

## STARTPROMEMORIA Enspännarvägen - Jarlaberg

Ingår i NACKA STAD, där  
tunnelbaneavtalet gäller  
Dnr KFKS 2015/18-214  
Projekt 9247

### Enspännarvägen - Jarlaberg

Stadsbyggnadsprojekt för Enspännarvägen, Sicklaön 362:2 m.fl, Jarlaberg på västra  
Sicklaön, Nacka kommun



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

***Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. 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.*

## I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med detta projekt är att möjliggöra nya bostäder, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön och i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Fastigheten föreslås få två nya kvarter med flerbostadshus som upplåts med bostadsrätt. Cirka 250 lägenheter bedöms vara möjligt att genomföra inom projektet varav en del av dessa föreslås vara små lägenheter för ungdomar. Lokaler i bottenvåning ska möjliggöras, i vilken omfattning som är realistiskt på denna plats ska studeras i kommande planarbete.

Studier av byggnadernas volym och placering utmed omgivande gator ska göras i förhållande till stadsbilden och till den framtida bebyggelsestrukturen och den framtida karaktären i området. I planarbetet ska även en ny tvärförbindelse mot Nacka strand studeras.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- möjliggöra nya bostäder, med utrymme för aktiva bottenvåningar, i enlighet med översiktsplanens intentioner och detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.
- möjliggöra en ny tvärförbindelse mot Nacka strand.

Projektets mål är att

- uppföra cirka 250 nya lägenheter i flerbostadshus och lösa tillkommande parkeringsbehov på kvartersmark inom fastigheten
- skapa möjligheter för bebyggelse som med sin utformning är väl anpassad till naturvärden, till stadsbilden och till centrala Nackas framtida karaktär
- skapa möjlighet för en ny gata mellan de två kvarteren som är väl anpassad till den nya bebyggelsen och till behov i omgivande planerad bebyggelse

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.

Prioriteringen av målområden har gjorts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Det aktuella området kommer att hamna i ett nytt sammanhang, Nacka stad utvecklas och tunnelbanan byggs varför stadsbyggnadsfrågorna för resande och för en blandad bebyggelse med mötesplatser bedöms vara viktiga. En annan utmaning är förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering med de topografiska förhållandena som råder på platsen och då

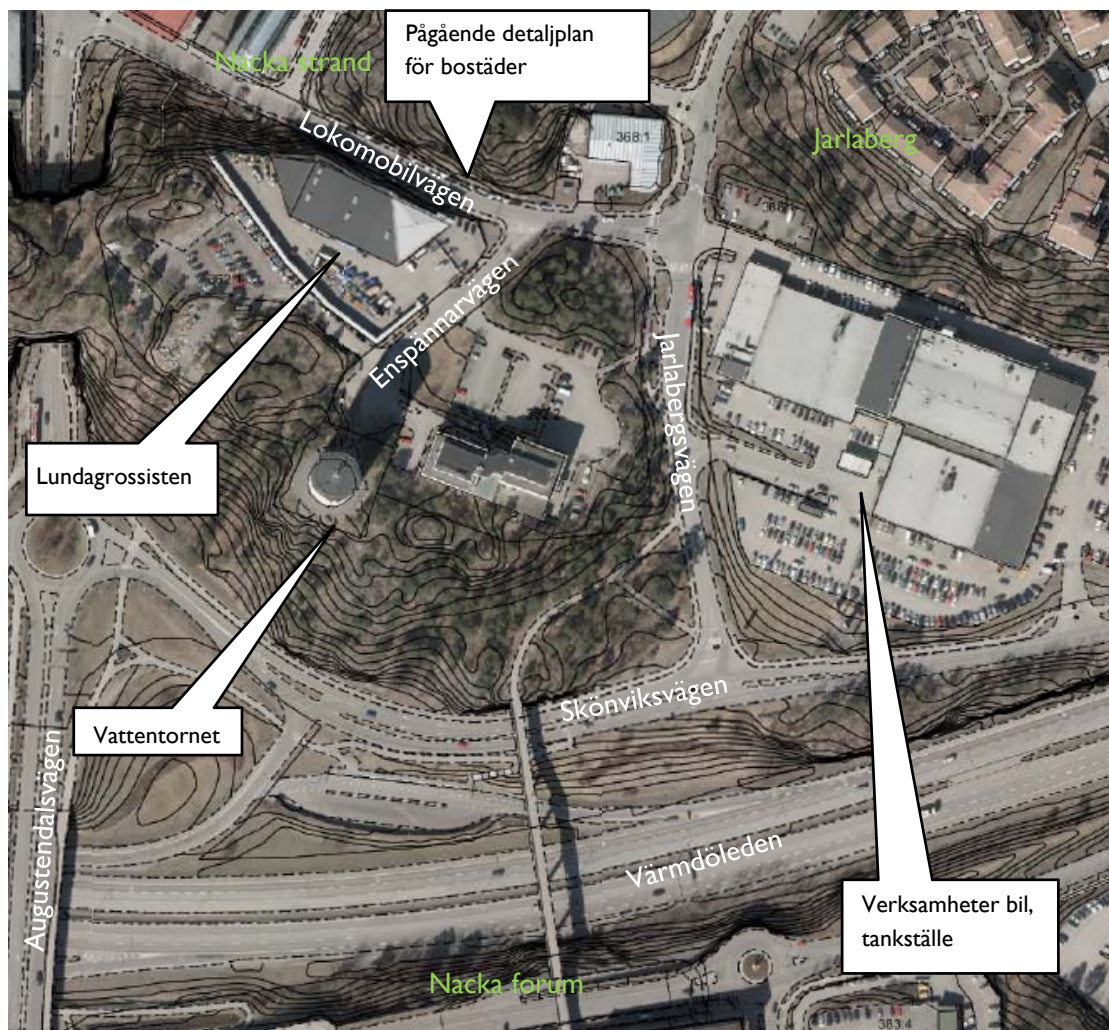


kapaciteten i de befintliga ledningssystemen börjar nå sin gräns. Även att skapa bostäder med god ljudmiljö är en utmaning i detta bullerutsatta läge. Samtidigt som en tät stadsstruktur är motiverad i detta centrala läge finns det brist på grönområden av god kvalitet i närområdet varför detta också är en prioriterad utmaning i projektet.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Fastigheten Sicklaön 362:2, som utgör den större delen av projektområdet, finns på adressen Enspännarvägen 1 och avgränsas i öster av Jarlabergsvägen, i norr av Lokomobilvägen, i väster av Enspännarvägen och Vattentornet och i söder av naturmark. Fastigheten är bebyggd med ett kontorshus i fyra våningar med anslutande markparkering och en gräsplätt med planterade fruktträd. Den norra delen av fastigheten utgörs idag av en mindre tallskog. Fastigheten Sicklaön 362:2 har en areal på cirka 10,2 hektar.



Projektets läge och nuvarande förhållanden.

Mellan fastigheten och de omgivande gatorna löper ett smalt stråk av parkmark med gångvägar som bland annat leder ner till den gångbro som korsar Värmöleden.



Fotot till vänster: Vy mot söder, den befintliga byggnaden och vattentornet i bakgrunden.. Fotot till höger: Vy mot söder, skogsdungen i fastighetens norra del.

Naturområdet i sydöst har dokumenterat höga naturvärden, främst tallar. Ett flertal naturvärdesträd med rödlistade arter finns.



Till vänster: Vy mot söder, parkmarken med gångvägar söder om fastigheten. Till höger: Vy mot norr, den befintliga byggnaden med tallskogen omedelbart utanför.

I nära anslutning till fastigheten finns vattentornet som utgör ett landmärke, tornet är högt beläget, på cirka 58 meters höjd (cirka 20 meter ovanför Skönviksvägen), och väl synligt från långa avstånd.

I intilliggande fastigheter öster om området finns verksamheter på privat mark, såsom bilförsäljning, tankställe och bilbesiktning. Det finns förslag att omvandla verksamhetsområdet, södra Jarlaberg till Nacka strand, till huvudsakligen bostäder med verksamheter i bottenvåningen och ett sammanhängande gatunät (se mer i avsnittet om detaljprogrammet för Centrala Nacka).

Inom gångavstånd finns grundskolor och förskolor i Jarlaberg och i Nacka strand samt gymnasieskolor i Nacka strand. Nacka forum ligger nära med ett stort serviceutbud och busskommunikationer. Busshållplatser finns även inom gångavstånd i Jarlaberg och Nacka strand. Bussterminal och tunnelbana planeras till Nacka forum med en tunnelbaneuppgång norr om Värmdöleden, troligen på nära avstånd från aktuellt område.

Idag är platsen utsatt för buller, dels trafikbuller från närliggande bussgata på Jarlabergsvägen och trafikbullerregn från den starkt trafikerade Värmdöleden, dels troligen



industribuller och eventuellt lukt från närliggande verksamheter, exempelvis från lackeringsverkstaden.

Skönviksvägen som går på en lägre nivå söder om fastigheten är sekundär transportled för farligt gods och Värmdöleden är primär transportled för farligt gods.

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är dock begränsad.

Idag hanteras avfall genom bottentömmande behållare.

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Projektet föreslås omfatta fastigheten Sicklaön 362:2 som ägs av JM AB och eventuellt en bit kommunal mark i anslutning till fastigheten.

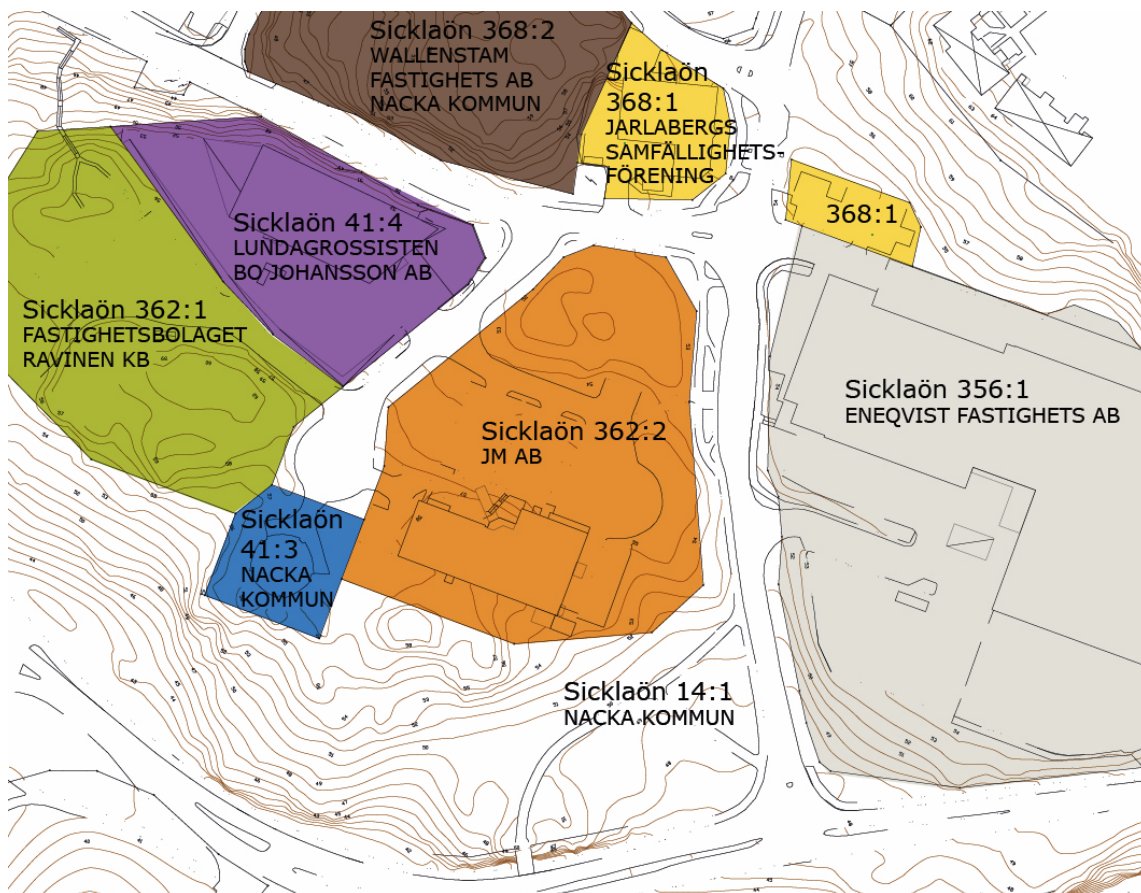
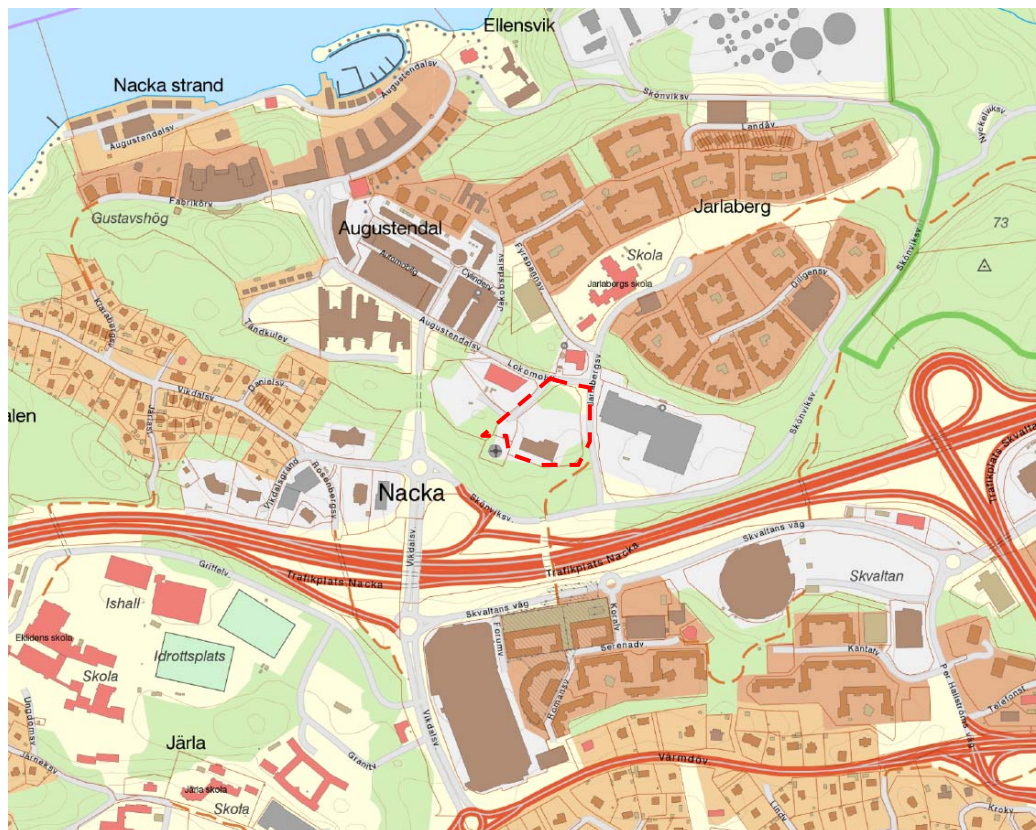


Bild över markägoförhållanden i området.



Detaljplanens preliminära avgränsning.

### 3.3 Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad

Nacka stad har sju fundamenta som alltid ska styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönnska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

### 3.4 Sökandes förslag

Fastighetsägaren JM föreslår att två kvarter med huvudsakligen bostäder möjliggörs och upplåts med bostadsrätter. En del av bebyggelsen föreslås vara små lägenheter till ungdomar. Antalet lägenheter i förslaget uppskattas vara cirka 250 stycken.

I tidigare skisser från 2012, innan planprogrammet för centrala Nacka hade tagits fram, har ett bebyggelseförslag redovisats som på några punkter skiljer sig från planprogrammet. Förslaget redovisade en markanvändning med bostäder i 4-8 våningar. Den föreslagna bebyggelsen med två halvöppna kvarter var anpassad till befintliga terrängförhållanden och anslöt till gata med förgårdsmark, ibland med en nivåskillnad av behållen bergsterräng mot omgivande gator. Förslaget redovisade en gatukoppling mellan kvarteren, men inte en

genomgående tvärgata ut till Jarlabergsvägen utan med en angoring till det södra kvarteret via gården. Till skillnad mot planprogrammet som föreslår en gatustruktur med bostadskvarter söder om JM:s fastighet, har bebyggelseförslaget förutsatt att den branta naturmarken i söder bevaras och utvecklas till en mer parklik karaktär.

Förslaget ska studeras vidare med hänsyn till nya förutsättningar såsom Fundamenta och programmet för Centrala Nacka (se vidare i avsnitt 3.5.2 *Gällande program*) samt med hänsyn till kommande stadsbild och naturvärden.

### 3.5 Historik

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 mars 2013, § 84, det lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess och att inleda planarbete för den norra delen av fastigheten Sicklaön 362:2. Nämnden beslutade även att planenheten ska överväga flexibla planbestämmelser för bostäder och verksamheter.

Sedan beslutet om planarbetet fattades har programmet för Centrala Nacka godkänts och därför bedöms det lämpligt att även ta med den södra delen av fastigheten i aktuell detaljplan.

### 3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 3.6.1 Översiktsplan 2012

Översiktsplanen pekar ut området Nacka Strand-Jarlaberg som tät stadsbebyggelse där förtätning med bostäder planeras. Området uppges idag till största delen innehålla kontor och flerbostadshus och det finns ett flertal bostadsnära grönytor och natur med rekreativa värden. I området kring Jarlaberg och Nacka Strand finns det enligt översiktsplanen svaga samband i grönstrukturen mellan de mer sammanhållna grönområdena Ryssbergen och Nyckelviken, vilket bör beaktas i planeringen. Inga framtida behov av service eller infrastruktur, såsom förskoleplatser, pekas ut.

I närområdet planeras det för stora förändringar, både i samband med planeringen av Centrala Nacka och planeringen av Nacka Strand. Projektområdet har således ett mycket strategiskt läge i den täta och blandade stad som översiktsplanen beskriver för västra Sicklaön.

Det aktuella området ligger inom det område på västra Sicklaön, som också kallas Nacka stad. År 2014 slöt kommunen den så kallade tunnelbaneöverenskommelsen med staten, Stockholms läns landsting och ett antal andra kommuner i Stockholmsområdet. Enligt uppgörelsen har Nacka kommun förbundit sig en utbyggnad om totalt 13500 bostäder till 2030 som en följd av tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

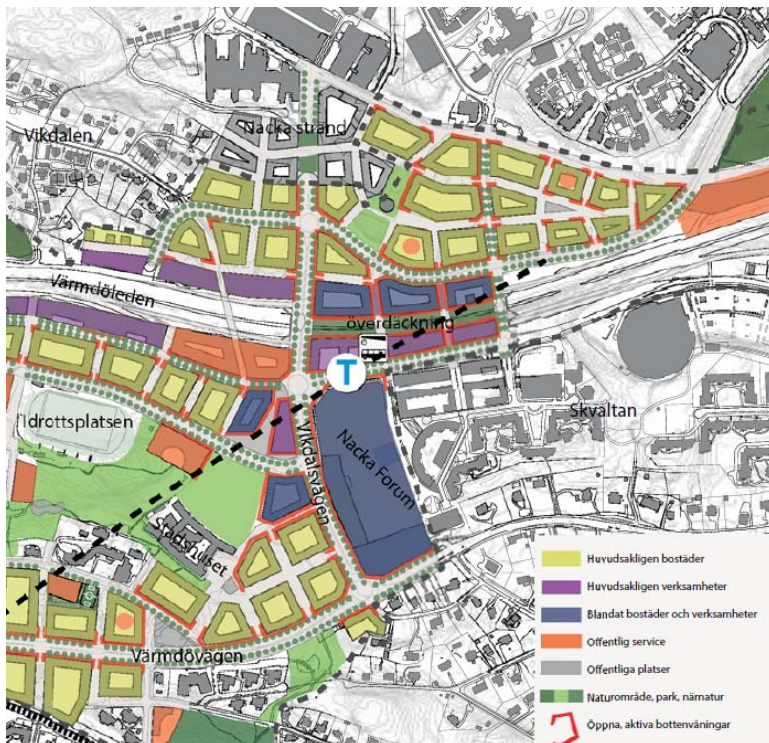
#### 3.6.2 Gällande program

Det aktuella området ligger inom programområdet för Centrala Nacka (kommunstyrelsen godkände detaljplaneprogrammet den 13 april 2015). Detaljplaneprogrammet syftar att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Detaljplaneprogrammet utgår från visionen ”nära och nyskapande”, Fundamenta och är en del i genomförandet av översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Programmet tar ett helhetsgrepp om den framtida



stadsutvecklingen och ska underlätta för arbetet med kommande detaljplaner. Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum. Centrala Nacka ska också vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

I programmet föreslås området ingå i en kvartersstruktur med i huvudsak bostäder och med öppna aktiva bottenvåningar längs med huvudstråk och parkrum. Området kring vattentornet föreslås sparas som parkmark. Värmdöleden, strax söder om detaljplaneområdet, föreslås däckas över med bostäder och verksamheter. Detaljplaneområdet pekas ut som en första etapp (utbyggnad till år 2020) i utbyggnaden av Centrala Nacka: "Området utgörs av två kvarter i privat ägo i anslutning till vattentornet. Ett positivt planbesked för bostäder finns för det ena kvarteret. Det andra kvarteret är bebyggt med en kontorsbyggnad som skulle kunna ersättas med bostäder."



Utsnitt ur detaljplaneprogramförslag för Centrala Nacka.



I detaljplaneprogrammet sammanfattas principer för den nya bebyggelsen:

- "Bygg tätt för en levande stad.
- Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en måttlig skala.
- Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form.
- Hushöjden ska huvudsakligen vara 5-6 våningar. Men det kan finnas inslag av bebyggelse där hushöjderna varierar betydligt mer, till exempel intill Värmdöleden.
- Nya byggnader ska placeras i gatulinjen och inte friliggande. Mötet med gatulinjen bör varieras i form med burspråk och indragningar. Om sockeln avslutas i rätt höjd skapas informella sittplatser.



- Bottenvåningar mot gator och platser bör ges en rumshöjd så att det är möjligt att inreda till verksamheter i lokalen.
- Byggnader och gator ska placeras med utgångspunkt i områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av souterrängvåningar.
- På en gata där befintligt och nytt möts ska utformning ske så att de samspelar, utan att de för den delen behöver likna varandra.
- Ett antal stråk/gator och platser har under planeringsarbetets gång identifierats som särskilt lämpliga för butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Dessa har markerats på programkartan (här ingår bebyggelse i detta projekt).
- För att skapa rörelser och liv i gatumiljön ska entréer i huvudsak vändas ut mot gatan.
- Nya byggnader ska bidra till att rama in och levandegöra stadsrummet genom sockelvåningar med bland annat lokaler i ett eller två plan. Lokaltypen kan variera beroende på gatans utformning och hierarki.
- Större markparkeringar ska undvikas.”

Fastigheten ligger även i anslutning till programområdet för Nacka Strand (antaget av kommunstyrelsen den 2 juni 2014) som syftar till att få en mer levande och blandad stadsdel genom att bland annat pröva en ökad andel bostäder.

### 3.6.3 Riksintressen

Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar främst farledsmiljön.

### 3.6.4 Gällande detaljplaner

Gällande plan är Stadsplan 321 från 1982. Gällande markanvändning är småindustri som inte får vara störande för omgivningen. Byggnadshöjden regleras till maximalt +68,0 meter över grundkartans nollplan. Byggrätten regleras till att den sammanlagda våningsytan inom tomten inte får uppgå till mer än 0,8 gånger tomtytan, det vill säga drygt 8000 kvadratmeter. Fastigheten omfattas av utfartsförbud mot Jarlabergsvägen och Lokomobilvägen.



Stadsplan 321 från 1982 (inklippt på primärkartan).

## 4 Om projektet

Anledningen till att detta projekt behöver utgöra ett stadsbyggnadsprojekt är att planområdet är beläget inom västra Sicklaön där exploatören ska lämna exploateringsbidrag till tunnelbanan, vilket måste hanteras genom ett exploateringsavtal. Men även den befintliga infrastrukturen som kan komma att påverkas liksom utbyggnad av en ny gata.

### 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Bebyggelsen i förhållande till övrig ny planerad bebyggelse och ny gatustruktur och markhöjder som planeras i samband med genomförandet av detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.
- Placering, volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse med hänsyn till stadsbild (bebyggelsen kommer att vara synlig från långt håll och ligger nära landmärket vattentornet).
- Ingreppen i terrängen med hänsyn till naturvärden, värdefull vegetation och träd samt grönskans eventuella funktion som spridningssamband. Inmätning av träd samt skyddsåtgärder vid planläggningen kan komma att bli aktuellt.
- Markanvändningen, möjligheterna att planlägga för en flexibel markanvändning av bostäder och verksamheter, enligt synpunkt i planbeskedet.
- Trafikflöden, trafikbuller och eventuellt industribuller samt hur en god boendemiljö kan uppnås. Möjligheten till enkelsidiga små lägenheter i en del av kvarteren ska studeras med hänsyn till ljudmiljön.
- Angörings- och parkeringslösningar. En tidig vägprojektering ska göras för att utröna lutningar och höjder på befintliga och tillkommande vägar. En parkeringsutredning ska göras för att reda ut behovet för bostäder och eventuella verksamheter.
- Hantering av dagvatten inom fastigheten. Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten men ledningsnätets kapacitet är begränsad.
- Om befintliga anslutningar till vatten och avlopp räcker.
- Eventuella behov av riskavstånd till vattentornet samt andra riskfrågor i och med att projektområdet i dag ligger i ett verksamhetsområde.
- Barnkonsekvenser och barns perspektiv ska uppmärksammas i planarbetet. I detta projekt kan det handla om att anordna säkra och trygga vägar till viktiga målpunkter såsom skola och lekplatser. Det kan också handla om att säkra en hälsosam boendemiljö med avseende på exempelvis buller samt miljö- och riskfrågor. Barns tillgång till lek- och rekreation är också viktigt, det bör både finnas omedelbara möjligheter till lek nära hemmet och till större ytor för idrott, lek och rekreation i närområdet.
- Skönviksvägen är en sekundär transportled för farligt gods. Även om vägen i framtiden kan komma att klassas om i och med omvandlingen av den före detta oljehamnen, Bergs gård, måste riskfrågan undersökas.



- Angöringslösning för sophämtningsfordon och lastning för eventuella verksamheter. Utformning av avfallssystem för att minska fraktionerna mat- och restavfall. Idag hanteras avfall genom bottentömmande behållare.

## **4.2 Plangenomförande**

Detaljplaneförslaget bedöms medföra åtgärder på kommunal mark. Gatorna kring fastigheten kan behöva anpassas till gatusystemet som planeras i programmet för Centrala Nacka.

Fastighetsbildningsåtgärder kan komma att krävas för projektets genomförande.

## **5 Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanearbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom ny allmän gata och anpassningar av befintliga allmänna anläggningar i omgivningen samt nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

### **5.1 Kostnad för allmänna anläggningar**

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningar och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

För åtgärder inom allmänplats till följd av programmet för Centrala Nacka får en särskild kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören upprättas. Omfattningen av detta utreds vidare under planarbetet.

### **5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad**

Exploatorer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploatorerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlagga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

### **5.3 Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

## 5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Hur stor andel av åtgärderna inom allmänplats till följd av programmet för Centrala Nacka som ska belasta detta projekt ska utredas under planarbetet.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017

Genomförande	2017-2019
--------------	-----------

## 7 Arbetssätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under planenhetens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Projektledare, exploatering