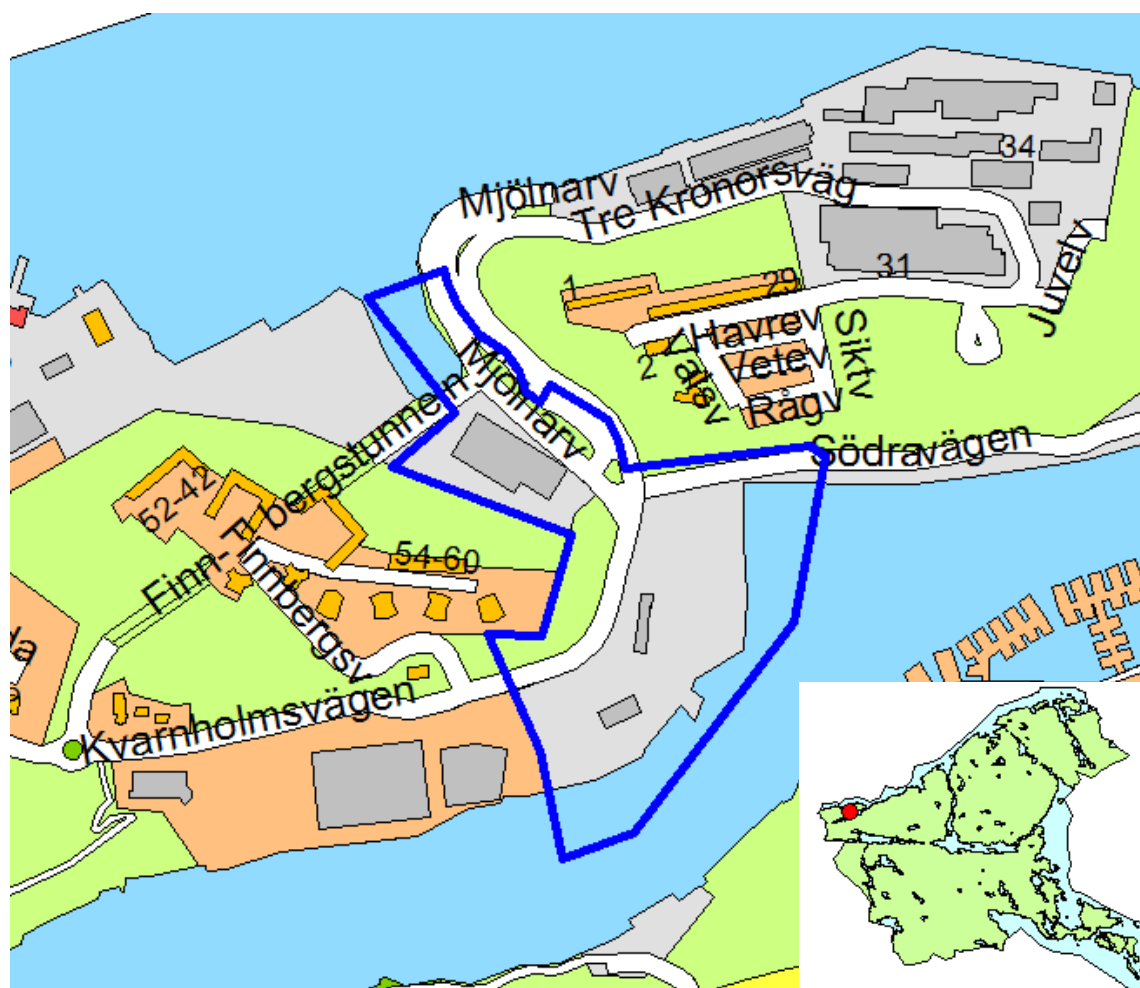


STARTPROMEMORIA
Kvarnholmen etapp 6

Dnr KFKS 2014/721-214
Projekt 9151

Kvarnholmen etapp 6 (Hästhalmssundet och Gäddviken)

Stadsbyggnadsprojekt för Hästhalmssundet och Gäddviken (Kvarnholmen etapp 6),
fastigheterna Sicklaön 37:40 m fl, på Sicklaön, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföroreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

I detta start-PM redovisas en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenad, men det är osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar. Därför anges intervallet 900-1200 bostäder, då den lägre nivån är möjlig även utan utfyllnad.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanarbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att ett separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästhalmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttningarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergssluttningarna är till viss del skogbevuxna. Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förorenade.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled och strandskydd råder i nästan hela området. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största del på tidigare ianspråktagen mark.

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploatören allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploatören står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppbostad, kanal, Hästhalmbron och täckning av förorenade bottensediment.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföroreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Projektets övergripande syfte är att:

- Skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med bra vattenkontakt och goda kommunikationer, där bebyggelsen i huvudsak består av bostäder, uppblandade med lokaler för förskola, återvinning, butiker och andra kommersiella lokaler.
- Få till stånd en lösning där gamla miljöskulder återbetalas och där området efter exploatering har mindre miljöpåverkan på omgivande vattenområden än idag.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Skapa byggrätter för 900-1200 bostäder beroende på möjligheterna till utfyllnad i Svindersviken
- Uppföra förskola/förskolor för cirka 200 barn
- Uppföra 6 lägenheter i gruppbostad för särskilt boende
- Anlägga en mindre återvinningscentral, så kallad Mini-ÅVC
- Skapa förutsättningar för en marina med cirka 100 båtplatser
- Återupprätta Hästholmssundet genom en kanal i havsnivå för kanoter och småbåtar
- Få till stånd en Hästholmsbro i nyskick med modern trafikteknisk standard
- Anlägga en park av betydande storlek centralt i området
- Täcka giftiga sediment genom viss utfyllnad av Svindersviken, samtidigt som krossat material kan återanvändas på plats
- Skapa en dagvattenlösning som inte förhindrar god kemisk och ekologisk status i omgivande vatten
- Detaljplan antagen under 2017 för byggstart 2019

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. Varje mål följs av en kort

motivering till varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med exploatören.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Ett av huvudsyftena med ökad exploatering är att möjliggöra en tät och blandad stad med olika typer av verksamheter och gott om mötesplatser, särskilt i anknytning till vattnet. Genom att detta blir ett av hållbarhetsmålen kommer frågorna inte bara lyftas fram i planläggningen utan även följas upp under hela genomförandet.

Dagvatten som renas och infiltreras

Strömmen och Svindersviken uppnår idag inte god kemisk och ekologisk status, vilket de enligt vattendirektivet ska göra 2021. Det är därför viktigt att området får en dagvattenlösning med rening och fördröjning så att vattenkvaliteten i recipienten kan förbättras och målen i vattendirektivet och översiktsplanen kan uppnås.

En hållbar avfallshantering

En tät stad ställer helt andra krav på avfallshanteringen än vad vi är vana vid i Nacka kommun, vilket innebär att vi måste vara öppna för nya lösningar. Projektet har också som mål att få till stånd en mini-ÅVC inom området, vilket sätter fokus på återvinningsfrågorna och ytterligare motiverar valet av detta hållbarhetsmål.

Effektiv mark- och resursanvändning

Delar av marken och bottenarna i Svindersviken är starkt förorenade och dessa föroreningar måste saneras eller täckas för att området ska kunna vara användbart för bostadsbebyggelse. Ett annat skäl till att detta mål valts är vikten av materialåtervinning inom området (sprängmassor som inte behöver transporteras bort), samt att den byggbara marken utnyttjas så effektivt som möjligt.

Förutom de fyra utvalda hållbarhetsmålen kommer projektet även att till stora delar uppfylla målen för: Hållbart resande, Anpassning till framtid klimat, En levande kulturmiljö, Nära till skola, fritid, idrott och kultur samt Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

2.3 Bakgrund till Start-PM

Detta start-PM behandlar den sista etappen i Kvarnholmsprojekt och utgörs av ett område som till stor del ligger utanför själva Kvarnholmen. Planprogrammet för Kvarnholmen antogs 2006 och det aktuella området redovisas där i två delar, Östra Gäddviken med en bebyggelse med cirka 500 bostäder (tillkommande bruttoarea 50000 m²) och Hästholmssundet med cirka 100 bostäder (tillkommande bruttoarea 10000 m²). Sedan planprogrammet antogs för åtta år sedan har förutsättningarna delvis förändras.

Översiktsplanen som antogs 2012 har som en av sina övergripande strategier att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Stockholmsregionen växer mer än beräknat och bristen på bostäder är uppenbar. Nacka kommun har i avtal med staten om tunnelbaneutbyggnaden förbundit sig att bygga 13500 bostäder till 2030. Med dessa nya förutsättningar som grund är det naturligt att utreda en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet från 2006. Kvarnholmens utvecklings AB gav därför, i

samarbete med Nacka kommun, fyra arkitektkontor i uppdrag att göra idéskisser på området. Under våren 2013 fick Kjellander Sjöberg arkitektkontor möjlighet att utveckla sin idé, vilket resulterade i en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenade. Det är idag osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar, men även helt utan utfyllnad skulle området kunna rymma ca 900 bostäder. I detta start-PM anges därför intervallet 900-1200 bostäder.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanearbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att en separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.



Planskiss enl. planprogram 2006



Planskiss 2014 med utfyllnad



Planskiss 2014 utan utfyllnad

3 Förutsättningar

3.1 Området och dess historia

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästhalmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttningarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergssluttningarna är till viss del skogbevuxna.

I Hästhalmssundet grundades i slutet av 1800-talet Hästhalmssvarvet som inledningsvis var ett litet varv som byggde pråmar åt den expanderande frakttrafiken i Stockholm. Under Knut Ljungbergs ledning 1906-1923 blev varvet ett av Sveriges största motorbåtsvarv. Varvet las ner i början av 1950-talet.

Den industriella verksamheten i Gäddviken började när Oscar Carlsson 1871 köpte marken och anlade Sveriges första fabrik för konstgödning och svavelsyre – Stockholms Superfosfat Fabrik AB. År 1929 köpte Kooperativa Förbundet fabriksområdet och tog senare också över fabriksdriften, som dock upphörde 1966. Några år senare revs större delen av

fabriksbyggnaderna och OK etablerade 1969 norra Europas största oljeberggrumsdepå i området. Verksamhet bedrevs på platsen fram till 2001. Med början 2008 genomfördes sluttömning, rivning och sanering av berggrummen.

Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förorenade.

All mark inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) genom de helägda dotterbolagen Holmenkvarnen 1 AB och Holmenkvarnen 5 AB.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Flygbilden visar projektområdets geografiska läge och preliminära avgränsning

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Översiktliga planer

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) är hela västra Sicklaön redovisad som en del av den centrala regionkärnan.

I kommunens översiktsplan, antagen 2012, är området betecknat som tät stadsbebyggelse. En av översiktsplanens grundläggande strategier är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Detta start-PM är i överensstämmelse med denna strategi.

Riksintressen och strandskydd

Området berörs av tre riksintressen: riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för farled. Strandskydd råder 100 meter från strandlinjen både på land och ut i vattnet, vilket omfattar nästan hela området.

Kommunala program

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust utgör ett kommunalt dokument, antaget av kommunfullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturminnesvården kan tillgodoses.

Planprogram som omfattar hela Kvarnholmen, Hästholmssundet och östra Gäddviken godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006. Detta start-PM avviker från programmet genom att föreslå en högre exploateringsgrad.

Under 2011 antog kommunstyrelsen kulturmiljöprogram, grönstrukturprogram och kustprogram. Programmen ska utgöra ett vägledande kunskapsunderlag för beslut inom den fysiska planeringen.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan. Det gränsar i norr till detaljplan för Finnboda, som vann laga kraft 2003 och i öster till pågående planläggning (Kvarnholmen etapp 4 och 5).

Kulturhistoriska intressen

Kvarnholmen innehåller som helhet stora kulturhistoriska värden, men just i detta område finns ingen befintlig bebyggelse av intresse. Närheten till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på Kvarnholmen och riksintresset norra kusten påverkar dock den nya bebyggelsens utformning.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största utsträckning på tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjlighet att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och Kvarnholmsvägen.

Geotekniska undersökningar för att utreda möjligheten av utfyllnad i Svindersviken är viktiga i ett tidigt skede. I detaljplanearbetet inledning ska även utredningar rörande markföröreningar, dagvattenhantering, buller, trafik och parkeringsbehov utföras.

4.2 Delprojekt projektering

Projektering görs av exploitören och granskas och godkänns av kommunen.

4.3 Delprojekt utbyggnad

Allmänna anläggningar kommer att byggas av exploatören och sedan övertas av kommunen.

4.4 Delprojekt rättsligt genomförande

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploatören allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploatören står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning.

Enligt gällande Ramavtal skall exploatören erlagga exploateringsbidrag för nödvändiga infrastruktursatsningar utanför programområdet. Detta bidrag är beroende på antal kvadratmeter byggarea och således varierar med hur mycket som byggs. Men spannet 900 – 1200 lägenheter kommer att inbringa mellan 40- och 55 miljoner SEK i 2006 års penningvärde. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppbostad, kanal, Hästholmsbron och täckning av förorenade bottensediment.

Inom planen planeras en förskola för uppskattningsvis 10 avdelningar samt ett gruppboende för 6 personer. Investeringskostnader och driftskostnader för detta är beroende av i vilken regi dessa kommer att drivas.

Projektet kommer också ge upphov till nya allmänna anläggningar som kommer att kräva underhåll, storleken på dessa kostnader är dock inte meningsfull att gissa i detta läge, då det kommer att klarläggas under detaljpanelläggningen.

5 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2015-2017
Projektering	2018-2019
Utbyggnad	2020-2025

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Bastian Vreede
Projektledare

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist
Planarkitekt