



CENTRALA NACKA
Programmet
klart
– nu startar
delprojekten

Översiktlig bild av centrala Nacka med den nya bebyggelse som finns med i programmet. Illustration: White.

Det område som i planeringen kallas centrala Nacka ska bli just kommunens självklara centrum – med stadshus, stadspark, köpcentrum, tunnelbana och tät stadsbebyggelse. Nu är programmet antaget och jobb med flera delprojekt har startat. Målet är att de ska ge omkring 4 600 nya bostäder och 7000 nya arbetsplatser i området.

Många som hade åsikter om programförslaget var klart positiva till huvuddragen.

Stora fastighetsägare var, inte överraskande, positiva till mer och tätare bebyggelse, bland annat på Ryssbergen och runt Forum. Länsstyrelsen uppskattade satsningen på ekosystemtjänster i Nacka stad och framhöll att det nu är viktigt att få till stånd en sammanhängande grönstruktur. Den behövs både för barns utvistelse och för att de biologiska spridningsvägarna ska fungera.

Till de omdiskuterade inslagen hör att bygga i kanten av Ryssbergen och hur den del där som blir naturreservat ska utvecklas. Trafikplanering och andelen hyresrätter har också hört till diskussionsämnen. Kommunens ambition är enligt beslutet om programmet att 30 procent av bostäderna ska gå att hyra.

Ändringar efter samrådet

En av förändringarna efter samrådet är att den planerade stadsparken har gjorts större för att kunna

INNEHÅLL

STADEN OCH ARBETET	4
KULTURSTRÅK KAN BLI ORMINGE CENTRUMS RÖDA TRÅD	6
SANERING PÅ SÖDRA KVARNHOLMEN	7
NYHETER I KORTHET	9

Utmärkt Vertikal

Nacka Stadsbyggnadsutmärkelse är en tävling där tio kandidater tävlar om priset för extra god design i stadsbyggande. Evenemanget arrangeras av stadsarkitekten i kommunen och omröstningen sker på den årliga stadsbyggnadsdagen.

2015 års vinnare blev Vertikalen, en spektakulär hiss och trappa på Kvarnholmen

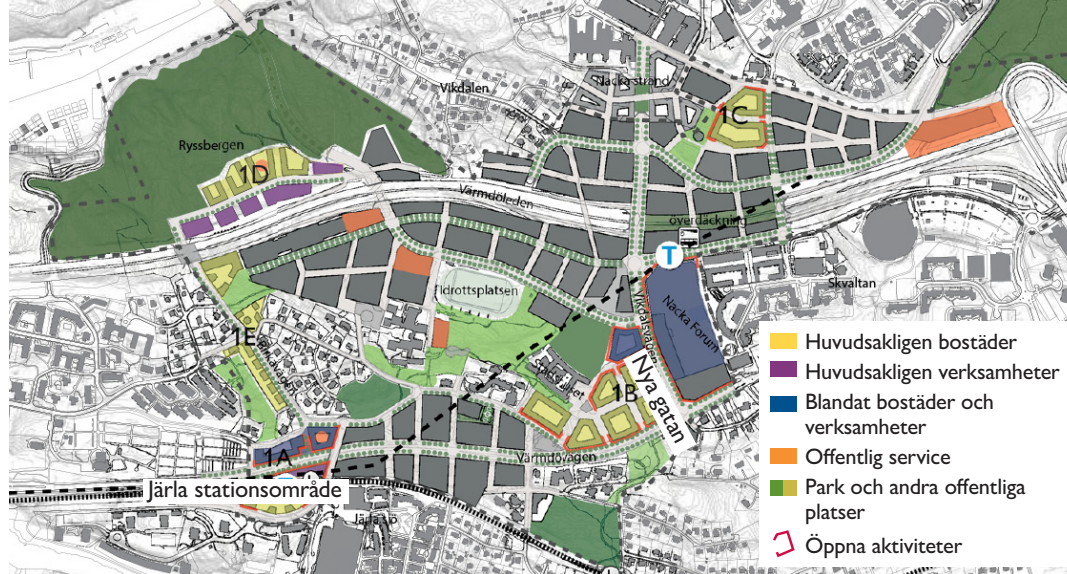
Motivering: "Med en magnifik resning mellan Kvarnholmskajen, +3,1 meter och Silogränd, +22,2 meter går denna hiss med intilliggande trappa. På nivå +9,0 meter finns en terrass. Hissen har ett synligt bärverk med maskineri med enkla, tydliga konstruktiva detaljer. Hisstornet är helt klätt i glas. Från hissen leder en brygga till Silogränd. På ett flott sätt speglas den omgivande stadsbygden och hamninloppet."



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



Två stora pontoner hade viktiga uppgifter när Svindersviksbron sköts ut över viken.



Områdena som hör till etapp 1 – cirka 1 600 bostäder och 1 500 arbetsplatser – ska vara utbyggda till år 2020.

få fler funktioner. En mindre grannskapspark norr om Skönviksvägen har också ritats in. Vidare har de tidigare föreslagna bostäderna i Lillängsskogen tagits bort. En fristående förskola i det nordvästra hörnet av skogen är den enda nybebyggelse som är kvar där. Man har också sänkt höjden på den bebyggelse i anslutning till Storängen som programmet redovisar.

En stor majoritet bland politikerna har ansett att programmets förslag till bebyggelse i en del av Ryssbergen är en rimlig avvägning mellan exploatering och bevarande av naturvärden. De framhåller att bebyggelsen dessutom kommer att bli ett bullerskydd för det blivande naturreservatet.

Svindersviksbron på plats

Ett led i satsningen på att binda samman Nacka centrum med andra delar av kommunen är den nya förbindelsen

till Kvarnholmen, genom Ryssbergen och över Svindersviken. En milstolpe i det arbetet togs när det 140 meter långa och 1 500 ton tunga brospannet i slutet av april långsamt sköts ut från Kvarnholmen till fästet vid tunnelmyningen på Sicklasidan. Nu fortsätter projektet med att anlägga körbanor, belysning, anslutande vägar, en ny gångstig över Ryssbergen med mera.

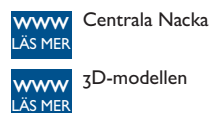
Förbindelsen beräknas öppna för trafik någon gång under vintern 2015/2016. Den ska knyta ihop Kvarnholmen, som ska få cirka 3 000 nya bostäder och ett stort antal arbetsplatser, med centrala Nacka. Betydelsen av förbindelsen ökar förstås i takt med att områdena kring Forum och stadshuset bebyggs.

Följ projekten på webben!

Eftersom det finns ett utförligt planprogram för hela området centrala Nacka kommer de särskilda besluten

om att starta delprojekt – start-pm – att bli ganska kortfattade. Projektstarten ska också snabbas upp genom att planchefen har fått rätt att ta sådana beslut för kommunstyrelsens räkning.

I takt med att olika delprojekt inom centrala Nacka formellt startas ska information om dem publiceras på kommunens webb. För de områden som påverkar omgivningen mest och kan väntas väcka störst intresse kommer informationen att bli fylligare. Redan nu går det att se den nya bebyggelse som redovisas i programmet i en 3D-modell på webben. Den fungerar nu även i smarta mobiler.



Forum ska byggas till

Utmed östra sidan av Vikdalsvägen är planen att Forum-gallerian ska få en stor tillbyggnad, medan delar av höguset ska göras om till bostäder. Idéer om vad som bör förändras finns både hos Forums ägare Rodamco och inom kommunen. Nu pågår diskussioner inför ett planarbete som ska kunna dra igång i början av hösten.



Lena Nordenlöw

– Genom Nya gatan-projektet omvandlas Vikdalsvägen till en stadsgata, med fasader tätt inpå gatan, säger planarkitekt Lena Nordenlöw. Genom Forum-projektet ska vi se till att det händer saker även vid andra sidan av gatan.

– Forumbyggnaden åt det här hållet är idag en väldigt sluten byggnad, med en lastkaj ut mot Vikdalsvägen. Det vill både Rodamco och vi förändra.

När gallerian är stängd utgör Forumbyggnaden också en barriär. Det hoppas Lena Nordenlöw att det ska gå att göra något åt, så att människor får chans att passera genom området från alla väderstreck.

Nya gatan

Det första delprojekt som kom igång inom centrala Nacka har fått det folkliga namnet Nya gatan. Det ska leda till en stadsmässig miljö med 500-800 nya bostäder samt lokaler för olika verksamheter utmed Vikdalsvägens västra sida och Värmdövägen.

Marken här är kommunal, men ska säljas till intresserade exploatörer. Projektet har därför startat med en anbudstävling. För kommunens del gäller det att få bra betalt för marken i området, men också att få en mätare på markvärde inför kommande projekt. Pengarna behövs inte minst till de stora investeringar i vägar, parker, bidrag till tunnelbanebygget och mycket annat som ingår i satsningen på att bygga stad.

När det här skrivs återstår några dagar av tiden för att lämna anbud. Att intresset är stort från byggbolagens sida har märkts både av kontakter till kommunen och av hundratals nedladdningar av anbudshandlingarna från webben. Under sommaren ska anbudena, som gäller ett område med hyresrätter och ett med fri upplåtelseform, utvärderas. Efter tilldelningsbeslut i slutet av september kan samarbetet mellan kommunen och de utvalda företagen starta.

– Utvärderingen blir fokuserad på priset, men vi ska naturligtvis också vara övertygade om att de som väljs är företag som har kunskaper och förmåga att genomföra projekten, säger projektledaren Karl Hallgren. Och med tanke på intresset vi mött är jag övertygad om att vi kommer att få mycket kvalificerade kandidater.

Vilka företag som kommer att lämna bud på de två projekten ser han som en öppen fråga.

– Tidigare har byggföretag i allmänhet varit tydligt nischade på att t.ex. enbart



Karl Hallgren

bygga hyresrätter eller bostadsrätter, men idag är trenden att byggherrar kan utveckla produkter för fler upplåtelseformer.

Nya gatan kommer att bli en mycket framträdande del av det nya Nacka stad. Det ska bland annat forma ett stråk som knyter ihop busshållplatser och tunnelbana med stadshuset, en ny stor park och Forum, och man kan föreställa sig att mängder av boende, arbetande och besökare kommer att vistas och promenera genom området. Till utmaningarna hör att skapa en både trivsamt och funktionell helhetsmiljö, som dessutom tar vara på de stora höjdskillnaderna.

Hur husen och miljöerna ska gestaltas har inte ingått i anbudstävlingen. När vinnarna är utsedda vidtar den delen av arbetet. Grunden för det finns i det nytagna programmet, liksom i FUNDAMENTA om stadsbyggande, den utvecklade strukturplanerna och projektets hållbarhetsmål.

Läs om Fundamenta på sidan 9.

Järsla stationsområde

På ömse sidor av Värmdövägen ligger ett område som på planprogrammets karta döpts till 1A. Där finns idag Saltsjöbanans station Saltsjö-Järsla, omgiven av en parkering och tomter med några låga affärsbyggnader. Många håller säkert med om att platserna är ett bra exempel på de trista mellanrum som inte hör hemma i en stadsmiljö.

I framtiden är det meningen att en av tunnelbanans stationer ska få en uppgång här. Det stadsbyggnadsprojekt som nu håller på att dra igång ska planera in 250-300 bostäder, förskola, ett hotell och lokaler för handel och kontor inom området.

Marken har tre olika fastighetsägare. Den största delen, söder om Saltsjöbanan, ägs av byggbolaget PEAB.

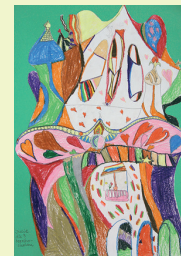
Nya gatan: folkets val

Nya gatan i Vikdalsrondellen är en fiktiv gata med syftet att gestalta Nacka stadsvisionen "Nära och nyskapande" på ett spännande och lekfullt sätt. Snart ska dagens sju meter höga husfasader bytas ut. De nya bilderna är ett resultat av en brett upplagd tävling.

Drygt 200 nya inspirationsbilder, över hälften från barn och ungdomar, kom in som svar på en inbjudan från kommunen. I mars valde en jury ut cirka 30 bilder som gick vidare till öppen omröstning. En arkitekt och en konstnär kommer nu att bearbeta de fem bilder som fick flest röster så att de går att sätta upp som husfasad på Nya gatan.

– Nya gatans inspirationsbilder väcker uppmärksamhet och signalerar den framtida staden, säger Pernilla Svenningsson, kommunikatör i arbetet med Nacka stad. Vi vill att det som finns och händer på platsen ska göra Nackaborna mer delaktiga i diskussionen kring hur staden ska se ut och kännas.

Invi gningen av nya Nya gatan sker troligen i början av september.



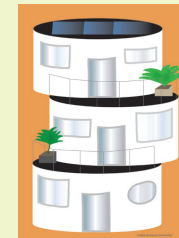
Julie Åk. 3 Maestroskolan

Jag tänkte att det skulle vara annorlunda, som ingen annan hade. Jag ville att det skulle vara färgglatt för att jag gillar färgglada hus. Det skulle vara väldigt konstiga fönster och dörrar men jag ville ha olika dörrar så jag gjorde tre. Huset skulle vara roligt att kolla på och bo i så jag tänkte så! Hjärtan betyder glädje, frihet och kärlek.



Maja 5 år, Milo 5 år och Thyra 4 år

Husen ska se ut så för att det är fint med blå och rosa färg och det är fint med en flaggstång längst upp. Det finns också en klätterställning mitt på husfasaden.



Emma Otrå Mitt hus är ett modernt trevåningshus. Det som är mest annorlunda med det är formen, huset är nämligen runt. Lägenheterna har öppna planlösningar och en klimatsmart inredning. På taket finns tre solceller, en för varje lägenhet.

Detta gör att vi sparar både energi och pengar. På baksidan finns även plats för ekologisk odling.



Martina Salonen Det här huset passar på Nya gatan därför att det är en blandning av nytt och gammalt. Gemenskap och privatliv. Med sina ateljéer på bottentplan och restaurang uppe i tornen så kan man lätt och enkelt välja om man vill ha gemenskap

eller hålla sig i sin lägenhet på mittenplanet. Allt blir tillgängligt utan att vara påträngande. Det fria valet är övergripande. (Det är såklart väldigt bra isolerat.)



Fanny Sundberg Här är mitt förslag på fasad till nya gatan som jag kallar växthuset. På nya gatan vill jag se grönska, från botten till toppen. När staden byggs ut försvinner ofta det gröna från gatorna, men med växthuset kan kvarteret fortsätta att spirala!



Staden och arbetet

Det talas mycket om alla nya bostäder som ska göra västra Sicklaön till stad. Men till en blandad stad hör också människor som arbetar. Att det finns företag som vill slå sig ner eller fortsätta växa i Nacka stad-området är kommunens näringslivsdirektör Anders Börjesson övertygad om. Något som gör honom lite bekymrad är däremot var de ska få plats.

Näringslivet i Nacka har länge haft sin tyngdpunkt långt åt väster, närmast kungliga huvudstaden. Där arbetade för inte länge sedan tusentals arbetare på några av landets främsta verkstadsföretag, KF:s livsmedelsindustrier och ett stort varv. Efter industriepoken följde en massiv satsning på en ny tids mest moderna verksamheter: Nacka strand, ett uppkopplat arbetsplatsområde för stora tjänsteföretag. Också där arbetade flera tusen.

– Idag är vi i stället en kommun med många avancerade småföretag, säger Anders Börjesson. 90 procent av dem har faktiskt färre än 15 anställda. Om vi räknar antal företag i stället för antal

arbetstillfällen så är det bara Stockholm som slår oss i regionen. Och i förhållande till folkmängden har vi flest kontorshotell i hela Stockholmsområdet. De är proppfulla hela tiden!

Men det som lockar företagen är sällan kommunhemvisten, påpekar han också. Många företag har etablerat sig i västra Sickla eftersom de ser området som en intressant del av Stockholmsregionen. Drygt tjugotusen arbetsplatser – nästan två tredjedelar av alla i kommunen – ligger där.

Var ska arbetsplatserna ligga?

Målet kommunen satt upp är att tio tusen nya arbetsplatser ska komma till

Nacka stad-området till 2030, parallellt med den stora bostadsatsningen. Frågan är bara var de ska ligga, i förhållande till bostäder, trafikstråk och natur.

– Till att börja med: Vilken fysisk yta handlar det om? frågar Anders Börjesson själv. Om varje människa behöver 20 kvadratmeter så landar vi på att det behövs tvåhundra tusen kvadratmeter kontor. Det skulle kunna rymmas i 20 Hötorgsskrapor på 17 våningar.

För att bli lite mer realistisk kan man räkna bort två tusen arbetstillfällen för skolor, förskolor och annan samhällsverksamhet och ytterligare fem hundra för det tillskott av handel och service de nya invånarna behöver. Återstår så sjutusen femhundra arbetsplatser inom traditionella företag. Då är vi nere i 15 Hötorgsskrapor.

Nu bör planeringens uppgift inte vara att placera ut de här skyskraporna i geografien, utan snarare att komma fram till hur arbetsplatser kan sam-

existera med bostäder i olika stadsdelar. Anders Börjesson tycker att kommunen behöver borra djupare i de frågorna, och vill bidra.

– Jag tycker till exempel att vi tidigt behöver analyser vilka stråk som kommer att bli mer värdefulla kommersiellt än andra. Där kan det vara lämpligast att planera in handel och andra verksamheter i bottenplanet. Men vi ska inte göra det till en estetisk fråga.

– Jag kan också tycka att det vore smart att jobba generellt med tredimensionell fastighetsbildning, som en utgångspunkt vid kommande markanvisningar.

Det innebär att separata fastigheter skulle kunna bildas för olika våningsplan. Det skulle göra det lättare att t.ex. ge några våningar en annan takhöjd med tanke på företagens behov, menar Anders Börjesson. Och det skulle förebygga konflikter i den blandade bebyggelsen när en bostadsrättsförening finns i huset.

– ”Mixed use” är inte min idé, utan vad fastighetsbranschen idag önskar sig. De vet av erfarenhet att byggnader som står länge ibland kommer att vara bostäder och ibland kontor. Därför behöver vi planera för flexibilitet.

Flexibilitet och närhet

Det behövs eftertanke, kreativitet och kanske lite ”bråk” för att ge utrymme för den flexibiliteten mellan bostäder och olika slags verksamheter där det ska byggas, menar Anders Börjesson.

– De fastighetsägare jag pratar med säger att krav på speciella lösningar inte är något problem, bara de inte kommer in på slutet som kommunala särkrav.

Om bara förutsättningarna för att få in arbetsplatser i den nya bebyggelsen blir goda är Anders Börjesson säker på att tio tusen-målet ska bli lätt att nå.

Många av arbetstillfällena kommer att uppstå organiskt genom att småföretagen som redan finns växer.

– För etablering av större företag blir det ett stort plus när tunnelbanan kommer. Då kan företagen jämföra tillgängligheten här med en kommun som Solna. Men ett litet krux är att vi anses ligga ”söder om Stockholm”. Det ses som en slags belastning. Därför vill jag få fler att säga att vi faktiskt ligger österut, men också är en del av Stockholm.

Närhet är ett nyckelord för företags-etableringar. För de många företag som känner sig som en del av regionen är den fysiska närheten till Stockholm viktig. Närheten till bra och snabb kollektivtrafik är en annan aspekt. En tredje är att det ska vara nära från arbetsplatserna till sådant som bra lunchställen och affärer.

– Här räknar man minuterna! Det är stor skillnad om promenaden för att äta tar fem eller tjugo minuter av lunchen.

Köp kvarteren en förebild

Anders Börjesson har mycket kontakter med företag i fastighetsbranschen, både de som redan finns i kommu-

nen och sådana som visat något slags intresse. En fastighetsägare han gärna talar väl om Atrium Ljungberg (ALAB) och deras arbete med att utveckla Sickla Köp kvarter och området kring det.

– Där har man gjort enligt konstens alla regler. Man började med det som ger energi till staden – handeln. Sedan lyfte man in kontorsverksamheter av olika slag, och så konst och utbildning. När nu de pusselbitarna finns på plats, då drömmer man till med att också börja satsa på bostäder. Det är klassiskt, som man gjorde för två tusen år sen!

Området har stadgat sig och växt steg för steg. ALAB har byggt om, byggt nytt och köpt mer mark. När ett test med kontorshotell föll väl ut startade man ett nytt, med lite annan profil. Nu väntar man på att planeringen för bostäder i Planiaområdet ska bli klar.

Anders Börjesson nämner också



Sickla Köp kvarter är en blandad stadsbebyggelse som Anders Börjesson gillar.

att Atrium Ljungberg snabbt gick ut och berättade att ”vi tänker skapa tio tusen nya arbetsplatser i Sickla själva” efter att kommunen skrivit in sjutusen femhundra arbetsplatser i programförslaget för Centrala Nacka.

– Som näringslivsdirektör kan man ju vara rätt nöjd med en sådan ambition!

”och arbetet härskar här”

Somliga anser att vi i framtiden kommer att få ”fritidsstäder”, som präglas av hur människor umgås i de offentliga rummen, medan staden som arbetsplats blir mindre viktig.

– Jag tror precis tvärtom, säger Anders Börjesson. Idag bor 50 procent av jordens befolkning i en urban miljö, om 30 år ska det vara uppe i 70 procent. De flesta människor söker sig till städer för att arbeta, inte för att bo där! Och det

innebär att det är där företagen finns.

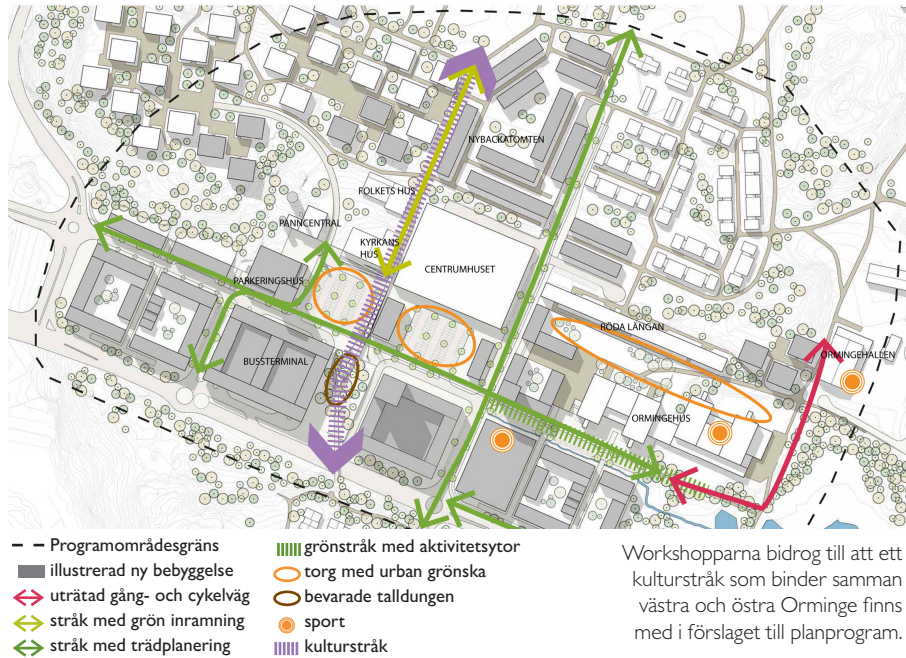
– Om vi ska få torg och andra gemensamma ytor att fungera så tror jag det gäller att ladda dem med ”ekonomisk kraft”. Annars får vi baksidesmiljöer som ingen vill ha. Man behöver minst tio faktorer för att en plats ska bli riktigt attraktiv. Ta Nytorget: Där finns fik, restauranger, snävt nischade butiker, dagis, park, lekplats... Det skapar dynamik. Och om man tycker att gamla Rom är ett fint stadsideal, så kom ihåg att det var ute på torgen man gjorde affärer! Mötesplatserna var också marknadsplatser, medan husen omkring ofta var lager och kontor, med bastanta lås.

På ett seminarium om framtidens stad lyfte Anders Börjesson fram Karin Boyes dikt ”Jag är född i en stad...” Där möter man sorlande människoströmmar, gråkallt dis, brusande tankar...

*Och jag vet,
att här andas en livscentral,
förtätat liv är dess atmosfär;
här samlas all världens lust och kval,
och arbetet, arbetet härskar här*

Är det din bild av stadslivet?

– Ja, lite. Det är inte så svårt att hitta poetiska och lite drömska bilder av stadslivets möjligheter. Och jag tror att många som fantiserar om vilken slags stad de vill leva i skulle se liknande bilder. Visst behövs också välansad natur. Men det är inte den som ger dynamik åt stadsmiljön.



Kulturstråket kan bli Orminge centrum's röda tråd

I Orminge finns många uttryck och arenor för olika slags kultur, till exempel Folkets hus, bibliotek, musikskolor, dansskolor och den årliga Ormingefestivalen. Ett kulturstråk genom Orminge centrum skulle kunna knyta ihop området och bjuda in till aktivitet på både dagtid och kvällstid.

Två gånger i slutet av förra året mötte några av Orminges alla kulturarrangörer kommunens tjänstemän för att diskutera behov och utvecklingsmöjligheter för kultur- och föreningslivet i Orminge centrum. Deltagarna kom bland annat från Boo hembygdsförening, Folkets hus och fritidsgår-

den, biblioteket samt flera av musikskolorna. Petra Carlenarson och Terese Karlqvist, som leder kommunens arbete med planprogrammet för Orminge centrum, stod som värdar. Katarina



Terese Karlqvist

Fredrika, projektledare för Konsten att skapa stad, ledde arbetet, som utgick från frågorna:

- Vad gör Orminge centrum attraktivt för både boende och besökare?
- Vad är platsens själ? Vilka unika kvaliteter finns och vad går att utveckla vidare?
- Vad innebär det för de offentliga rummen och de gemensamma mötesplatserna?

Idéer för kulturstråket

I Orminge finns sedan länge ett rikt kulturliv och ett starkt engagemang för platsen och utvecklingen. Folkets Hus har funnits i 40 år, Ormingefestivalen anordnas varje år och en hel rad musikskolor är verksamma här. I workshop-form formulerades nu idéer, om bland annat unga vuxnas och äldres önskemål, samarbeten mellan föreningar och musiklivets lokalbehov.

Visionen om ett kulturstråk mellan östra och västra Orminge, tvärs igenom centrum, blev snart en röd tråd i samtalen. Med några nyckelord:

Inbjudande – med promenadväg, sittplatser i söderläge, entréer till bibliotek och föreningslokaler och andra mötesplatser, klätterrägg, ljussättning som skapar trygghet på kvällstid.

Vackert – med konst längs vägarna, permanenta eller tillfälliga utställningar. Skulpturer och arkitektur i harmoni med befintliga byggnader. Ljus, glas och transparens. En stor skulptur eller ett landmärke som

symboliserar Orminge och välkomnar besökare till platsen. Kanske med koppling till musik?

Sammanhållande – från östra delarna ända bort till centrala parken och hembygdsföreningen. Så kunde det bli trevligare att gå och cykla genom centrum. Man skulle kunna flytta biblioteket till kulturstråket och öka tillgängligheten samt utveckla genom att ge plats för företagare och föreningar. Även Folkets hus och kyrkans hus bör få möjlighet att utvecklas vid kulturstråket.

Kulturhus och badhus

En annan idé handlar om ett hus för kultur och evenemang vid centrumtorget. Det skulle kunna möta behovet av ett större auditorium för stora konserter och gästspel, bio, musikskolornas konserter och teater, men också av dagliga möten. Träffpunkt är ett nyckelord – gärna på café – och områdets föreningar kunde beredas plats där. Kanske kan också samhällsfunktioner som bibliotek, arbetsförmedling och närpolis flytta in.

Musiken är en stor del av Orminges identitet och det behövs bland annat mer plats för rep- och undervisningslokaler. Kanske kommer musik att bli Orminges stora besöksnäring?

Ett nytt badhus skulle kunna rymma mycket mer än bad och träning. Medborgarhuset på Södermalm är ett inspirerande exempel där klubbar, bibliotek, konserter och konferenser finns

i samma hus som badet. Olika placeringar diskuterades – vid centrumtorget och vid entrén till centrum.

Nästa steg

Idéerna från de två mötena blev ett värdefullt underlag till det fortsatta arbetet med stadsutveckling i Orminge centrum. Nu närmast handlar det om förslaget till planprogram, som beräknas kunna antas under hösten.

– Ett planprogram är inte ett juridiskt bindande dokument, utan syftar till att undersöka vad som är lämpligt att bygga och utveckla på en bestämd plats, säger planarkitekt Terese Karlqvist.

– Programmet lyfter fram värden och behov som man bör jobba vidare med och är vägledande för hur marken kan användas för att möjliggöra ett levande stadsdelscentrum. Det i sin tur förutsätter förstås att det finns verksamheter som kan och vill utvecklas där.

I slutet av maj blev det klart att den politiska majoriteten i landstinget föreslår att arbetet med en förstudie om ny bussterminal i Orminge skjuts upp. Om det blir så kommer ändå kommunen att slutföra programarbetet, och sedan starta en rad stadsbyggnadsprojekt för olika delområden.

Sanering på södra Kvarnholmen

Kvarnholmen är en viktig del av Stockholms industrihistoria. Därför finns också föreningar som måste tas om hand på en del platser där det nu planeras för nya bostäder. Flera har varit kända sedan länge. Det gäller t.ex. de gamla oljeberggrummen och markskiktet närmast södra kajen. Och saneringarna där är nu i stort sett färdiga.

En oväntad upptäckt, som skedde under projekteringen för Kvarnholmsförbindelsen, var däremot att det också har läckt ut tetrakloeten (PCE) från en cistern. PCE är ett medel som löser fett effektivt. Det användes tidigare mycket av bland annat kemtvättar. Idag är det förbjudet – men de rester som upptäckts på Kvarnholmen kommer från utsläpp på 1960-talet.

Det var viktigt att bedöma vilka risker föroreningen kunde innebära och att hitta en metod för att sanera den. Utredningen, som fastighetsägaren

Kuab (Kvarnholmens utveckling AB) ansvarade för i dialog med kommunens miljötillsyn, ledde till att planarbetet bromsades upp under en tid. Nu är processen igång igen. Planförslaget är på väg till kommunfullmäktige för antagande, efter att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutat om villkor och kontrollprogram för saneringsarbetet.

Berget värms upp

Eftersom PCE är tyngre än vatten och det finns sprickor i berget har föroreningen trängt ner djupt och samlats

NY STOR FASTIGHETSÄGARE TILL ORMINGE

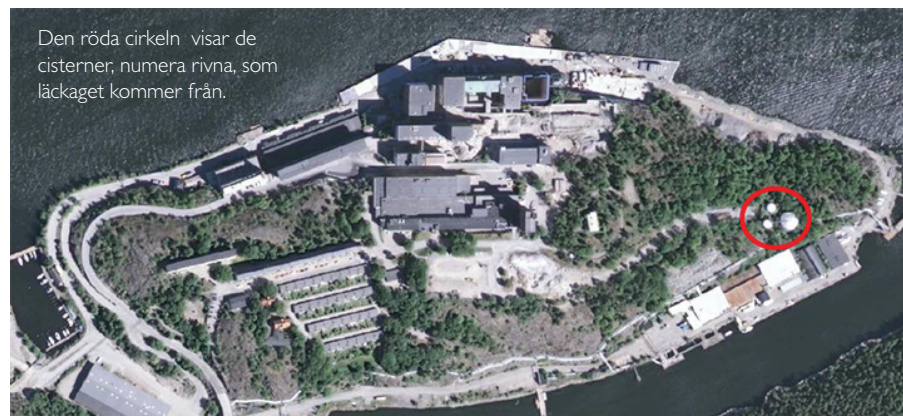
I våras köpte Rikshem, som nyligen också gjort en stor fastighetsaffär med kommunen, de två stora fastigheterna närmast nordost om centrumhuset av Ormingehus och Linden och Lovén. Genom det kommer en ny stor aktör med i arbetet med att forma det nya Orminge centrum.

– Vi är väldigt taggade inför att komma igång snabbt med detaljplaneringen när programmet väl är färdigt, säger Rikshems planchef Krister Karlsson. Och jag hoppas att vi, som en stor aktör med

erfarenheter från många andra projekt, kan bli en motor i arbetet.

Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och pensionsbolaget AMF. Man har ingen egen uttalad framtidsbild för utvecklingen av Orminge centrum. Men det man jobbat mest med är att förvalta bostadsfastigheter. Ambitionen är att vara "den nationella allmännyttan".

Det andra riktigt stora företaget bland fastighetsägarna i området är Atrium Ljungberg AB (ALAB), som äger det kommersiella centrumhuset.



Den röda cirkeln visar de cisterner, numera rivna, som läckaget kommer från.

i håligheter. Saneringen som snart ska genomföras görs med en form av värmebehandling. Det är en avancerad metod som används för första gången i Sverige för att sanera PCE i berg, men som har tillämpats framgångsrikt i andra länder. Den innebär att berget hettas upp med elektroder som place-

ras i ett stort antal djupa borrhål för att förgasa föroreningen. Gaserna sugas sedan upp och fångas i ett filter.

– Den tekniska utvecklingen har bidragit till att vi nu har fått effektiva metoder för att få bort föroreningar även i ett så komplext fall som detta. Här har föroreningen letat sig ner till



Södra Kvarnholmen ska få ny bebyggelse med bland annat cirka 700 bostäder. (Bild från planbeskrivningen.)

djupa berglager. Med den här metoden kan vi komma åt den, säger Göran Nilsson, miljösamordnare på Kuab.

Saneringen ska kompletteras med tekniska skyddsåtgärder. De innebär bland annat att speciella krav på tätning mot marken kommer att gälla för några av de nya husen.

– Vi vill ha stora säkerhetsmarginaler, säger miljöinspektör Tore Liljeqvist. Det ska inte bara vara säkert nu utan också om hundra år. Därför har vi krävt mer omfattande skyddsåtgärder än vad som egentligen motiveras av de riskberäkningar som experterna har gjort.

Kuab håller nu på att handla upp en entreprenör för saneringen och räknar med att den kan komma igång en kort tid efter att detaljplanen vunnit laga kraft, vilket förmodligen blir i juli.

Saneringen kan sedan komma att pågå under hela 2016.

– Någon exakt tid går inte att sätta i förväg. När arbetet är klart beror ju på när mätningarna visar att vi nått dit vi ska, säger Göran Nilsson.

Ett extra problem är att föroreningens källområde ligger precis där anslutningsvägen från Svindersviksbron på Kvarnholmen ska anläggas. Men det går att lösa på ett sätt som inte ska behöva försinka öppnandet av Kvarnholmsförbindelsen, försäkrar Göran Nilsson.

Planering + sanering

Att planlägga ett område där det finns risk för föroreningar i mark eller vatten innebär speciella utmaningar. En är att kommunen uppträder i två olika roller

där man har en stark lagstiftning bakom sig: dels som ansvarig för detaljplaneringen, med kommunalt planmonopol, och dels som tillsynsmyndighet för miljöfrågorna. Man ska alltså både driva på planprocessen och ställa tillräckligt skarpa miljökrav om bland annat undersökningar och sanering. Det gäller för tjänstemännen att hålla isär rollerna, men ändå ha ett nära samarbete. Hur kontakterna med exploitören (i det här fallet Kuab) sköts är givetvis också viktigt.

WWW LÄS MER Om arbetssättet när man planerar på förorenad mark

WWW LÄS MER Kuab informerar här om saneringen

NYHETER I KORTHET



Planer för Kvarnholmen och Nacka strand överklagade

Den 27 april antog kommunfullmäktige de första detaljplanerna som ska leda till 13 500 nya bostäder på Sicklaön – en del i överenskommelsen om tunnelbaneutbyggnad.

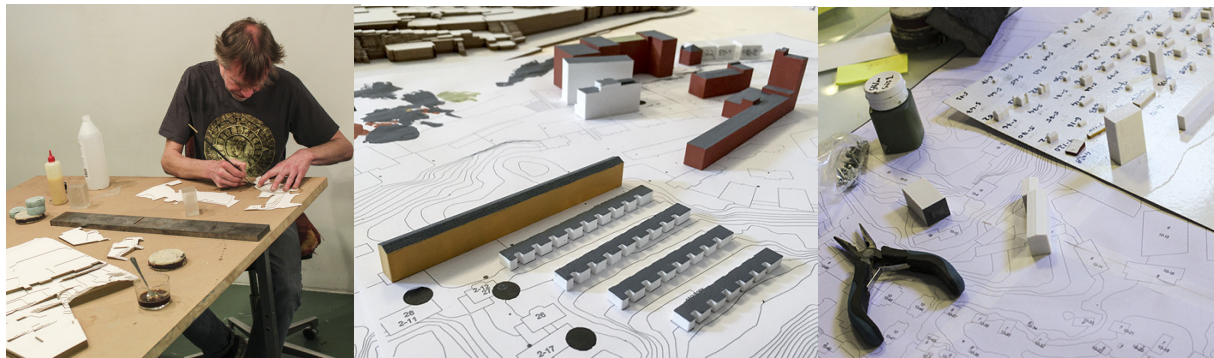
Ett projekt var Kvarnholmsplatån (se bild). Det innehåller cirka 540 lägenheter, en förskola, lokaler för handel, service och arbetsplatser samt offentliga platser. Ett genomförande av planen ska göra det möjligt att röra sig utmed vattnet och mellan kajnivån och de centrala delarna på Kvarnholmens platå, bland annat utmed ett promenadstråk som ska följa den gamla oljeledningens sträckning i slänten.

Men projektet kommer inte att kunna genomföras som planerat – i varje fall inte tidsmässigt. Detta sedan en grupp närboende överklagat den antagna detaljplanen. Projektets planarkitekt Kristina Källqvist bedömer att överprövningen kommer att ta cirka ett år.

Detaljplanerna för att omvandla två stora kontorshus i Nacka strand till bostäder antogs också på kommunfullmäktiges möte i april. Även de planerna har överklagats av närboende.

Detaljplanerna innebär att de båda husen ska byggas om för att rymma 420-500 nya lägenheter. I projektet ingår också att rusta upp bergbanan och förbättra miljön där bergbanan möter kajen. Ett mål är att det i framtiden ska bli enklare att byta mellan buss och båt, och snabbare att ta sig mellan kajplanet och torget ovanför.

NYHETER I KORTHET



Nytt från modellverkstaden

Den senaste tiden har Nacka satsat mycket på digitala 3D-modeller för visualisering av stadsplanering. Men nu håller också en gammaldags fysisk modell, med hus i form av rejäla klossar, på att byggas. Den omfattar det område på Sicklaön som kallas Nacka stad. Modellen blir 4x2,5 meter stor, vilket motsvarar skala 1:1000.

Husklossarna tillverkas med 3D-skrivare. För finishen

behövs däremot modellbyggarens traditionella hantverkskunnande, med hjälp av knivar, klistor och färg.

Varje kloss har ett nummer, som visar var i den stora modellen huset hör hemma. Befintliga hus ska målas, medan de som finns på planstadiet tills vidare blir vita. Även om fasader på befintliga hus inte görs exakta när det

gäller sådant som färg och yta kommer det inte att vara något problem att känna igen t.ex. funkishuset på Kvarnholmen eller byggnaderna i Nacka strand. Landskapet är idag uppbyggt och målat i grått. Också det ska förstås bli mer färggrant och spännande - med gator, grönområden, vatten med mera.

Modellen kommer att finnas att beskåda i stadshusets entréhall strax före midsommar. Den är gjord så att den går att uppdatera när stadsbyggnadsprojekten förändras och det går att ta med ett delområde till exempelvis ett samrådsmöte om ett projekt.

Modellen görs av Mitek, samma företag som gjort den stora modellen över Stockholms utveckling som finns på Kulturhuset.

– Det är viktigt att göra medborgarna delaktiga i stadsbyggnadsprocessen, säger Birgitta Strömbäck, planarkitekt och kommunikatör. När vi presenterar modeller på webben eller i utställningen är det för att för att informera och som underlag för dialog. De hjälper oss också att få överblick över de pågående projekten.

FUNDAMENTA om stadsbyggande

"Fundamenta är grunden för vår syn på den växande staden." Så tydligt inleds en liten skrift med samma namn.

Att utarbeta en samlad stadsbyggnadsidé har varit en av uppgifterna för dem som tagit fram den fördjupade strukturplanen för Nacka stad. Under processen har uppgiften tagits ett steg vidare, och blivit en strategi med sju principer. Var och en beskrivs genom en kort förklarande text, en illustration som ska väcka tankar och ett antal frågor som de inblandade i alla projekt ska ställa sig.

Principerna är

- SAMMANHANG
- KVARTERSFORMER
- STADSRUM
- STADENS OBJKT
- STADSGATOR
- KARAKTÄRSDRAG
- STADSGRÖNSKA



Storheten ligger i detaljerna. Stadens objekt visar ambitionen på mottagandet av människan. Det kan vara markbeläggning, planteringar, papperskorgar, gatlyktor, cykelställ, parkbänkar, konstverk och annat. Ljussättning har stor betydelse för trivsel och trygghet men ger också karaktär åt byggnader, objekt och växtlighet. Materialvalen är viktiga för upplevelsen av omtanke och kvalitet. Design och konstnärliga tillägg, föränderliga över tid, är väsentliga.

Är markbeläggningen, materialval och armaturer medvetet placerade och utformade? Finns det någon plats för kreativ utformning? Finns det några rum för skapande av ljus? Är hänsyn tagen till mörkret? Finns det möbler för vila och skönhet? Var får offentlig konst utrymme?

Nya Nacka strand-projekt

Två projekt för att utveckla Nacka strand har just startat. Sammanlagt ska de ge över 500 nya bostäder. Att utarbeta förslag om en förskola, pröva idéer om idrottshall samt visa hur kommunen kan ta över ansvaret för strandpromenad, gator och andra offentliga rum, hör också till uppdraget. Projekten ingår i satsningen på att göra Nacka strand till ett mer blandat område med bostäder och arbetsplatser, med en stark egen identitet.

I **Norra Nacka strand** ingår tre områden där ny bebyggelse ska planeras. Vid västra sidan av JV Svenssons torg och utmed Augustendalsvägen ligger ett område som ska höra till en tät, central del av stadsdelen. I programmet föreslogs en stadsmässig bebyggelse närmast gatan och lägre hus, t.ex. etagelägenheter, upp mot berget. Tak och bostadsgårdar ska vara gröna, som kompensation för att naturmark bebyggs.

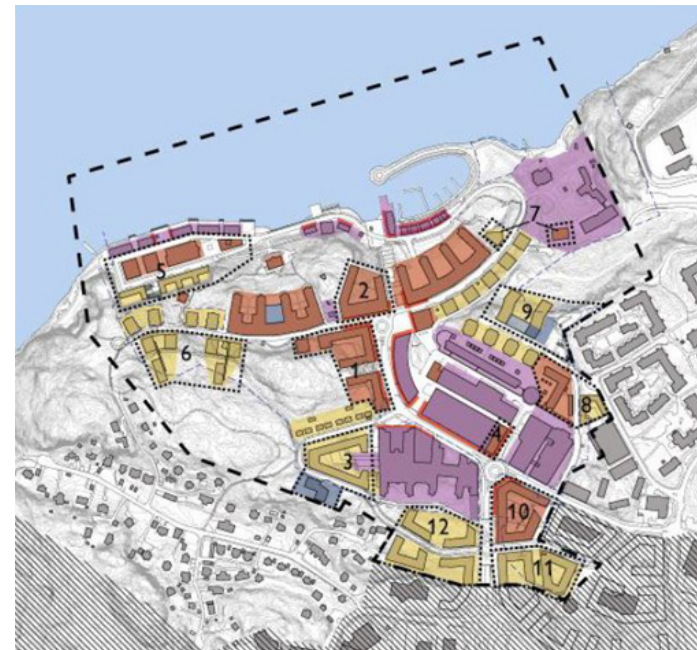
För området alldeles norr om torget är huvudspåret att riva dagens byggnad och bygga nytt, på en mycket kuperat tomt som innebär "viktiga och utmanande gestaltungsfrågor". Kvarteret ska anpassas till en ny och effektivare koppling till kajplanet nedanför. Det sista delområdet i projektet är en mindre tomt nära Hotelj.

Två av de tre delområdena i **Södra Nacka strand** ligger nära entrétunneln. Ett förslag här är att bygga en kompletterande högre byggnad intill den gamla fabriksbalken (mässan). Utformningen blir viktig, bland annat eftersom huset

skulle vara det första en besökare möter efter tunneln. I branten till höger om tunneln, om man kommer från Nacka centrum, ligger ett område med spektakulärt läge. Tanken är att det i framtiden ska annonsera Nacka strand ut mot Värmdöleden och överbrygga den dramatiska skillnaden i höjd mellan Augustendalsvägen och marken ovanpå tunneln. Planarbetet ska ge förslag på hur ett stort kvarter med både bostäder och arbetsplatser kan se ut. Liksom för det första området måste problem med trafikbuller lösas.

Väster om det första kontorshuset efter tunneln ska planerarna ta fram ett förslag till ett nytt kvarter som följer terrängen. Bostäder, arbetsplatser, en fristående förskola och en idrottshall under gård kan placeras in här.

I både norra och södra Nacka strand finns också många offentliga rum med viktiga funktioner. Det handlar bland annat om strandpromenaden, JV Svenssons torg, den så kallade Dagvattenparken mot öster, tunneln och gatukorsningen innanför. Kommunen vill att ytterligare en utsiktsplats i ett bra läge ska skapas och tänker ta initiativ till att boende och verksamma i området kan vara med och utforma strandparken öster om piren.



Område 1, 2 och 7 på kartan ingår i projektet Norra Nacka strand. Områdena 3, 4 och 10 hör till Södra Nacka strand.

[WWW](#) Nacka strand-projekt
[LÄS MER](#)

HSB tar över Telegrafberget

HSB är på väg att ta över projektet Telegrafberget.

– Nacka är en populär kommun för våra medlemmar och den unika mixen av närhet till naturen, båtliv och stadspuls gör att vi tror att intresset kommer att vara stort för detta projekt, säger Stig Ahlén, vice vd och affärsutvecklingschef på HSB Bostad, i ett pressmeddelande.

HSB får tillgång till området genom att de köper Telegrafberget Fastighets AB. Ett villkor är dock att kommunfullmäktige i Nacka antar den detaljplan som väntar på beslut och att man kommer överens om ett exploateringsavtal.

Området där Telegrafberget ligger, på Boo-landet vid norra kusten, började användas som oljedepå i mitten av 1800-talet. Senare tillkom andra industrier, och hundra år senare vägförbindelsen från kajen. Idag finns ett par oljecisterner och några stora byggnader kvar från verksamheterna.

Detaljplaneförslaget innebär att cirka 300 bostäder i flerbostadshus och villor ska kunna byggas på berget och i slutningen ner mot vattnet.

[WWW](#) Telegrafberget
[LÄS MER](#)

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 oktober 2015.

Nacka kommun • 131 81 Nacka • Tfn 08-718 80 00
• FAX 08-718 91 15 • info@nacka.se • www.nacka.se