

Skisser från det  
vinnande förslaget.

## Stockholmsarkitekt vann tävling för Bergs gård

Området Bergs gård, som idag är platsen för en oljehamn, har deltagit i världens största arkitekttävling för unga arkitekter. Vinnare blev stockholmsarkitekten Karl Zetterholm med bidraget Lucker.

Så här lød juryns motivering: ”Luckers huvudplan ger en hög exploateringsgrad och låter företag, verksamheter, offentliga byggnader och bostäder berika varandra. Det är en strategi som kan tänkas övervinna områdets icke-centrala läge och göra det till en sociologiskt inbäddad stadsdel i Nacka.”

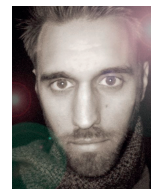
*Hur tänkte du när du gav dig i kast med uppgiften?*

– En utgångspunkt var att fundera över den roll man har som planerare och försöka lägga grunden till en bra samverkan med andra parter, svarar Karl Zetterholm. Jag ville få till stånd ganska många små tomter att

bebygga, för att ge fler byggherrar än de allra största chansen att vara med. Jag har också velat att arkitekturen ska bidra till att skapa en blandad stadsdel. På den här platsen finns ju många attraktiva sjölägen, som alltid driver upp priset på bostäder.

Genom att utveckla också de inre delarna borde de gå att bygga även för människor med mindre pengar. Där kan man lägga t.ex. studentlägenheter och andra småhushåll.

– En annan utgångspunkt var att området idag lig-



Karl Zetterholm

forts. nästa sida ▶

## INNEHÅLL

HÅLLBARHET – FÖR VÄRLDEN OCH FÖR NACKA STAD...2	
FÅR DET LOV ATT VARA HÖGT, JAVISST – PÅ RÄTT PLATSER .....	6
PLANERINGEN AV FÖRNYELSEOMRÅDEN MOT MÅL .....	7
NYHETER I KORTHET .....	9



## Nu startar planeringen för Älta nya centrum

Programmet för Älta centrum antogs under hösten 2015. Den första etappen som planeras är ett nytt centrum närmare Ältavägen, med bostäder, handel och ett torg. Arbetet med detaljplanen startar under 2016 och byggstart för de nya bostäderna blir tidigast under 2018.

I programarbetet har kommunen samarbetat med fastighetsägaren Wallenstam som äger den gamla centrumbyggnaden. Wallenstam kommer att delta i framtida byggnationer i delar av programområdet. En anbudstävling kommer att avgöra vilka, utöver Wallenstam, som får bygga i programområdets första etapp.

Anbudstävlingen planeras till våren 2016 och berör cirka 200 lägenheter med fri upplåtelseform. Det blir byggherren som avgör om det blir hyresrätter eller bostadsrätter eller både och.

Programarbetet startade med en medborgardialog som resulterade i visionen ”Ännu mera Älta 2025”.



[www.nacka.se/annumeraalta](http://www.nacka.se/annumeraalta)

StadsbyggnadsNytt ges ut av Nacka kommun på uppdrag av stadsbyggnadsdirektör Gunilla Glantz och näringslivsdirektör Anders Börjesson  
REDAKTÖR: Jan Johansson, [jan.johansson@nacka.se](mailto:jan.johansson@nacka.se)  
PRODUKTION: Kommunikationsenheten

ger väldigt synligt ut mot vattnet, men ändå är lite avsidet. Det gäller att skapa en fungerande stadsmiljö och göra det lätt för människor att ta sig till och från framför allt Nacka Forum, Jarlaberg och Stockholm. För att lösa det har jag skissat bland annat på färjetrafik och en bro till Jarlaberg.

– Jag har också velat att området ska bevara sina inslag av skärgårdslandskap med synliga vackra granitklippor. När oljehamnen byggdes sprängde man ut ett antal platåer mitt i området. Den skulle kunna bli en fantastisk torgplats med utblick mot vattnet.

Europar är inte en formell arkitekt-tävling av det slag som kommuner och exploatörer själva arrangerar, men kommunens projekt för Bergs gård kommer ändå att ta vara på vinnarförslagens idéer.

–Jag har kontakt med kommunen, och de låter intresserade av att jag framöver ska kunna samarbeta med planerarna där för att utveckla idéerna från förslaget, säger Karl Zetterholm. Det känns förstås spännande.

– En sak man kan vara säker på är dock att ingenting blir precis som i de tidiga skisserna.

Två i tävlingen kom bidraget The Ends of the City, som en grupp arkitekter och arkitektstuderande från flera länder tagit fram. Fyra bidrag fick hedersomnämningen: The Hanging Gardens City of Bergs, Decks and String, New Cityfront Closer to Nature och ABC-X.



Lucker vann arkitektävling för Bergs gård



## Hållbarhet – för världen och för Nacka stad

Om tidsschemat håller är över hälften av bostäderna på västra Sicklaön om 15 år sådana som inte finns idag. Därtill ska vi ha cirka tio tusen nya arbetsplatser och en kollektivtrafik med tunnelbana och annan spårtrafik som bas. Möjligheterna att planera hurdan det nya samhället ska bli är alltså stora.

”Hållbarhet” är ett av ledorden för det nya Nacka stad. Vad kan det betyda? Stellan Fryxell är en erfaren arkitekt som har mycket att säga om ämnet. Han har arbetat som konsult om hållbart stadsbyggande på flera kontinenter, i projekt med mycket skiftande utmaningar. Idag är han tillförordnad hållbarhetschef på Tengbom. På halvtid arbetar han nu också åt Nacka kommun, med några av projekten inom Nacka stad.

När vi träffas har Stellan precis kommit tillbaka från Paris, och en konferens i anslutning till FN:s toppmöte om klimatförändringar.

– Jag presenterade rapporten ”ABC for Sustainable Cities”, som är ett

uppdrag åt FN:s miljöprogram UNEP. Där definierar vi cirka två hundra begrepp som kan användas i arbetet med hållbart stadsbyggande. Perspektiven är ju väldigt olika i skilda delar av världen, och det finns ett behov av att samla ord och begrepp så att människor med olika bakgrund ändå kan vara överens om vad de står för.



Stellan Fryxell

### Behov och ambitioner

Parismötets utställningar och konferenser visade upp mängder av ny teknik och arbetssätt som kan bidra till en hållbar utveckling. Stellan plockar

gärna också fram inspirerande exempel som han stött på i verkligheten.

– På ett foto som jag tagit genom mitt hotellrumsfönster i den lilla sydkinesiska staden Duyun kan man i en smal vy se många hundra varmvattensolfångare. Jag tror att ett sådant foto inte skulle gå att ta någonstans i västvärlden! Och då handlar det alltså om en fattig sydkinesisk stad, som inte på något sätt kan mäta sig med oss när det gäller levnadsstandard.

Som helhet är Stellan ändå inte särskilt optimistisk om vart vi är på väg.

– Behoven och utmaningarna är betydligt större än vad dagens ambitioner innebär. De flesta underskattar vilka förändringar som behövs. Jag menar

därför att vi borde arbeta mycket mer för hållbarhet i stadsbyggnadet.

– Då utgår jag från ett globalt perspektiv: Vi har en rik miljard människor på jordklotet, en väldigt fattig miljard, och däremellan en stor global medelklass. De största förorenarna är vi som hör till den rika miljarden, plus Kina. Om vi ska vänta oss att de andra ska slå in på en ny utvecklingsväg är det framför allt vi som först måste skärpa oss.

Den världsbefolkning som aspirerar på att få en bra levnadsstandard, inklusive bra bostäder och miljöer att leva i, har också ökat snabbt.

– När jag föddes var vi 2,5 miljarder. När min son föddes var vi 5 miljarder och när mitt barnbarn föddes var vi 7,2 miljarder människor. Det är siffror av det slaget vi måste förhålla oss till när vi bygger framtidens samhällen.

För svenskt vidkommande passar han på att ge ett kritiskt nyp mot dagens plan- och bygglag.

– Den är skriven så att en stor mängd intressen ska vägas mot varandra, och klimatet är bara ett bland andra. Egentligen borde förstas klimatintresset vara överordnat de andra. Om vi inte klarar det kommer vi inte att ha någon glädje av flera andra intressen – t.ex. strandskyddet.

### Tät stad minskar miljöbelastningen

Inflyttningen till storstäder i Sverige är en rännil av den gigantiska urbanisering som pågår. De flesta kommer till

"ABC for Sustainable Cities" presenteras på FN:s toppmöte om klimatförändringar i Paris, december 2015.



helt oplanerad slumbebyggelse, som brasilianska favelas.

– Omkring 180 000 människor flyttar in till städer varje dag. Även om folk bor trångt blir de här områdena, med skjul i en eller två våningar, väldigt ytkrävande. Människorna i de här områdena, som hör till den fattigaste miljarden, belastar inte klimatet mycket till en början, men med en kommande ekonomisk utveckling kommer de att börja göra det.

– Globalt måste vi helt enkelt planera mycket mera och mycket bättre för att urbaniseringen i Tredje världen i stället ska leda till nya hållbara städer.

Medveten planering för att skapa "rumslig hållbarhet" är en nyckelfråga globalt. Men det gäller också för

Stockholmsregionen, anser Stellan Fryxell.

– Lite förenklat kan man säga att när befolkningen i storstockholm växer med en procent så växer den bebyggda ytan med två procent. Vi har fortfarande en större "urban sprawl" än vad man får i områden som planeras väl.

Tät bebyggelse kan gynna miljömässig hållbarhet på många sätt: Mindre ytor behöver exploateras, behovet av vägar och bilåkande minskar, det går att bygga energisnålt, att skapa smarta och effektiva tekniska system för uppvärmning, sophantering med mera.

– Som gäst här i Nacka upplever jag att det finns en hängivenhet inför uppgiften att "här ska det förtätas". Och det är en mycket klok inriktning.

Det är att bryta utspridningstrenden, och innebär ett paradigmskifte för Nackas del.

– Hammarby sjöstad närmar sig 25 000 invånare, medan hela Värmdö kommun har ungefär 40 000 invånare. Hammarby sjöstad har någon procent av Värmdös yta. Miljöbelastningen från Värmdö, särskilt på klimatet, blir väldigt mycket större än från Hammarby sjöstad. Det beror till stor del på bilismen. Småhus drar dessutom nästan alltid mer energi än flerbostadshus.

Som Nacka stad är tänkt att bli kommer det inte att bli lika tätt som Hammarby sjöstad, men ändå mycket tätare än vad de flesta i Nacka är vana vid.

### Hammarby sjöstad och Nacka stad

Hammarby sjöstad ser Stellan Fryxell som ett intressant och till stora delar lyckat exempel på hållbart stadsbyggande.

– 1996 tog man fram ett miljöprogram för området. Man gick in för att skapa en tät stad. Man tog också fram ett program för gestaltningen, som skulle göra området attraktivt trots tätheten. Byggnaderna gjordes bättre isolerade än vad staten krävde. Man hade ett fjärrvärmeverk med värmepumpar och fjärrkyla, och tog vara på det tempererade avloppsvattnet för fjärrvärme. Man ordnade jämsning av biogas i området genom en del av Henriksdals reningsverk. Och så sat-

sade man på lokalt omhändertagande av dagvatten och vårdade utemiljöer.

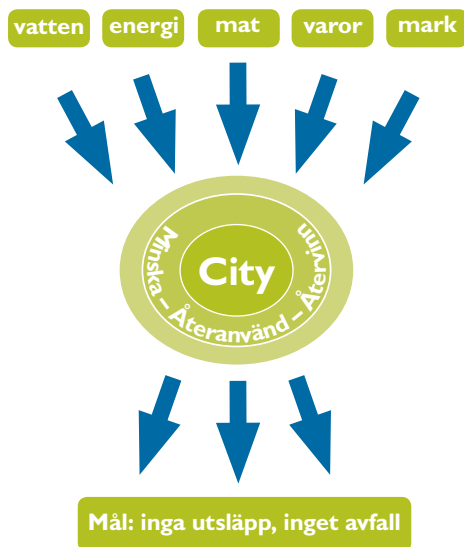
– Solpaneler och gröna tak finns också, men i ganska liten skala. Det viktiga är Sjöstadens täthet, de välisolerade husen, modellen för fjärrvärme och bra kollektivtrafik.

Medan Sjöstaden till stor del byggdes på gammal industrimark ska Nacka stad skapas genom förtätning i och mellan befintliga stadsdelar, och kommunen kommer att samarbeta med många byggherrar. Är det därmed svårare att ta ett helhetsgrepp på hållbarhet?

– Förutom att Sjöstaden inte hade någon 222-a (Värmdöleden) tycker jag inte skillnaden är så stor, svarar Stellan Fryxell. Man har till exempel 33 olika byggherrar i Sjöstaden.

– För Nacka stad finns det bra hållbarhetsmål och visioner, men det gäller också att få till stånd en medveten framdrift av miljöfrågorna genom projekten. Jag tror att Nacka borde förstärka det man gör genom en analys av hållbarhetsfrågorna i samverkan mellan kommun och privata aktörer.

– För ett projekt som Centrala Nacka tror jag också på att ha en stark hållbarhetssamordnare, som aktivt utvecklar och driver frågorna tillsammans med projektledaren. Det ska vara någon som har greppet om hela verktygslådan för hållbarhet, och pratar med alla intressenter om hur sophantering, energifrågor, gröna



Vision för en hållbar stad. (Illustration från "ABC for Sustainable Cities", översatt.)

tjänster och så vidare ska hanteras i projektet. Det ska handla om att göra miljöfrågorna till en röd tråd i arbetet.

### **"Använd hela verktygslådan!"**

Jag undrar om Stellan kan se framför sig någon särskild profilering på miljöområdet för Nacka stads del: Borde man ställa "en grönskande stad", "näronollhus" eller något annat i fokus?

– Man behöver använda hela verktygslådan, svarar han. Inte börja med att välja, utan att försöka få in så mycket som möjligt från en lång lista. Bland annat för att olika frågor bör kopplas ihop och förstärka varandra. Då kan man komma in på sådant som att fler fraktioner från sopsorteringen kan bli till nytta för att producera

biogas.

Vägen till ett starkt hållbarhetsarbete gå via dialog med byggföretagen. Så kallade kommunala särkrav inför byggandet är inte tillåtna längre.

– Men det går att göra mycket genom att kommun och byggherrar träffas, diskuterar och tar fram lösningar tillsammans. Kommunikation och marknadsföring, som jag tycker att Nacka är väldigt bra på, kan också vara en viktig bit här.

Stellan Fryxell framhåller att många arkitekter och byggföretag idag har stor kompetens om hållbarhet.

– Men det betyder inte att storföretagen i varje projekt gör vad de kan – utan de har sina spetsprojekt som de gärna lyfter fram.

*Är det rimligt att allt som byggs inom Nacka stad ska bli miljöcertifierat?*

– Det går inte att tvinga fram det, men att få till stånd frivilliga överenskommelser om det är helt realistiskt. Det gör man t.ex. i Malmö. Det gäller bara att locka fram den kunskap på området som de stora byggföretagen har idag! JM var tidigt ute, Skanska har också jobbat hårt med det. Att nå dit borde inte vara svårt, men det skulle underlätta om Nacka lanserade hållbarhet som ett tydligt tema att knyta an till.

### **Bergs och Centrala Nacka**

Stellan Fryxells uppdrag i Nacka handlar om förberedande studier för ett par av de mer komplicerade delarna i

Nacka stad-planeringen: exploateringen av Bergs efter oljehamnens avveckling och Centrala Nackas kopplingar åt öster och väster, med bland annat brandstation, Kvarnholmens trafikplats och mark i kanten av Ryssbergen.

– Det är för tidigt att tala konkret om särskilda hållbarhetsfrågor där än, men jag tycker att den blivande brandstationen borde vara en utmärkt byggnad i samhällets tjänst att göra något speciellt av. När det gäller Ryssbergen kan jag tänka mig att HSB och Skanska, som äger marken, kan vara intresserade av att gå långt i fråga om hållbarhet, särskilt som området kommer att ligga i kanten av ett naturreservat.

Trots sitt starka engagemang för miljöaspekterna tycker Stellan Fryxell att det är rimligt att en mindre del av Ryssbergen bebyggs.

– Vi har inte så mycket att välja på – att bygga eller sluta växa. Bebyggelse i kanten kan också dämpa bullret inne i området och göra det mer tillgängligt genom att man får resurser till entréer, spänger och annat.

**Fotnot:** I tidigare Stadsbyggnadsnytt intervjuades kommunens stadsarkitekt Eva Maria Persson om sin syn på hur en modern stad bör gestaltas och näringslivsdirektör Anders Börjesson om arbetsplatsernas roll i staden.

**WWW** Staden och arbetet  
**LÄS MER** Stadsarkitekten och staden

## Ekotjänster i Nacka stad

Genom ett pilotprojekt tillsammans med forskare har Nacka utarbetat en modell för att kunna värdera och visualisera olika ekosystemtjänster i kommunal planering. Modellen har sedan tillämpats i en studie av Nacka stads yta.

En slutrapport från Nacka stad-projektet innehåller tematiska kartor om bland annat förgrönande åtgärder, stråk för biologisk mångfald och vattenrening. Kartorna och rapportens rekommendationer används nu i arbetet med planprogram och detaljplaner.

Ur rekommendationerna (förkortat):

- Förstärk och tydliggör mötesplatser genom gröna tak och väggar, planteringar av träd och buskar, odling, takparker osv. Utveckla mötesplatserna i dialog med medborgarna.
- Samverka med fastighetsägare, Nackabor och andra parter för att utveckla mötesplatser som öka kvaliteten för alla parter. Sickla köpvarter, Svindersvik och kyrkans mark är områden som intressenterna i projektet särskilt lyfte fram.

- Förstärk gångstråk längs vatten och som kopplingar mellan grönområden med ekodukter, etablering av träd och annan växtlighet, trädalléer, esplanader samt skapa attraktiva undergångar. Järlaleden och kopplingar i nord-sydlig riktning är viktiga i sammanhanget.
- Säkerställ att förskolor och skolor har direkt närhet till natur och växtlighet.
- Stärk kopplingen mellan Sicklabadet och Nackareservatet.
- Säkerställ Svindersvikens och Ryssbergets biologiska värden och utveckla biologisk mångfald i villaområden och längs vägrenar.



## Mål för hållbart byggande

För alla stadsbyggnadsprojekt som startar ska kommun och byggherrar komma överens om ett antal prioriterade mål för hållbart byggande. Målen ska vara särskilt viktiga för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på den aktuella platsen. Konkreta åtgärder inom områdena ska sedan tas fram och följas upp under projektets gång.

De mål som hittills har valts för flest projekt inom Nacka stad är

- Dagvatten som renas och infiltreras
- Hållbart resande
- Energieffektivt och sunt byggande
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser



Hållbart byggande i Nacka

## Järlasjön och dagvattnet

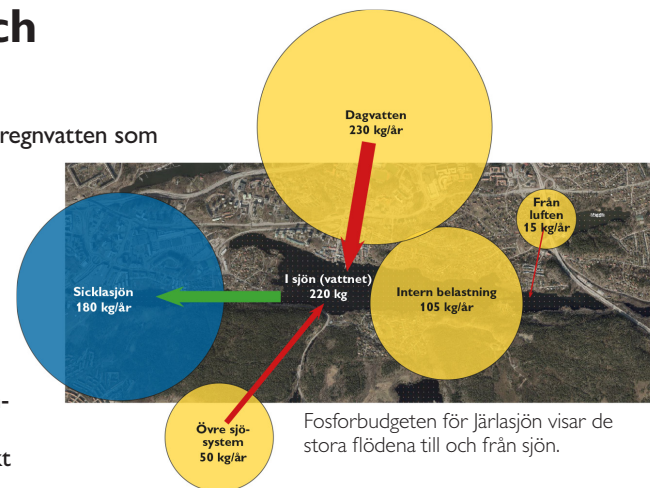
Dagvatten, det vill säga regnvatten som passerar tak, vägar och annan mark, är det stora miljöproblemet för Nackas största sjö, Järlasjön. Sjön tar emot dagvatten från ett stort område via ett tjugotal utsläppspunkter och direkt från marken. Området närmast norr om Kyrkviken är en lågpunkt som ibland drabbas av mindre översvämningar. Ett förändrat klimat ökar risken, eftersom det väntas leda till att nederbörden ökar och riktiga skyfall inträffar oftare.

Beräkningar visar att tillflödet av gödande fosfor och föroreningar kommer till sjön framför allt via dagvattnet. För att kunna nå miljömålet om "god status" måste dagvattnet renas bättre än idag. Annars är risken stor för kraftiga algblomningar. Många boende i närområdet önskar sig också redan idag att få en sjö med klarare och mer inbjudande vatten.

### Beslut om skärmbassäng på väg

När Sickla Köpvarter planerades, 2007–2008, gjordes studier av dagvattensituationen. Ett förslag, som inte genomförts, gick ut på att bygga en skärmbassäng där vattnet renas i en del av Kyrkviken.

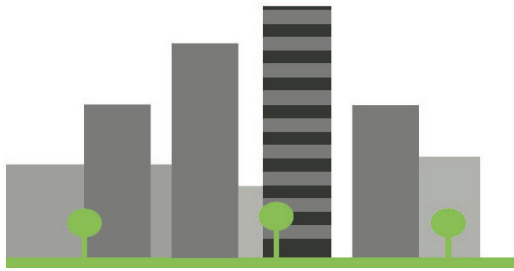
När Planiaområdet (öster och norr om Sickla Köpvarter) och annan mark norr om Järlasjön i det blivande Nacka stad snart ska bebyggas är dagvattnet en av de stora miljöutmaningarna. En ny dagvattenutredning har gjorts. Det finns också ett förslag till åtgärdsprogram för hur Järlasjön ska uppnå miljömålet om god vattenkvalitet. Förslaget om att bygga



en avskärmad bassäng finns med igen, som ett av många sätt att kontrollera flödet och rena dagvattnet.

Lokala opinionsbildare har motsatt sig bassänglösningen. Nu håller ändå ett förslag om hur det ska genomföras på att behandlas politiskt. Natur- och trafiknämnden har antagit förslaget, och kommunstyrelsen väntas ta upp frågan på sitt möte i februari. Det innebär att en reningsbassäng längs med Kyrkvikens norra strand som uppfyller funktionskraven för rening av området ska anläggas så snart som möjligt. Den ska bekostas av kommande exploateringar inom avrinningsområdet och genom ett redan avtalat bidrag från Atrium Ljungberg AB.

Dagvattenfrågan kommer att bli central även i många andra stadsbyggnadsprojekt. Det beror bland annat på att stora delar av Nacka är branta och bergiga, vilket gör det svårt att få vattnet att snabbt infiltrera ner i marken. Kommunen är också rik på insjöar. För att de ska må bra och vara attraktiva måste dagvattenflödena renas och hållas under kontroll.



En grupp med högre hus läses ihop, varje hus blir därför mindre "viktigt".



Finntorp: Efter 1949 års stadplan växte bostadsområdet fram med en mindre centrumbildning. De högsta husen är 11 våningar belägna i hög terräng. Foto: Johan Aspfors.



Vid Klinten, Nacka C och Skvaltån, där upp till 30 våningar kan prövas, kräver kommunen att parallella uppdrag eller arkitekttävling genomförs. Motivet är att byggnaderna i upp till 30 våningar/100 meters höjd kommer att synas på långt avstånd och från olika synvinklar.

● Inom markerat område kan höga hus prövas i en plan- och bygglovsprocess

● Befintligt solitärt högre hus    ○ Befintliga höga hus i grupp

## Får det lov att vara högt? Javisst – på rätt platser

Att bygga högt är en tydlig trend i dagens stadsbyggande. Förslag om riktigt höga hus väcker också nästan utan undantag debatt.

I Stockholm är linjen att hålla igen höjdsckalan inom stadskärnan, men att längre ut tillåta byggnader som till och med kan bli högre än Kaknästornets 155 meter. Nu finns ett politiskt antaget dokument där Nacka kommun ger sin syn på ämnet: Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad. Det ska underlätta arbetet för dem som arbetar med stadsbyggandet och bidra till att Nacka stad blir en bra helhet.

I dokumentet påpekar man att de flesta högre husen på västra Sicklaön, där Nacka stad ska växa fram, idag är placerade gruppvis i slänter eller på höjdparter. De har som mest 16 våningar. Det ensamma tornhuset vid Forum är det högsta med sina 63 meter.

För att bringa ordning i vad man menar sätts gränsen för ett högt hus

vid 12 våningar eller ca 35 meter, i linje med europeisk standard. Hus på över 100 meter får kallas skyskrapor.

### Många bostäder – men skugga och vindar problem

För- och nackdelar med att bygga högt tas upp i dokumentet. Exempel på fördelar:

- Husen kan bli riktmärken som stärker noder och stråk, och gör det lättare för människor att orientera sig.
- Hög täthet ger många bostäder, hållbart utnyttjande av marken, underlag för stadsliv och kollektivtrafik.
- De frigör mark för grönytor.
- Tillgängliga takterrasser med mera kan göra dem till tillgångar för alla.

Och några av nackdelarna:

- Skuggor och vindar ger sämre mikroklimat.
- Husen kräver stora biytor, vilket ger en sämre form av täthet än lägre stadskvarter.
- Man får svårhanterliga proportioner och dålig koppling till gatan, vilket inte bidrar till trygghet och sociala kvaliteter på gatan och i grannskapet.
- En drastiskt förändrad skala kan skada kulturhistoriska värden.

Slutsatsen blir att det finns ett antal områden inom Nacka stad där höga hus skulle kunna passa in och bli positiva inslag, men att flera aspekter måste värderas noga innan husen ritas in i detaljplanerna.

### ”Spännande inslag”

Översiktsplaneraren Henrik Svensson har varit med i jobbet med dokumentet.



Henrik Svensson

*Varför skulle det vara positivt för Nacka att få höga hus i de här områdena?*

– Jag tror att höga hus kan bidra till en varierad bebyggelse i Nacka stad och bli ett spännande inslag tillsammans med topografin och den generella 5–6-våningsskalan.

*Vad avgör om det verkligen kommer att byggas höga hus i de lägena?*

– Markägares och byggherrars intresse är en viktig parameter. Kommunen ska också känna sig övertygad om att de höga husen på varje enskild plats kommer att tillföra något till stadsbildningen och till människorna som bor och verkar i Nacka stad.

*Varför passar de inte på andra platser?*

– Platserna är lämpliga efter att förhållningssättet har tillämpats och de är valda med hänsyn till siktlinjer, närhet till kollektivtrafik, kulturmiljön, topografin och är en del i flera stora stadsutvecklingsprojekt.

*Får ni planerare in många förslag om höga hus – i mer eller mindre lämpliga lägen?*

– Ja, det kommer in både lämpliga och mindre lämpliga förslag. Det finns en tendens att en markägare/byggherre tycker just att den egna tomten är ”den bästa” att inrymma ett högt hus, men utan att ta hänsyn till helheten. Det är en av anledningarna till att förhållningssättet tagits fram.

*Är det lönsamt att bygga på höjden – för byggherrar och kanske även för kommunen?*

– Det kan såklart vara ekonomiskt fördelaktigt för en byggherre att sälja lägenheter med fin utsikt, men man ska också komma ihåg att det kostar mer att bygga högt. Över 16 våningar finns brandkrav för hissar och annat som fördyrar ett husbygge. Om kommunen äger marken så kan vi förstås få in mer pengar om många kvadratmeter möjliggörs på höjden i och med markanvisning till en byggherre. Dock kan parkering vara svårt att få till på små ytor.

En karta pekar ut nio områden där höga hus kan passa. Riktigt höga hus vill man alltså bara ha på tre platser: Vid entréerna till Nacka stad och vid Nacka centrum.

Det finns starkt politiskt stöd bakom förhållningssättet till höga hus. När dokumentet antogs markerade dock Hans Peters ( C ) att ett koncept med ”mycket höga hus” inte går att koppla till Nackas historia. Och Sidney Holm (MP) markerade att hans parti kommer att ta ställning till varje projekt för sig.



Stora och kulturhistoriskt värdefulla sommarvillor finns på flera platser i Boo. Till vänster Villa Grundet, till höger villa i schweizerstil på Eols udde.

## Planeringen av förnyelseområden mot mål

Stora delar av Nacka bebyggdes först som sommarstugeområden. Husens storlek och vägarnas kvalitet har varit därefter. Vatten- och avloppslösningarna har varit lokala, och oftast miljömässigt dåliga.

Kommunens stora satsning på att utveckla dessa så kallade förnyelseområden inleddes med Sydvästra Lännersta 1991. 25 år senare startar nu projekten för de sista områdena – Eols udde i norra Boo och Solbrinken-Grundet i sydöstra Boo.

### Två modeller för planering

Alla projekt i förnyelseområdena ska leda till att kommunalt vatten och avlopp byggs ut och att ägare av hus som varit sommarstugor ska få rätt att bygga nytt eller bygga till husen. Men det finns också viktiga skillnader mellan olika projekt. De två som nu startar illustrerar dem tydligt: För Eols udde följer man en ”kortsiktig” modell. Enskilda vägar och allmän mark behålls, och kommunen planerar

inte för förtätningar eller annat som skulle utveckla och förändra området. I Solbrinken-Grundet tillämpar man den ”långsiktiga” modellen, som innebär att vägarna blir kommunala och rustas upp och att kommunen tar ett helhetsgrepp för att kunna komplettera bebyggelsen och förbättra samhällsservicen.

Bakom de två modellerna ligger hur kommunen bedömt behoven av förändring – större i de mer centrala delarna och mindre i utkantsområden – och att den lokala opinionen sett olika ut. I delar av framför allt norra Boo har det funnits stora enskilda vägföreningar och ett starkt lokalt stöd för att de ska fortsätta sköta vägar och parkmark. En majoritet av de boende har också velat behålla så

mycket som möjligt av områdenas småskaliga karaktär. I andra områden har det tvärtom funnits ett starkt tryck för förändring. En del vägföreningar har själva begärt att kommunen ska ta över. Många husägare har velat få stycka av stora tomter.

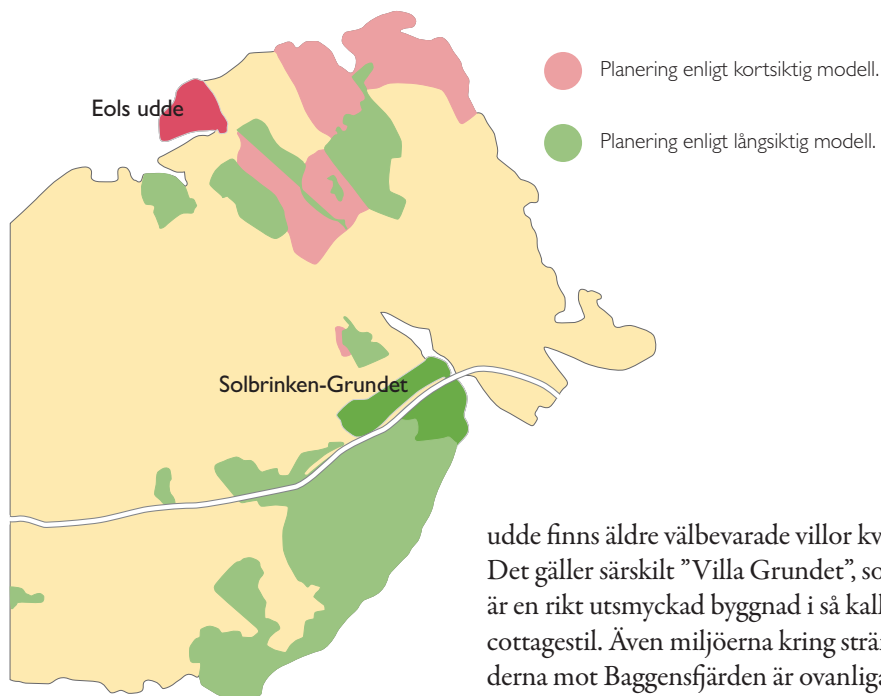
Oavsett annat har enigheten dock varit stor om att vatten- och avloppssituationen måste förbättras.

### Eols udde

Eols udde sticker ut mellan Höggarnsfjärden och Kummelnäsviken. På själva udden finns sju vackra villor, som kopparlagarmästaren Anders Lindström byggde för uthyrning på 1880-talet. De ligger i ett kuperat landskap, är väl bevarade och är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Kulturmiljön i området är även skyddad i gällande områdesbestämmelser. Området är dessutom riksintresse som kulturmiljö, kust och skärgård och för sjöfart.

I hela området finns ett femtiotal bostadshus, som idag till stor del är permanentbebodda. Vägarna är smala och lantliga, utan gång- och cykelbanor. De sköts av Kummelnäs vägförening. För att kommunen ska kunna bygga ut vatten och avlopp behöver man gräva upp och sedan fylla en del av vägbanorna. Kommunen vill också få gehör för att vissa förbättringar av de enskilda vägarna ska komma till stånd.

Detaljplanering och projektering för va-arbetena har inte kunnat starta förrän kommunen och vägföreningen



udde finns äldre välbevarade villor kvar. Det gäller särskilt ”Villa Grundet”, som är en rikt utsmyckad byggnad i så kallad cottagestil. Även miljöerna kring stränderna mot Baggensfjärden är ovanliga och känsliga, både med tanke på natur- och kulturvärden.

Till skillnad mot i norra Boo ingår Solbrinken-Grunden i ett planprogram – Sydöstra Boo (antaget 2012). Det beskriver hur området ska utvecklas i stort när det gäller bland annat landskapsbild, kulturmiljö, förtätning, vägar och kommunikationer, service och möjligheter till rekreation.

Idag finns här knappt 200 fastigheter. Ett problem är att många ligger nära Värmdöleden och störs av buller. En tidig fråga för projektet blir att utreda om det är möjligt och vettigt att förtäta där.

Liksom i norra Boo är vägarna idag smala, ofta bara 2,5–3 meter breda grusvägar. Det kuperade landskapet gör också vägarna backiga – något

enats om en avsiktsförklaring om frågorna. Det skedde i fjol.

Kommunens detaljplanering och förprojektering har precis startat. Enligt tidplanen kommer va-utbyggnaden att genomföras 2019–2021.

När politikerna i kssu (kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott) behandlade projektets start-pm beslutade de att föreslagna inventeringar av naturmiljö och bebyggelse ska utgå, för att minska kostnaderna.

### Solbrinken-Grundet

Det här området hör, delvis till en miljö med sommarvillor vid Baggensfjärden, med rötter i den medeltida gården Backeböl. Liksom för Eols

som ökar kostnaden när kommunen ska bygga om dem.

Trots att området är grönt och att det är ganska glest mellan husen är tillgången till allmänna parker och naturmark begränsad, av framför allt privata tomter och vass vid stränder. Ett av projektets mål är därför att öka allmänhetens tillgång till grön- och strandområdena. Konkret handlar det bland annat om att utveckla Grundets lek- och grannskapspark, att förbättra målpunkter vid vattnet, exempelvis badplatser, och utreda möjligheten till att skapa en mer sammanhängande strandpromenad. Vägarna ska förbättras utifrån en strategi om vad som ska bli lokala huvudvägar och uppsamlingsvägar. Behovet av gångvägar och cykelparkeringar ska utredas.

Detaljplanering och olika utredningar ska pågå parallellt de närmaste åren. Kommunens utbyggnadsarbeten – med vägar, va-nät, parkmark med mera – ska vara färdiga år 2020. Det är en ganska tuff tidplan.

Också för det här projektet har kssu tagit ett beslut för att hålla kostnaderna nere: Föreslagna inventeringar av natur och kulturminnen ska inte genomföras, och projektet ska utreda om det går att sänka vägstandarden utan att det drabbar trafiksäkerhet eller framkomlighet för utryckningsfordon.

### Kontakter med boende

Philip Paluchiewicz, som tidigare arbetat med förnyelseområden i Tyresö,

är kommunens projektledare för båda projekten. Han framhåller att en viktig del av jobbet blir att skapa bra kontakter med dem som bor i områdena.



Philip Paluchiewicz

– I Solbrinken-Grundet kommer kvartersdialoger att pågå hela våren. Det är träffar i workshopform för att arbeta fram en detaljplan tillsammans med invånarna.

– Vi vill att folk ska ge sina synpunkter så tidigt som möjligt, för att få ett bra underlag för det fortsatta arbetet med detaljplanen.

– Eols udde hör till de projekt där vi ska säkra större byggrätter och bygga ut vatten och avlopp för miljöns skull. Det blir till exempel inga möjligheter till avstyckningar, och därför blir det inga kvartersdialoger. Men goda kontakter, med fastighetsägare och föreningar är viktiga, och vi kommer att informera löpande under arbetets gång.

Vilka är de största utmaningarna för projekten?

– För Solbrinken är bullret helt klart en besvärlig fråga. Vi håller på med en utredning nu. Vad vi kommer fram till styr hur mycket förtätningar som går att göra.

– En svårighet i Eols udde är att vi där har ganska få fastigheter i ett kuperat och bergigt område. Det betyder att det blir många meter va-ledningar och arbete med dem per fastighet.





## Rent vatten en drivkraft i planeringen

För många invånare i de gamla sommarstugeområdena har tillgången på dricksvatten varit ett problem. Brunnsvattnet har helt enkelt inte räckt till för en familj med normala krav på bekvämlighet. För kommunen har ett viktigt mål också varit att bygga bort dåliga avlopp, för att vattnet i sjöar och havsvikar ska bli bättre.

När den så kallade förnyelseplaneringen startade fanns omkring 4 500 enskilda avlopp i Nacka. De var av mycket varierande kvalitet, och kommunens möjligheter att kontrollera dem på plats och ställa krav på förbättringar har varit begränsade.

Följderna har ibland gått att se med blotta ögat – eller att känna med näsan – i närbelägna sjöar och vikar. Kommunens program för sjöprovtagning, som pågått på i princip samma sätt sedan 1970-talet, kan beskriva situationen i siffror. Höga halter av fosfor och kväve har lett till övergödning, igenväxning

och algblomningar. Där det dessutom uppstått syrebrist i bottenvattnet har fisk och smådjur vissa perioder dött. Kring några sjöar som är särskilt populära för bad och annat friluftsliv – som Bagarsjön, Sågsjön, Långsjön och In-sjön – finns både opinion och ett lokalt engagemang för att ”rädda badsjön”.

Idag har omkring 2 000 fastigheter i Nacka enskilt avlopp. De är mycket bättre än de var på 70-talet, men bidrar ändå till att sjöarna fylls på med näring. När förnyelseplaneringen är helt genomförd och alla hushåll i de områdena anslutit till kommunalt vatten och avlopp ska inte mer än cirka 350 enskilda avlopp finnas kvar. De kommer främst att finnas på Gåsö, Tegelön och inom Erstavik.

De biologiska förändringarna i en sjö går för det mesta långsamt. Men över några årtionden är trenden ändå tydlig: många av Nackas övergödda sjöar mår nu bättre.

## NYHETER I KORTHET



Elefanten och noshörningen (detalj).

### Ny t-bana – ny konst

Nu är det klart vilka som ska få arbeta med den konstnärliga gestaltningen för de tre tunnelbanestationerna i Nacka. De utvalda är Thomas Karlsson (verket Elefanten och noshörningen – för Nacka Centrum), Anna Lerinder (Utblick och riktning – för Sickla) och Cilla Ramnek (Klänning – för Järla). Snart börjar arbetet där konstnärerna ska vidareutveckla sina skisser för att passa stationerna, tillsammans med arkitekter och ingenjörer.

Totalt ska tio nya tunnelbanestationer samt nya plattformar på två av dagens stationer – Gullmarsplan och Odenplan – formges.

– Det var ett enormt stort intresse, med över 680 som var intresserade av att vara med i det första steget, säger Märten Frumerie, chef för landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana.

Tunnelbanan i Stockholm är internationellt omtalad som världens längsta konstutställning. Mer än 150 olika konstnärer har skapat konsten på dagens stationer. Det finns mosaiker, målningar, skulpturer, installationer, ristningar och reliefer från 1950-talet och framåt.

– De nya stationerna bygger vidare på den konstnärliga tradition som vår tunnelbana är känd för.



Se de vinnande gestaltningarna på landstingets webb



### Detaljplanen för Graninge stiftsgård har vunnit laga kraft

Graninge Stiftsgård ligger i den östra delen av Nacka nära gränsen till Värmdö kommun och Kils verksamhetsområde. Här planeras ett vårdboende med cirka 50 platser och ett antal bostäder för äldre. Detaljplanen har vunnit laga kraft och byggstart av vårdboende och bostäder kan ske under 2016. Genom utbyggnaden av området blir naturreservatet som ligger precis intill fastigheten mer tillgängligt för allmänheten.

Området har en känslig miljö med höga natur- och kulturvärden och beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett landmärke. Huvudbyggnaden ligger på en höjd med en magnifik utsikt över Baggensfjärden, medan andra byggnader grupperar sig efter terräng och vägsträckningar. Miljön ska även i fortsättningen ses som ett landmärke och tillkommande kringliggande bebyggelse ska ha en underordnad roll.

Brinova Omsorg äger fastigheten men hyr ut till Silverlife som har för avsikt att bedriva vård- och omsorgsverksamhet med tillhörande servicetjänster. Silverlife har som idé att erbjuda boenden till seniorer med nära tillgång till vård- och omsorg så att personen ska kunna bo kvar i området även om vårdbehovet ökar.

**Om StadsbyggnadsNytt** Du kan prenumerera. Anmäl dig här för att få kommande nummer via e-post. Du kan hämta tidigare nummer. Gå till den här sidan på kommunens webb.

**VÄLKOMMEN MED SYNPUNKTER TILL** • näringslivsdirektör Anders Börjesson, tfn 08-718 92 28, anders.borjesson@nacka.se • stadsbyggnadsdirektör Gunilla Glantz, tfn 08-718 83 23, gunilla.glantz@nacka.se

**Nyhetsbrevet ges ut två gånger i år.** Nästa nummer beräknas utkomma i maj.

Nacka kommun • 131 81 Nacka • Tfn 08-718 80 00 • info@nacka.se • www.nacka.se