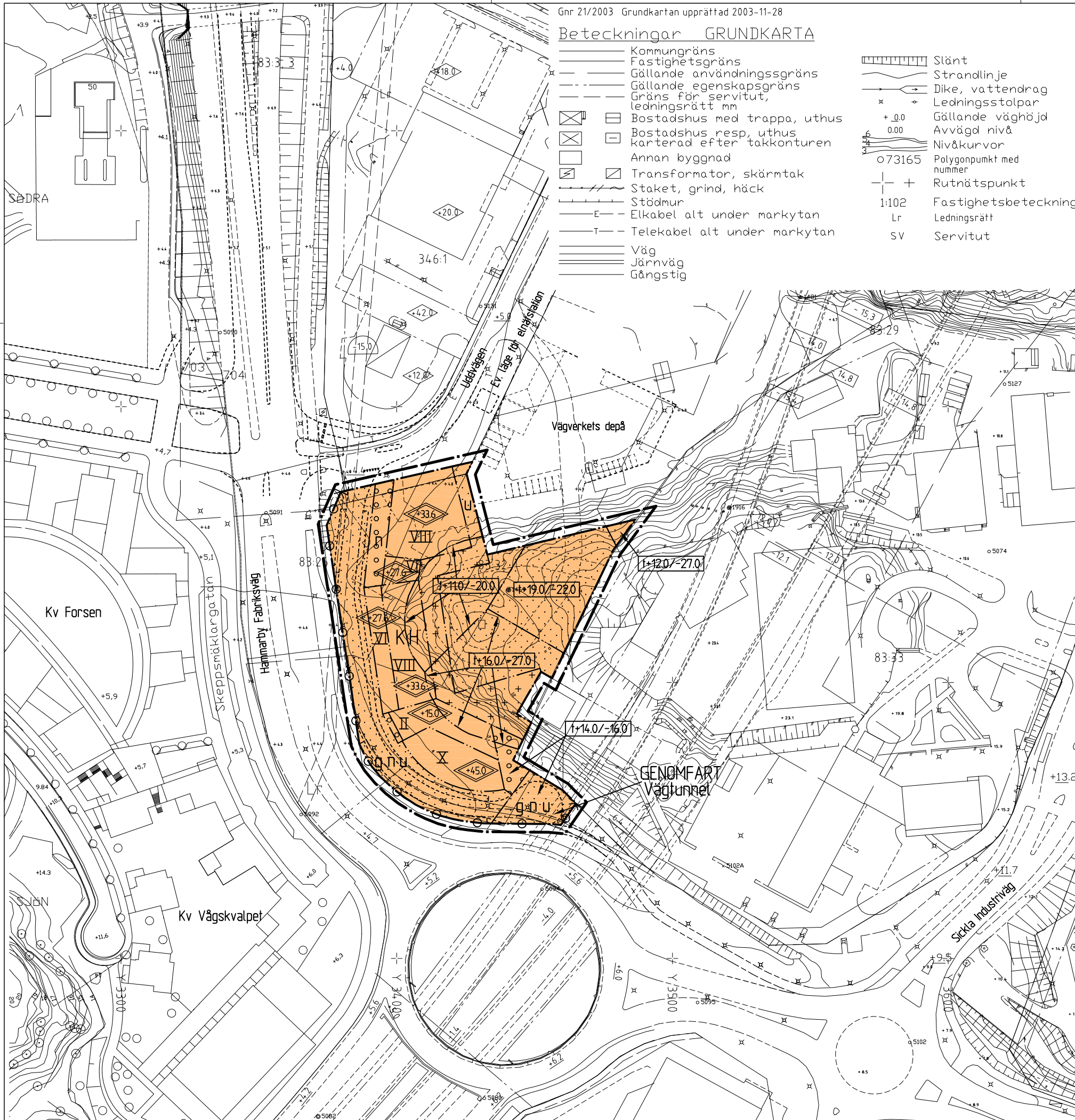


Beteckningar GRUNDKARTA

	Kommungräns		Slänt
	Fastighetsgräns		Strandlinje
	Gällande användningssgräns		Dike, vattendrag
	Gällande egenskapsgräns		Ledningsstolpar
	Gräns för servitut, ledningsrätt m.m.		Gällande väghöjd
	Bostadshus med trappa, uthus		Avvägd nivå
	Bostadshus resp. uthus karterad efter takkonturen		Nivåkurvor
	Annan byggnad		Polygonpunkt med nummer
	Transformator, skärmtak		Rutnätspunkt
	Staket, grind, häck		Fastighetsbeteckning
	Stödmur		Ledningsrätt
	Elkabel alt under markytan		Servitut
	Telekabel alt under markytan		
	Väg		
	Järnväg		
	Gångstig		



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- Genomfartstrafik i tunnel, (Södra Länken)

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Kontor, butiker, restaurang, utställningslokaler m.m.

UTFORMNING

Byggnader och anläggningar skall utformas enligt gestaltungsprogram
n Plantering

UTNYTTJANDEGRAD

- Gemensamhetsanläggning

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-
-
-
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Mellan angivna höjder får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras genom schaktning eller annan ingrepp. Avsteg kan medges om utredning visar att skador på undermarksanläggning ej sker eller detta uppfylls med byggnadsteknik

MARKENS ANORDNANDE

-
-
- Högsta antal våningar

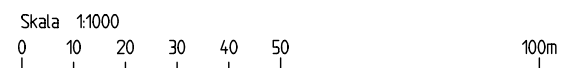
Lägst nivå för dränerande ingrepp i meter över nollplanet är +1,5 meter
Skyttar får endast avse i fastigheter verksamma företag
Skyttar får ej vara rörliga, blinkande eller dominerande

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

-



Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 m.fl.
KONTOR M.M. VID NACKARONDELLEN
Nacka kommun
Planenheten i december 2005

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning
Fastighetsförteckning
Gestaltungsprogram
Illustrationsplan

KFKS 2005/412 214
Projekt nr 9211

Tillstyrkt av ONS...2006-03-14 \$40
Antagen av KS...2006-05-29 \$101
Laga kraft...2006-06-22

DP 390

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 m.fl, Kontor vid Nackarondellen, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i december 2005

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Sicklaön 83:32 ägd av LjungbergGruppen AB. Planen syftar till att fullfölja intentionerna i den fördjupade översiktplanen för Sickla beträffande bebyggelse efter Hammarby Fabriksväg. I den fördjupade översiktplanen sägs följande. ”I samverkan med Stockholm utformas gatan som en boulevard med trädplanteringar och parallella lokalgator för angöringstrafik.”

Kinnarps AB har förvärvat ca en tredjedel av exploateringsmöjligheten för ett nytt Stockholmskontor med produktutställning. LjungbergGruppen och Kinnarps avser i samverkan utveckla planområdet för verksamheter som kompletterar etablerade företag inom Sickla, Sickla Köp kvarter och Hammarby Sjöstad.

I planen redovisad byggrätt bedöms kunna utnyttjas för 15-18.000 m² bruttoarea ovan mark, (BTA), för kontor, butiker, restaurang, utställningslokaler mm. Bebyggelsen anpassas i skala, dels till bostäderna på Stockholms sida av Hammarby Fabriksväg, dels till det exponerade läget vid Nackarondellen. Vid Nackarondellen föreslås ett 10 våningar högt hus, ”Kinnarpshuset”. Byggnaden överensstämmer i stort i höjd med Akzo Nobels huvudkontor vid Järlaleden – Sickla Industriväg.

PLANDATA

Läge

Planområdet gränsar till Hammarby Fabriksväg, Uddvägen, Vägverkets nya depå vid Uddvägen och fastigheten Sicklaön 83:33, ägd av KB Hålstene 2, Akzo Nobel, samt till Nackarondellen, Södra Länken. Inom och i anslutning till planområdet finns en större mängd allmänna ledningar, Nacka kommuns tryckstegringsstation för vatten, VP 102, samt utsprängda och planerade servicetunnlar till Södra Länken och Östlig förbindelse. Planområdet utgör en del av Nacka kommuns gräns och ansikte mot Stockholm Stad och Hammarby Sjöstad. Omgivande bebyggelse omfattar Akzo Nobels huvudkontor, Fredells byggvaruhus, den nya Sjöstadshallen samt nya bostäder inom kvarteren Vågskvalpet och Forsen i Hammarby Sjöstad.

Areal

Planen omfattar ett 0.87 ha stort område som i huvudsak utgörs av del av fastigheten Sicklaön 83:32. Planen omfattar mindre delar allmän mark vid Nackarondellen och efter Uddvägen.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs i huvudsak av LjungbergGruppen AB, 8 335 m². Nacka kommun äger ca 500 m² allmän mark, park och gata. Planområdet gränsar i övrigt direkt till KB Hålstene 2, Akzo Nobel, vid sidan om mark ägd av Nacka kommun och Vägverket. Planområdet berör också fastigheter på andra sidan omgivande gator, ägda av, Fredells Byggvaruhus, Stockholms Idrottsförvaltning - Sjöstadshallen, Bo Trygg AB och AB Svenska Bostäder - bostäder i kvarteren Vågskvalpet och Forsen. Fastigheten Sicklaön 346:1 på norra sidan Uddvägen ägs också av LjungbergGruppen AB. Fastigheten Sicklaön 346:1 innehåller ett kontorshus, som idag är helt uthyrd till Svensk Banproduktion AB. Del av fastigheten upplåts med korttidsarrende till Norsk Hydros självbetjäningssanläggning för bensinförsäljning. Fastigheten Sicklaön 83:32 består av två oberoende delar. Den södra delen omfattar föreliggande planförslag. Den norra delen, som ligger längre in efter Uddvägen, gränsar också till Sicklaön 363:2 med Quality Hotels, som ägs av Padox KB, samt till fastigheten Sicklaön 82:1 som ägs av Nacka Port AB och som bland andra innehåller Bröderna Nordqvists Trävaror AB. Den norra delen av fastigheten Sicklaön 83:32 kommer under den kommande sjuårsperioden att vara upplåten till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder för tillfälliga studentbostäder i bostadsmodulform.

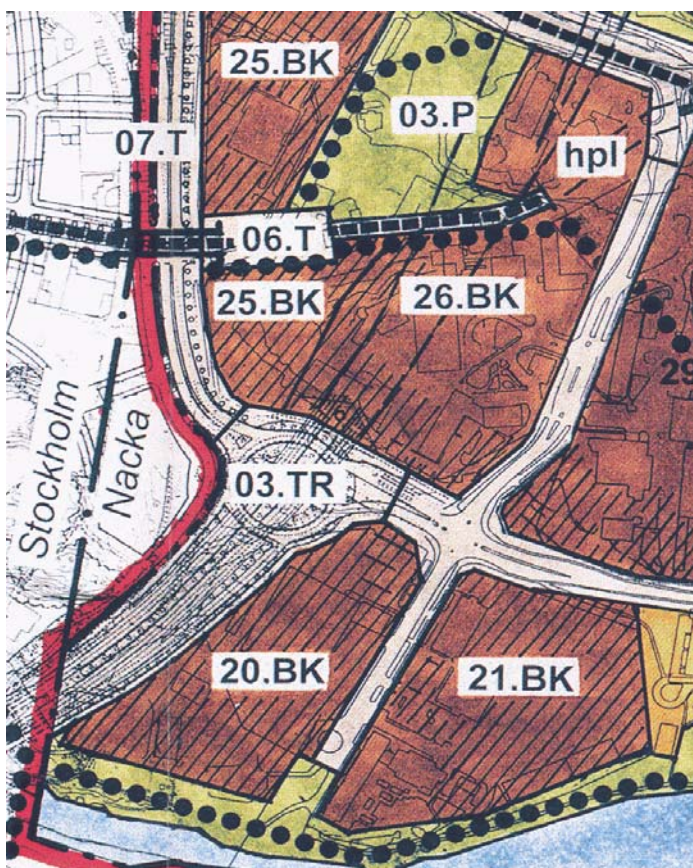
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Nacka översiktsplan 2002 antogs av Kommunfullmäktige 2002-10-14. I översiktsplanens geografiska rekommendationer sägs bland annat följande: "För området gäller fördjupad översiktsplan för Sickla." Den fördjupade översiktsplanen antogs för aktuell del av kommunfullmäktige 1998-12-14.

I den Fördjupade Översiktsplanen sägs bland annat följande om Hammarby Fabriksväg, ”Gatan utformas som en boulevard med trädplantering och parallella lokalgator för angöringstrafik”. Området efter Hammarby Fabriksväg markeras i planen som område med bebyggelseförändring för verksamheter och bostäder.”

I övrigt sägs i tillämpliga delar att byggnader ska placeras med entréer mot gatan och att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till det framträdande läget vid Nackas entré. Risken för trafikstörningar ska uppmärksammas. Hammarby Fabriksväg är också transportled för farligt gods.



Utdrag ur den fördjupad översiktsplanen för Sickla

Aktuell detaljplan och aktuellt projekt står i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen.

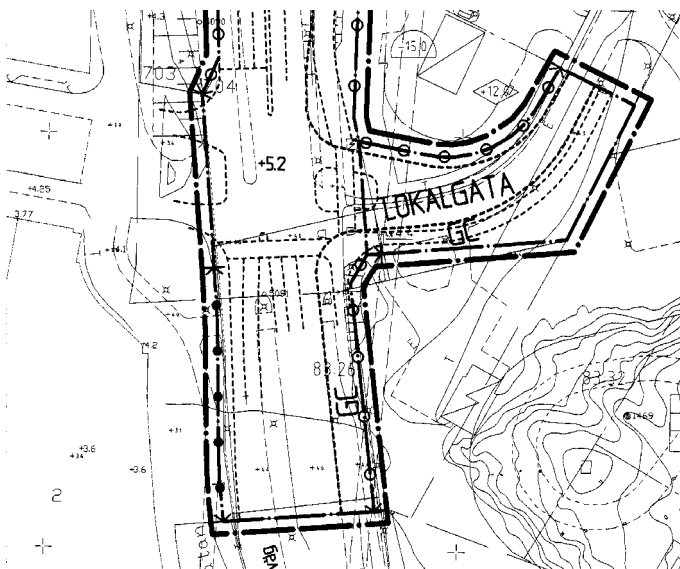
Riksintressen

Södra Länken och till Södra Länken och Österleden hörande anläggningar är av Riksintresse enligt 3 kap Miljöbalken.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller fem olika planförhållanden. För en mindre del efter Hammarby

Fabriksväg saknas detaljplan. För den del av Hammarby Fabriksväg som idag saknar detaljplan har samråd genomförts inom projekt Danvikslösen. I denna plan, benämnd N3, Danvikslösen infrastruktur, redovisas ett mot norr förskjutet läge av Uddvägens anslutning till Hammarby Fabriksväg.

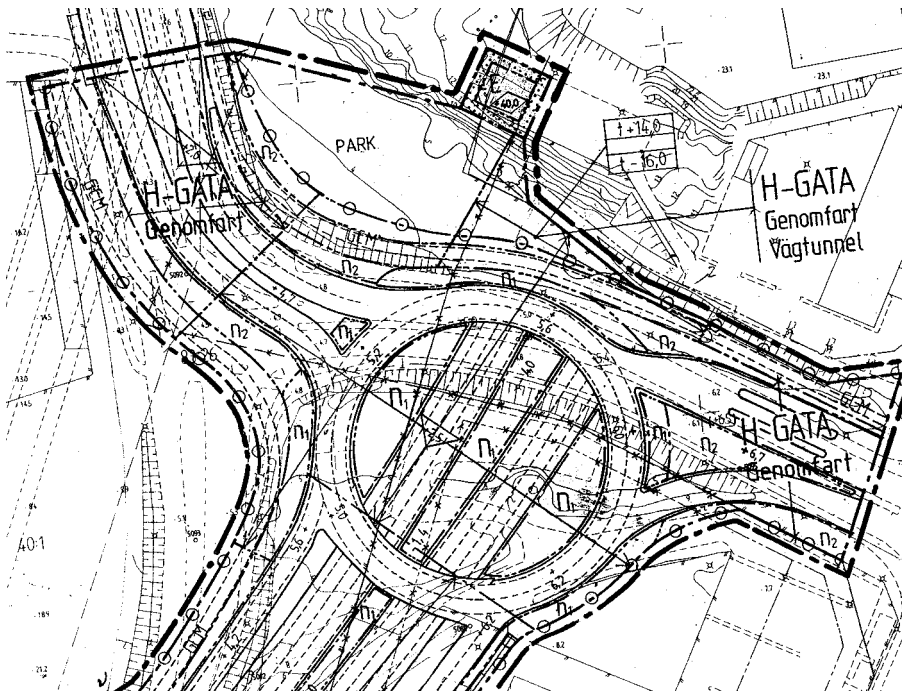


Utdrag ur Detaljplan för Danvikslösen Infrastruktur, plan N3

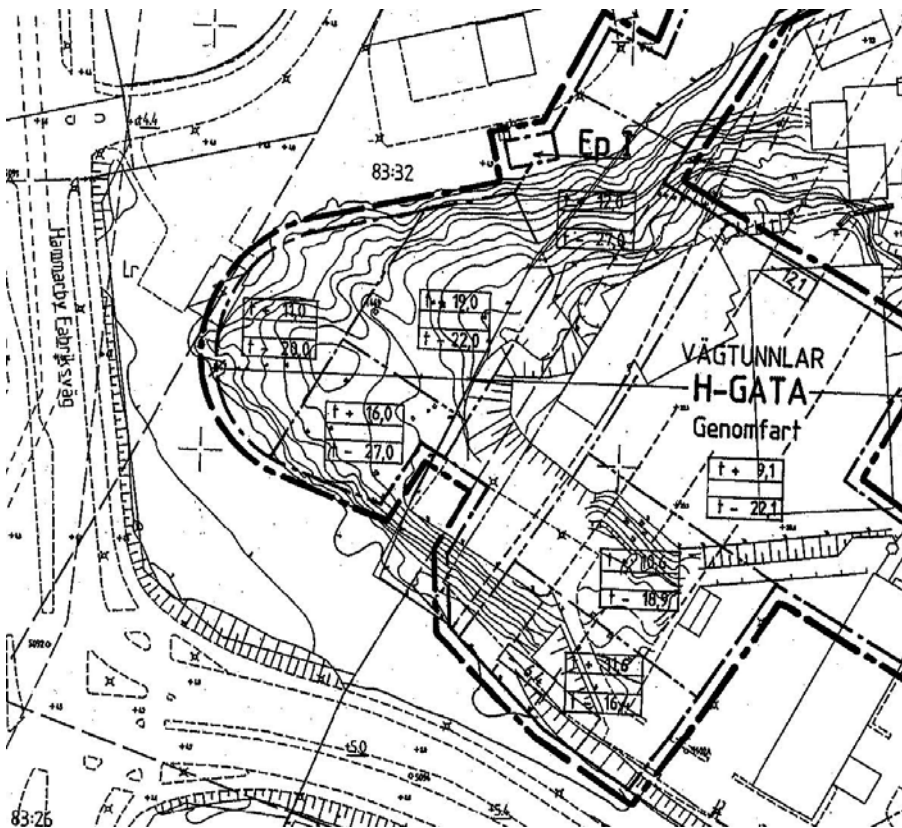
Frågan om korsningen mellan Hammarby fabriksväg och Uddvägen – Båtbyggargatan kommer att behandlas i kommande arbetsplan som berörda kommuner beställt av Vägverket. Korsningens utformning behandlas därför inte vidare i denna detaljplan utan frågan kommer att redovisas i plan N3.

För övriga delar av fastigheten gäller äldre inaktuell stadsplan, S230, som redovisar Österleden i ytläge. För Södra Länken planlades trafikleden till och med Nackarondellen i detaljplan 139 och tunnlar under fastigheten i detaljplan 141, i form av tilläggsbestämmelser till stadsplan 230. Båda planerna vann laga kraft 1996-04-03. Planerna redovisar del av fastigheten som park, skyddszoner runt tunnlar och utrymme för ventilationsskorsten. Planens parkbestämmelse har aldrig genomförts med hänsyn till den fördjupade översiktsplanens exploateringsanvisningar.

Ventilationsskorstenen har en i planen angiven höjd +40 meter vilket innebär att den är ca 28 meter hög. Vägverket ställer krav på att skorstenens läge ska vara åtkomligt från aktuell fastighet under byggtiden varför angöring och inlastning till ny bebyggelse har utformats så att tillgängligheten till skorstenen säkerställs. Frågan om skorstenens faktiska höjd avgörs i samband med genomförandet av Östlig förbindelse och då med hänsyn tagen till i aktuell plan redovisad bebyggelse.



Utdrag ur Dp 139 med parkmarken och ventilationsskorstenen.



Utdrag från Dp 141 med skyddszonerna kring tunnlarna redovisad.

Tilläggsplanen redovisar skyddszoner kring befintliga och planerade bergtunnlar och bergrum. Kring redan utsprängd servicetunnel är skyddsavståndet i sida mellan 8 och 12 meter. I höjd anges nivåerna +12, +16 och +19 vilket är över befintlig marknivå som varierar mellan +5 och +12 inom detta skyddsområde.

Planbestämmelsen under rubriken, "Begränsningar av markens bebyggande", har följande lydelse: "Mellan angivna höjder får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras genom schaktning eller annat ingrepp. Avsteg kan medges om utredning visar att skador på undermarksanläggning ej sker eller detta uppfylls genom byggnadsteknik."



Utdrag ur servitutskarta

Vägverkets servicetunnlar och huvudtunnlarna för Södra Länken säkerställs i de laga kraftvunna planerna och i servitut som belastar fastigheten. Inom de delar av fastigheten som belastas av servitut för inte utsprängda bergtunnlar och bergrum gäller ovanstående karta med angivna höjder för skyddsområdet. Höjden anges till +14 för den del av fastigheten som i gällande plan är parkmark och till +16 för mark kring skorstenen. De faktiska marknivåerna varierar från +4 till +13 meter. Utdrag ur servitutsavtalet § 1, upprättat 1998, har följande lydelse:

"Inom.....angiven del av fastigheten får annan än kommunen icke utan dess medgivande utföra terrasseringsarbete, schaktning, pålning, sprängning eller borring eller nedföra byggnadsdel och ej heller utföra annat arbete eller ingrepp. Vid ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten skall samråd äga rum mellan parterna angående det tekniska utförandet av erforderliga grundläggningsarbeten. Om det från

tekniska och ekonomiska synpunkter lämpligaste sättet att utföra grundläggningen skulle innebära att delar av skyddsområdet behöver tagas i anspråk för grundkonstruktionen, förbinder sig kommunen att i möjligaste mån medverka till att pålning eller jämställt arbete får ske i berg.”

Fastigheten belastas också med allmänna ledningar i form av huvudledning för fjärrvärme, VA-ledningar mm. Ledningarna är säkerställda med ledningsrätt och servitut.

Program för planområdet

Utöver den fördjupade översiktsplanen har planfrågan redovisats i, ”Startpromemoria med förslag till program för detaljplan för fastigheten Sicklaön 83:32, Uddvägen, Nacka kommun”, maj 2005. I detta program redovisades följande bakgrund och målsättning i sammanfattning:

”LjungbergGruppen köpte Atlas Copcos fastigheter i Sickla i slutet av 1997. Arbetet med förnyelse av området har nu pågått i drygt sju år med utgångspunkt från målsättningen att området ska utvecklas till -

- *en mötesplats för arbete, kultur, handel och service*
- *ett attraktivt arbetsområde med moderna lokaler och goda kommunikationer*
- *ett handelsområde med god miljö och god kollektivtrafik*
- *ett öppet område i nära kontakt med omgivande bostäder och verksamheter*

Arbetet har hittills fokuserats på handel, kultur och arbetsplatser inom Sickla Köp kvarter och runt Marcusplatsen. Efter det att Södra Länken tagits i bruk har en möjlighet öppnats för en första etapp av stadsutveckling med kontor mm på Nackas sida av Hammarby fabriksväg söder om Uddvägen fram till Nackarondellen.

LjungbergGruppen har träffat avtal med Kinnarps för etablering av en ny byggnad för företagets olika varumärken med utställning och kontor i anslutning till Nackarondellen. Målet är byggstart 2006 för inflyttning till sommaren 2007. Kinnarps del av fastigheten bedöms preliminärt omfatta ca en tredjedel av den totala exploateringen som preliminärt bedöms kunna omfatta ca 15 000 m² BTA med i huvudsak kontor och utställningslokaler. Detaljplanen fullföljer den fördjupade översiktsplanens anvisningar om att bebyggelsen på östra sidan av Hammarby Fabriksväg ska utformas med hänsyn till sitt exponerade läge, som en fasad och entré till Nacka kommun och Sickla.

Den nya bebyggelsen ska ges en modern och självständig gestaltning, tidlös, ljus och med små och stora egenvärden. Bebyggelsen ska vara flexibel och kunna hantera förändringar. Det exponerade läget ska utnyttjas så att byggnaderna annonserar starka varumärken som exempelvis Kinnarps. Mot Hammarby Fabriksväg ska attraktiva, säkra och trivsamma lokaler och entréer vända sig. Lokalerna ska vara karaktärsskapande, ljusa och generöst rumsligt ”industriella” med stora inslag av glas utan att vara rena glashus. Planen ska medge kontor i två till tre självständiga etapper.

Kommunala beslut

Områdesnämnden Sicklaön, behandlade ärendet den 6 juni, § 102, och beslutade, att tillstyrka att planarbetet inleds i enlighet med startpromemorian, att arbetet bedrivs som försöksärende för förenklad planhantering och att beslut om samråd delegeras till planchefen.

Kommunstyrelsens Arbetsutskott, beslutade den 6 juni, § 158, att överlämna ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Kommunstyrelsen, behandlade ärendet den 13 juni, §167, och beslutade att planarbetet inleds i enlighet med denna startpromemoria, att arbetet bedrivs som försöksärende för förenklad planhantering samt att beslut om samråd delegeras till planchefen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Området är en del av den tidigare strandkanten till Hammarby Sjö före utbyggnaden av Danviks Kanal 1927. Vattennivån nådde tidigare upp till Nobelbergets fot. Fanny Udde, Nobelberget och Sickla Udde har historiskt varit bergiga innerskärgårdsliknande uddar i Hammarby Sjö. Först 1877, när sommarnöjet Fanny Udde byggdes, nådde bebyggelsen ner till vattnet. Nobelberget har dock i sin västra del förblivit obebyggt fram till våra dagar.

Mark och vegetation

Nobelberget reser sig idag ca 19 meter över Hammarby fabriksväg upp till Akzo Nobels övre plan med vändplan och byggnader. Mellanplatån inom planområdet ligger ca 9 meter över omgivande mark. Vegetationen på platån består i huvudsak av mindre träd och buskar. Området präglas av hållar och ett rikt fåltskikt med örter, gräs och mossor. Värdefulla träd är några mindre ekar och tallar uppblandat med bestånd av björk, asp mm. Nedanför berget finns snarast en våt äng med ett 50-tal björkar, uppblandat med aspar, lönnar mm samt en större salix, silverpil.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena inom området redovisas i av WSP utförd sammanställning av förutsättningarna. Av denna framgår att jorden inom området består av fyllningsjord ovan lera eller friktionsjord på berg. I östra delen närmast området med berg i dagen finns fyllningsjord på morän ovan berget som ligger relativt ytligt, ca 0-3 meter under markytan. Berget stupar dock relativt brant mot söder och mot sydväst och vid gångvägen mot Hammarby fabriksväg har berget påträffas på nivån -7, dvs ca 10 meter under markytan.

Fyllningsjordens mäktighet varierar från 0 till 3 meter.

Lerlagret mellan fyllningsjord och morän varierar i tjocklek från 0 till ca 6 meter. Leran är varvig med skikt av silt och finsand och har preliminärt en lägsta skjuvhållfasthet kring 12 kPa enligt äldre uppgifter från 1993.

Berget består av gnejs, huvudsakligen sedimentgnejs. Med tanke på att dominerande bergart är gnejs, som normalt har låg radonhalt, kan man i detta skede preliminärt klassificera berg och morän som normalradonmark.

Grundvatten

Grundvattensituationen i området styrs av ett infiltrationssystem där läckande vatten från Södra Länkens bergtunnlar i Nobelberget återinfiltreras i två brunnar. I samband med utbyggnad av Södra Länken sjönk grundvattennivån kraftigt på grund av läckages till bergtunnlarna. En tätskärm byggdes då i den så kallade Nobelsvackan och vatten infiltrerades väster om skärmen för att upprätthålla grundvattennivån.

Infiltrationsbrunnarna finns i anslutning till planområdet. Vid korsningen Hammarby fabriksväg – Uddvägen har grundvattennivån varierat under år 2005 från +0,3 till +1,3 meter över nollplanet. I södra delen av planområdet, läget för Kinnarpshuset, har under 2005 nivåerna varierat mellan +0,6 och +1,5 meter över nollplanet.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk utredning har utförts av WSP och innefattar kontroll av befintlig yttlig fyllnadsjord i 8 punkter inom planområdet. Fyllningsjordens mäktighet inom området kan vara upp till ca 3 meter, proverna är tagna på 0,5 meters djup i fyllnadsjorden. Utredningen visar på föroreningar. Den naturliga jorden under fyllnadsjorden bedöms enligt WSP inte vara förorenad. Inga flyktiga eller halvflyktiga organiska ämnen har påvisats. Förhöjda halter av kadmium, koppar, bly och zink har påträffats.

Befintlig bebyggelse

Området är obebyggt bortsett från Nacka kommuns tryckstegringsstation, VP 102. Stationen i form av en mindre betongbyggnad i ett plan byggdes på 1960-talet. Stationen utgör idag en reserv för att säkra vattenförsörjningen inom Nacka kommun. Frågan om stationens framtid mm har behandlats i en särskild utredning utarbetad av SWECO på Nacka kommuns uppdrag.

Kulturmiljö och landskapsbild

Inom området finns inga kända fornlämningar. Den så kallade Gula Villan eller Fanny Udde i närheten av planområdet kommer att rustas upp och renoveras. Villan kommer att bli ett minnesmärke över den tidigare epoken med sommarvillor i Nacka kommuns inre delar.

Området ingår i stadsutvecklingsområdet Sickla – Hammarby Sjöstad enligt den fördjupade översiktsplanen för Sickla och ska utvecklas som en del av Sicklas och Nackas bebyggelsefront mot Stockholm.

Service

Sicklas Köp kvarter och Hammarby Sjöstads utbud av butiker, kultur mm ligger inom gångavstånd. Närmaste granne tvärs över Hammarby Fabriksväg är den nya Sjöstadshallen.

Friytor

Området ligger i nära anslutning till Nackareservatet med Hammarbybacken, gång- och cykelvägarna runt Hammarby sjö, Sickla Sluss och Sickla Sjö. Inom ett lite större avstånd finns också Svindersviken med Svindersviks gård som en påminnelse om en äldre sommarnöjesepok. Berget bevaras som naturmark och blir en skyddad gård för besökare och verksamma inom planens bebyggelse.

Gator och trafik

Området ligger i direkt anslutning till Uddvägen, Hammarby Fabriksväg, Nackarondellen och Södra Länken. En trafik- och gatuteknisk bedömning biläggs planförslaget. Trafikbelastningen i korsningen Uddvägen – Hammarby Fabriksväg har bedömts efter aktuella exploateringsförutsättningar runt Uddvägen.

Teknisk försörjning

Inom och i anslutning till planområdet finns fjärrvärmeledningar och ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintligt och planerat ledningsnät som passerar och försörjer tillkommande bebyggelse redovisas i till detaljplanen hörande VA-bedömning upprättad av Marktema. De nya fastigheterna ansluts till fjärrvärmenätet.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget bygger på ett förslag från Archus Arkitekter, efter två omgångar av parallella uppdrag. Archus förslag valdes bland annat för att det redovisade de bästa idéerna för Kinnarps nya byggnad samt den bästa planorganisationen med hänsyn tagen till platsens alla komplicerade förutsättningar.

Vid Nackarondellen föreslås en 10 våningar hög byggnad med 5600 m² BTA. Byggnaden får en böjd fasadform som följer Hammarby Fabriksväg. Byggnaden utformas med ljusa/vita fasader i polerad betong med fönsterband mot vägen och Nobelberget och mer slutna smala gavlar mot Järlaleden och kvarterets övriga bebyggelse. Huset får en höjd som ungefär överensstämmer med Akzo Nobels byggnad på grannfastigheten.

Bebyggelsen i övrigt anpassas i höjd, dels mot gatan, dels mot Nobelbergets högre nivåer. Detta innebär 6 våningar kontor mot gatorna och 8 våningar kontor mot berget. Höjden mot gatorna anpassas till bostadshusen i kvarteren Forsen och Vågskvalpet i Hammarby Sjöstad, med en taklifthöjd av +27.6 vilket motsvarar 7 bostadsvåningar och 6 kontorsvåningar. Detaljplanen redovisar motsvarande höjd mot gatan och +33.0 mot

berget. I hörnet mot Hammarby Fabriksväg/Uddvägen i Båtbyggargatans fond redovisas en 8 våningar hög markerad mer vertikal byggnad.

Avsikten är att Kinnarpshuset ska utgöra etapp I och att den övriga bebyggelsen som omfattar 10000 - 13000 m² BTA kontor ska kunna uppföras som en sammanhängande etapp eller i två etapper. Oavsett vilket alternativ som blir aktuellt gestaltas bebyggelsen uppdelad i två byggnadskroppar med en sammanlänkande del i 6 våningar.

Delarna eller etapperna II och III ska kunna uppfattas som två självständiga byggnader inom ramen för en sammanhållen helhet. Detaljplanen är vad avser etapperna II och III något mer generell. Avgörande är valet av husdjup som hänger samman med möjligheten att placera gårdsfasaderna i förhållande till Vägverkets utsprängda tunnel. Exploateringsmöjligheten begränsas också av möjligheten att tillgodose parkeringsbehovet inom fastigheten.

Det obebyggda berget redovisas i huvudsak som mark som inte får bebyggas. En zon utmed "gårdsfasaderna" redovisar dock begränsad byggrätt för kompletteringsbyggnader mm. Det kan röra sig om terrasser, uteplatser, mindre utskjutande burspråk i markplanet eller liknande. Kinnarpshuset med sina utställningslokaler i plan 1 och högre upp i huset kan också med stöd av bestämmelsen kompletteras på berget med en lättare utställningspaviljong eller liknande i en våning.

Mark och vegetation

All vegetation inom den plana lite sankta ängsmarken, ett 50-tal björkar mm samt den stora salixen, silverpilen, kommer att avverkas. Denna vegetation kommer att ersättas med ny vegetation efter den nya lokalgatan och efter Hammarby Fabriksväg. Avsikten är att fullfölja den fördjupade översiktsplanens intentioner att förvandla Hammarby Fabriksväg till en boulevard. Svårigheten är alla ledningar som belastar marken och som hindrar plantering i vissa lägen.

På Stockholmsidan planteras himalayabjörkar och skogsekar som karaktärsträd i anslutning till Sjöstadshallen. Framför hallen planteras mannaask. Efter lokalgatan, Skeppsmäklargatan, planteras kastanjer och vid platsen mot Båtbyggargatan kärrek.

Illustrerad trädallé utanför planområdet inom vägområdet genomförs som en del av aktuell detaljplan med stöd av kommande avtal mellan Vägverket, kommunen och fastighetsägaren. En möjlighet är att i överensstämmelse med planeringen på Stockholms sida också i Nacka välja att plantera kastanjer efter vägen.

På berget bakom bebyggelse behålls karaktärsträd som ek, björk och tall. Ask, asp, salix mm gallras. Det rika fältskiktet med örter, mossor och gräs behålls. Området är litet men med vackra hållar och vegetation som utvecklar en variation mellan avgränsade mindre rum och mer slutna partier. Utöver i planen redovisad zon för mindre komplement- byggnader skyddas marken som ett värdefullt naturrum i kvarterets inre kring vilket bebyggelsen grupperar sig. Bergkanten mot bebyggelsen ska skyddas dels

för att bevara hållmarken och dels som skydd mot Vägverkets tunnlar. Oundvikliga sprängkanter kan med fördel skylas av de uteplatser som beskrivits ovan. Sittplatser och gångytor begränsas till redovisat område närmast husen.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört beräkning av partiklar (PM10) för planområdet år 2015 med planerad bebyggelse. Beräkningar har utförts med dels nuvarande användning av dubbdäck dels med en halverad dubbdäcksanvändning.

Den nya bebyggelsen innebär att det bildas ett gaturum bebyggt på båda sidor av Hammarby Fabriksväg i enlighet med kommunernas översiktliga planer för området. Halterna inom planområdets norra del beräknas till 35-40 µg/m³, i den södra delen beräknas halterna till ca 45-50 µg/m³ på grund av närhet till Nacka rondellen och Södra Länkens tunnelöppning. Vid Nacka rondellen och längs Södra Länken söderut överträds MKN för PM 10. Vid halverad dubbdäcksanvändning beräknas halterna minska med ca 10-20 %.

MKN för luft bedöms klaras längs fasaderna i gaturummet. Gaturummet är mycket brett, på det smalaste partiet ca 63 meter, vilket kan jämföras med Valhallavägen eller en internationell fotbollsplan. På Nackas sida är fasaden efter den smalaste delen av gatan drygt 70 meter lång, motsvarande mått på Stockholms sida är ca 140 meter. Gaturummet är mycket öppet. Mellan kvarteren Forsen och Vågskvalpet i Hammarby Sjöstad finns dessutom en 12 meter bred gränd. Mellan Kinnarpshuset och etapp II på Nackasidan redovisar planen en öppning över nivån +15 som är drygt 10 meter bred. Genom öppningen begränsas den sammanlagda fasadlängden inom planområdet i den trängsta gatusektionen till 45 meter. Vid Nackarondellen öppnar sig rummet mot Sjöstadshallen och Fredells byggvaruhus. På motsvarande sätt öppnar sig platsen vid Båtbyggargatan – Uddvägen så att avståndet mellan motstående byggnader är ca 90 meter. Planen förenar ambitionen att skapa ett gestaltat gaturum med stor öppenhet för god utvädring av partiklar och kvävedioxid, NO₂.

Geoteknik

Planen redovisar i tidigare planer och avtal fastlagda skyddszoner runt befintliga och planerade bergrum och tunnlar för Södra Länken och Östlig förbindelse. Intrång i skyddszonen innebär att sidoutrymmet från föreslagna byggnader till befintliga tunnlar är som minst 6-7 meter och till inte utsprängda bergrum 10 meter. Avståndet minskas av att bergsschakten måste göras större för husens grundläggning och dränering mm. De slutliga måtten och tekniska lösningarna, förstärkningar mm utreds i samarbete mellan byggherrar och Vägverket. Utredningar ska omfatta deformationsmätningar på bergkonturer och stabilitetsberäkningar för befintliga och planerade tunnlar. Byggnadsdelar inom skyddszonen grundläggs på krossmaterial. Kontrollprogram och avtal upprättas mellan Vägverket, Nacka kommun och byggherrarna för att reglera alla frågor som berör sambandet mellan planens bebyggelse och Vägverkets anläggningar.

Grundvatten

I planen redovisas en särskild bestämmelse om skydd för befintlig grundvattennivå. Bestämmelsen anger lägsta nivå för dränerande ingrepp till +1.5 meter över nollplanet. Uppgiften har hämtats från avlästa värden inom två rör inom fastighetens södra och norra delar. Frågan om skydd av grundvattennivåer under och efter byggtiden kommer att regleras i avtal med Vägverket som genom infiltration av tunnelvatten upprätthåller och kontrollerar grundvattennivåerna i område i enlighet med gällande vattendom för anläggande och drift av Södra Länkens tunnlar. I kommande avtal kan angiven nivå komma att omprövas och skyddet förstärkas om fortsatta utredningar visar på behovet av detta.

Markföroreningar

Förhöjda halter av kadmium, koppar, bly och zink har påträffats inom planområdet. Marken måste saneras så att riktvärdet för mindre känslig markanvändning kan klaras inom området innan den nya bebyggelsen uppförs. Sanering och eventuell ytterligare provtagning ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Tillkommande bebyggelse

Användningen av bebyggelsen i kvarteret betecknas KH för kontor, butiker, restauranger, utställningslokaler mm. Kinnarpshuset kommer att innehålla företagets "show-room" och Stockholmskontor. De övre våningarna kommer inledningsvis att upplåtas för externa hyresgäster. Innehållet i övriga etapper är kontor eventuellt med serviceverksamheter i bottenvåningen mot gatan. Hushöjden regleras dels med bestämmelse om högsta antalet våningar och högsta tillåtna totalhöjd. Etapp I består av ett 10 våningar högt kontorshus som står på en två våningar hög sockelbyggnad. Etapp II redovisar 6 våningar mot gatan och 8 våningar mot berget. Avsikten är att takvåningarna ska innehålla ytor med dubbel våningshöjd och entresolvåning med lokaler och teknik. Över angivna höjder får endast mindre byggnadsdelar som hissmaskinrum, master mm anläggas. Etapp III redovisas som en 8 våningar hög byggnad men även här är syftet en 7 våningar hög byggnad med entresol för lokaler och teknik. Etapp III är tillbakadragen från Hammarby fabriksväg och förbinds med en 6 våningar hög länk med etapp II.

Lokalgatan anges som gemensamhetsanläggning. Gatan ska alléplanteras samtidigt som det anges i planen att gatan utgör område för allmänna underjordiska ledningar. Gatan dubbelriktas med angöring och korttidsparkering och med vändmöjlighet för upp till 12 meters lastbilar med backningsrörelse. Under husen och mindre del av lokalgatan förutsätts två våningar parkeringsgarage. Inom två mindre områden redovisas underbyggnadsrätt under gatan för utvidgade garage. Mot Hammarby Fabriksväg redovisas in- och utfartsförbud. Gång-, cykel- och mopedvägen ligger utanför planområdet och flyttas i den södra delen av området närmare körbanorna på Hammarby fabriksväg. Södra Länkens tunnlar redovisas som genomfart/vägtunnel. I gällande detaljplaner redovisade skyddszoner runt Vägverkets befintliga och planerade bergrum har inarbetats i aktuell detaljplan. Byggrätten överträder dessa gränser, vilket

förutsätter att konstruktioner och genomförande regleras i avtal mellan byggherrarna, Nacka kommun och Vägverket.

Hammarby Fabriksväg, stadsbild och trafik

Hammarby Fabriksväg ska enligt kommunernas översiktliga planer omvandlas till en ca 60 meter bred boulevard. Vägens södra del, till ca 50 meter från Nackarondellen, är nyanlagd i samband med utbyggnaden av Södra Länken. Sträckan upp till korsningen Båtbyggargatan/Uddvägen anpassades i samband med utbyggnaden av Södra Länken till befintlig vägsträckning.

På Stockholms sida har nu kvarteren och lokalgatan byggts ut. Lokalgatan skiljs från Hammarby fabriksväg av en högre mur och lokalgatan ligger också högre än vägen. Muren kommer att kläs med skiffer. Körbanan avgränsas av ett påkörningsräcke. Zonen mellan muren och körbanekant utgörs av en ängsyta besådd med ängsfrö- eller vägrensblandning. Vid Sjöstadshallen planteras som ovan redovisats björkar och några ekar i ängszonen. Lokalgatan alléplanteras med kastanj.

Utformningen av gatan och anslutningen mot Uddvägen redovisas i princip i en trafikteknisk utredning utarbetad av Ramböll. Av utredningen framgår den tekniska utformningen och de trafiktekniska bedömningar som ligger till grund för planförslaget.

Kapacitetsberäkningar visar att korsningen Uddvägen - Hammarby fabriksväg väl kommer att klara belastningen från bebyggelsen runt Uddvägen. Bedömningen sträcker sig fram till år 2015. Lokalgatan ansluts i etapp I mot Uddvägen i nuvarande läge. Uddvägen anpassas i senare skede till den utformning som läggs fast av Vägverket i kommande arbetsplan. Även kvarterets etapp III kan byggas innan korsningen förskjutits norrut även om en ombyggd korsning är en fördel för byggnad och gata.

Uddvägen och lokalgatan

Zonen mellan Hammarby fabriksvägs körbanor och den utflyttade gång, cykel- och mopedvägen är 6 meter eller bredare. I den nya lokalgatan kommer det att finnas utrymme för omlagda VA-ledningar och befintliga fjärrvärmeledningar på de delar de berör planområdet.

Planen kan genomföras utan att Hammarby fabriksväg kantsten påverkas. Korsningen med Uddvägen kan också bevaras i sin nuvarande utformning men enligt Vägverkets egen bedömning behöver korsningen få en ny utformning för att möta Båtbyggargatan på ett trafiktekniskt korrekt sätt. Detaljplanens utformning medger alternativa lösningar av korsningen.

I samband med utbyggnaden av etapp I byggs den nya lokalgatan i slutlig sträckning i stort fram till Uddvägen i befintligt läge. Även gång-, cykel- och mopedvägen flyttas då på en lite drygt 100 meter lång sträcka. Trädplantering och skyddsräcke efter Hammarby fabriksväg kan anläggas efter överenskommelse mellan Vägverket, Nacka

kommun och byggherrarna. I genomförandebeskrivningen redovisas en möjlig utbyggnadsordning.

Lokalgatan och parkering

Bebyggelsen nås via lokalgatan. Lokalgatan illustreras med 6 meters körbana och där så är möjligt med längsgående angöringsparkering. Parkeringsfickorna mot byggnaderna skiljs åt av träd eller annan plantering. Infarter till garage och inlastning sker från lokalgatan och till etapp III eventuell direkt från Uddvägen. Husen nås via representativa entréer mot gatan.

Parkeringsbehovet ska motsvara minst 15 platser per 1000 m² BTA kontor. Parkeringsbehovet tillgodoses som markparkering efter gatan och i garage i markplanet och källarvåningar. En möjlighet som kan bli aktuell om det framtida parkeringsbehovet inte kan tillgodose inom fastigheten är att delar av behovet tillgodoses inom fastigheten Sicklaön 346:1 på norra sidan av Uddvägen som LjungbergGruppen också äger.

Transporter av farligt gods

På Nackas sida utgör befintlig kantstenen efter Hammarby fabriksväg skydd för spridning av brandfarliga vätskor vid eventuella olyckor med farligt gods. Vägreten kompletteras med påkörningsräcke för att hindrar fordon att köra in mot lokalgatan och byggnaderna vid eventuella olyckor.

För att risknivån inom området ska bli acceptabel kommer:

- utrymningsvägar att förläggas mot berget
- fönster med fri sikt mot Södra Länken i etapp I, Kinnarpshuset, utförs i härdat laminerat glas för att minska skadeverkningarna vid en eventuell explosion
- lokalgatan förläggs högre än Hammarby fabriksväg för att förhindra att bensin läcker ut och rinner mot fasaderna. Möjligheten att luta skydds zonen ut mot Hammarby fabriksväg utreds
- trapphus förläggs i huvudsak mot gården. I trapphus mot gatan inom 20 meter från vägen utreds brandklassning av fönster
- i etapp I, Kinnarpshuset, föreslås en servering i bottenvåningen. I etapp II och III kan ytterligare någon restaurang tillkomma. Uteserveringar förläggs inte mot gatan. Uteplatser i anslutning till byggnaderna förläggs mot gården.

Trafikbuller

Trafikbullerutredning har utförts av Ramböll. Av utredningen framgår att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 60 och 65 dB (A) och den maximala till ca 75 dB (A), utom vid fasaden mot Uddvägen där maxinivån är ca 80 dB (A).

Detta ställer måttliga krav på fasadernas ljudisolering. Som mest ska fasaden reducera ljudnivån med 25 dB (A) för att ljudklass C ska klaras, 40 dB (A) ekvivalent och 55 dB (A) maximal. I samband med projekteringen kan högre ljudreduktion eftersträvas för en bättre arbetsmiljö. Helt glasade fasader är osannolika i aktuellt läge men några

våningsplan kan komma att förses med helt glasad fasad. Konstruktioner utförs så att ljudkraven kan innehållas. Rum med större krav på ljudreduktion förläggs mot berget – gården.

Beräkningar visar att reflexer i fasaderna inte medför att ljudnivån höjs vid bostadshusen på Stockholmssidan av Hammarby Fabriksväg.

Kontorens utrustning för ventilation och kyla utformas så att Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller uppfylls.

Kollektivtrafik

Planen ligger centralt i tillväxtområdet Hammarby Sjöstad/Sickla. Området nås med Saltsjöbanan, Sickla Station, inom ca 550 meters gångavstånd. Tvärbanan, hållplats Sickla Udde, och bussarna 71, Norrmalmstorg – Slussen - Jarlaberg och 74, Mariatorget – Skanstull - Sickla Köp kvarter, ligger alla inom ca 300 meters gångavstånd. Vid Sickla Industriväg och Sickla Station passerar också alla Nacka- och Ältabussar på väg till och från Slussen. Området har tillgång till omfattande kollektivtrafik med hög turtäthet i högtrafik med kontakt utan byte med Norrmalmstorg, Slussen, Mariatorget, Gullmarsplan, Globen, Liljeholmen och Alvik mm.

Skyltning

I planen redovisas en bestämmelse om att skyltning mot vägen inte får vara rörlig, blinkande eller dominerande. Planen redovisar också att skyltar endast får avse i fastigheterna verksamma företag. Av gestaltungsprogrammet framgår att Kinnarps företagsnamn – logotyp föreslås placerat på krönet av byggnaden. Liknande skyltning i området finns på huvudkontoren för Akzo Nobel och Atlas Copco.

Teknisk försörjning, fjärrvärme

I anslutning till och delvis inom området finns Fortums huvudledningar för fjärrvärme mot Nacka. Fastigheten Sicklaön 346:1 och de nya fastigheterna inom Hammarby Sjöstad är anslutna till fjärrvärmenätet. Avsikten är att fastigheterna inom planområdet ska anslutas till befintlig huvudledning. Ledningsstråket som ligger under gång-, cykel- och mopedvägen består av två rör med ca 70 cm diameter med ett inbördes avstånd av 30 cm. Vid sidan av rören finns behov av en möjlig schaktbredd av minst 60 cm. Ledningarna har ett minsta skyddsdjup till rörens hjässa av 60 cm. Rörstråket tar ca 3 meters bredd i anspråk inom vilket område planterade trädskronor inte bör sträcka sig. Ledningarna ligger i huvudsak direkt utanför planområdet.

Vatten och avlopp

Inom området finns en större mängd VA-ledningar som måste flyttas i samband med utbyggnad av de olika etapperna. Marktema har upprättat ett långsiktigt principiellt förslag till ny förläggning av ledningarna.

I en första utbyggnadsetapp flyttas en vattenledning med diametern 300 mm, en spillvattenledning 500 mm och en tryckdagvattenledning 63 mm för vatten som pumpas från Södra Länkens tunnlar till infiltrationsbrunnar på en sträcka av ca 130 meter. Med dessa åtgärder kan etapp I och II byggas ut.

För att genomföra utbyggnadsetapp III behöver ovan nämnda ledningar läggas om på ytterligare en ca 100 meter lång sträcka samtidigt som Nackas stora spillvattenledning 1200 mm behöver läggas om och dimensioneras upp till 1400 mm. Etapp III berör ytterligare dagvattenledningar mm vilket framgår av bilagd VA-utredning. Etapp III förutsätter också att tryckstegringsstationen VP 102 avvecklas, vilket kan ske på olika sätt genom ombyggnad av vattenledningar utanför planområdet eller provisorisk flyttning av stationen. Långsiktigt avvecklas stationen i samband med genomförandet av projekt Danvikslösen, enligt Vägverkets arbetsplan för Hammarby fabriksväg och detaljplaner för Danvikslösen infrastruktur plan N2 och N3 inom Nacka kommun.

Dagvatten

Fastigheterna och dagvatten från lokalgatan inom planområdet ansluts till befintliga och ombyggda ledningsnät samt omhändertas lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Dagvattnet som idag leds mot Hammarby Sjö kommer att ledas mot Svindersviken och vid behov via fördröjningsmagasin.

Garage inom planområdet kan torrsopas för att minska belastningen på spillvattennätet.

EI

Nacka Energis nya elnätstation vid Uddvägen tillgodoser elbehovet för de tillfälliga studentbostäderna och också för planens etapp I, Kinnarpshuset. På plankartan utanför planområdet redovisas ytterligare ett läge för en tillkommande elnätstation för planens senare utbyggnadsetapper. Stationen ligger på allmän mark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Detaljplanearbetet genomförs med stöd av detaljplaneavtal mellan Nacka kommun och LjungbergGruppen AB. Kommunstyrelsen beslöt den 22 augusti 2005 att ingå detaljplaneavtal för del av fastigheten Sicklaön 83:32 m.fl. vid Uddvägen enligt den utformning som presenterats i detta ärende.

Ett avtal om marköverlåtelse av en del av planområdet har träffats mellan LjungbergGruppen AB och Kinnarps AB för uppförande av ett nytt Stockholmskontor och "show-room" för Kinnarps. Avsikten är att företagen i samverkan genomför och förvaltar lokalgatan som gemensamhetsanläggning, vilken omfattar ett ca 2350 m² stort område, att Kinnarps uppför och äger sitt eget hus, etapp I, på egen fastighet, ca 2100

m² stor, och att LjungbergGruppen AB utvecklar övriga etapper för externa hyresgäster inom en ca 4 250 m² stor fastighet..

Bergets plåtå och anläggningar i anslutning till berget genomförs och vårdas i samverkan mellan respektive fastighetsägare.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

Genomförandeavtal

Genomförandet av planen förutsätter att avtal träffas mellan Vägverket, Nacka kommun och LjungbergGruppen AB om alla frågor som berör Vägverkets tunnlar, grundvattennivån mm. Avtalen ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagande av planen.

Genomförandet av planen förutsätter också att avtal träffas mellan Nacka kommun och LjungbergGruppen AB om överlåtelse av ca 300 m² mark netto från kommunen till företaget. Marken tillförs fastigheten från omgivande gator och en mindre del parkmark i anslutning till Nackarondellen. En del av marken som förs till fastigheten utgör Uddvägens södra begränsning, som kommer att kompenseras genom att mark från LjungbergGruppens fastighet Sicklaön 346:1, 197 m², på norra sidan av Uddvägen, förs till Nacka kommun som gatumark.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och godkännas av kommunstyrelsen senast i samband med att planen tas upp för antagande. Exploateringsavtalet kan behandla frågor om bebyggelsens relation till Hammarby Fabriksväg, omläggning och förnyelse av allmänna ledningar inom och i anslutning till planområdet samt frågan om upprustning och justering av skadade delar av Uddvägen.

Ekonomi

Utbyggnaden av fastigheterna genomförs av LjungbergGruppen AB och Kinnarps AB. Gemensamhetsanläggning och angöringsgatan genomförs av LjungbergGruppen AB och bekostas av företagen gemensamt enligt avtalad fördelning.

Tidsplan

Detaljplanarbetet bedrivs med sikte på antagande våren 2006 och att planen vinner laga kraft före sommaren 2006. Avsikten är att etapp I med Kinnarps nya kontorshus ska påbörjas sommaren 2006 för inflyttning sommaren 2007. Övriga etapper är beroende av utvecklingen på kontorsmarknaden i regionen.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän har medverkat i arbetet med detaljplanen:
Tord Runnäs, Planenheten, handläggare och sammankallande
Marianne Möller, Planenheten, samordnare trafikfrågor
Elisabeth Rosell, Planenheten, park- och utformningsfrågor
Birgitta Held Paulie, Miljö, folkhälsa och säkerhet, miljöfrågor
Mahmood Mohammadi, Infrastruktur, trafikfrågor
Per Andersson, Exploateringsenheten, avtalsfrågor
Jonas Nylander, Exploateringsenheten, avtalsfrågor
Per Johnsson, Exploateringsenheten, väg- och VA-frågor
Asta Pylkkänen, Planenheten, kartfrågor

Medverkande konsulter

Lars Westerberg och Anders Arfvidsson, Archus Arkitekter, underlag,
utformningsprogram, illustrationsplan
Carl Chytraeus och Stefan Christensson, Ramböll, trafik
Lars Ekström, Ramböll, trafikbuller
Rosie Kvål, Brandskyddslaget, riskanalys
Mats Linder, Marktema, VA-förslag
Michael Lindberg, WSP, marföreningar, geoteknik och radon
SLB-analys, miljökvalitetsnormer
Christer Hagman, Hagman & Hagman, plankonsult

Arbetet med planen har genomförts under ledning av utvecklingschef Carola Lavén och projektchef Robert Rönqvist, LjungbergGruppen och fastighetschef Anders Svensson Kinnarps.

STADSBYGGNAD Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2006-05-29 § 101

Viveca Bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 m.fl., Kontor mm vid Nackarondellen, Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i december 2005

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planens syfte är att fullfölja den fördjupade översiktsplanen för Sicklas målsättning att på Nackas sida av Hammarby fabriksväg möjliggöra etablering av Kinnarps AB:s nya Stockholmskontor som en första etapp i utvecklingen av verksamheter inom fastigheten Sicklaön 83:32.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	oktober 2005
Utställning	januari 2006
Kommunfullmäktiges antagande	maj 2006
Projektering	hösten 2005 – våren 2006 för etapp I
Upphandling	våren 2006 för första etappen
Allmänna anläggningar färdiga	augusti 2007 – etapp I

Utbyggnaden av etapp I omfattande ombyggnad av gång-, cykel- och mopedväg, plantering av allé och anläggande av skyddsräcke efter Hammarby fabriksväg, utbyggnad av intern angöringsgata samt Kinnarps nya Stockholmskontor, 5 600 m² bruttoarea (BTA) kontor och utställningslokaler, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Avsikten är att utbyggnaden ska kunna påbörjas sommaren 2006 för inflyttning sommaren 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Vägverket är huvudman för Hammarby Fabriksväg, Södra Länken och till Södra Länken och Östlig Förbindelse hörande befintliga och planerade tunnlar. De senare ligger delvis inom fastigheten Sicklaön 83:32 och inom aktuell detaljplan. Nacka kommun ska genom Områdesnämnden Sicklaön vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga plantering, skyddsräcke och gång-, cykel- och mopedvägen på Hammarby Fabriksvägs östra sida. Ägarna av fastigheterna LjungbergGruppen AB och Kinnarps AB ska vara huvudmän för kvartersmarken i form av gemensam gata och två till tre kontorsfastigheter. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet. Fortum är huvudman för fjärrvärmeledningar.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och LjungbergGruppen AB.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och LjungbergGruppen AB innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark, vegetation, befintliga ledningar, omläggning av VA-ledningar och flyttning/avveckling av kommunens tryckstegringsstation, VP102. Avtalet ska också behandla plantering, skyddsräcke och flyttning av gång-, cykel- och mopedvägen på Hammarby Fabriksvägs östra sida samt anslutning av gemensam lokalgata till Uddvägen. Avtalet kan också komma att innehålla frågor om Uddvägens anslutning till Hammarby Fabriksväg och justering av skadade delar av Uddvägen. Uddvägens anslutning till Hammarby Fabriksväg kräver intrång på LjungbergGruppens fastighet Sicklaön 346:1. Även denna markreglering kan behandlas i kommande exploateringsavtal. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl. a tidsplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet.

Avtal ska träffas mellan Vägverket, Nacka kommun och LjungbergGruppen om åtgärder för genomförande av detaljplanen innan planen antas och vinner laga kraft. Avtalet skall reglera frågor om ansvar avseende ingrepp i skydds-zoner, grundvatten, dagvatten, m m.

Innan några byggnadsåtgärder påbörjas skall besiktningar och förmätningar utföras samt ritningar över åtgärder som påverkar Vägverkets anläggningar granskas och godkännas av Vägverket. Därtill ska kompletterande avtal, som reglerar byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggnadstiden samt efterbesiktningar och mätningar, upprättas mellan parterna.

Detaljplanen har anpassats till av Vägverket framförda synpunkter vilket ger största möjliga frihet vid utformningen av den kommande arbetsplanen för Hammarby Fabriksväg. Förutsättningar finns för tillfällig utökning av vägen med ytterligare filer i samband med genomförandet av projekt som Danvikslösen och Östlig förbindelse.

Kommunen och exploatörerna svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Byggande på tomtmark

Byggnader som uppförs på fastigheten skall grundläggas så att byggnaderna klarar urspolning vid eventuell läcka på kommunal ledning.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan avtals-, exploaterings-, och övriga genomförandefrågor handläggs av exploaterings- enheten. LjungbergGruppen AB företräder fastighetsägarna det vill säga även Kinnarps AB i dessa frågor.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Områdesnämnden Sicklaön. Till områdesnämnden ska också bygganmälan lämnas innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor kan ske med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten.

El/energi

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Sicklaön 83:32 som ägs av LjungbergGruppen AB. Kinnarps AB har förvärvat del av fastigheten. Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggning som skall vara gemensam för flera fastigheter. Denna gemensamhetsanläggning utgörs av samfällad gata. LjungbergGruppen AB skall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen ska ske av en samfällighetsförening.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Uddvägen och planerad ny samfällad angöringsgata. In- och utfart till kvarteret från Uddvägen ska byggas om för bättre framkomlighet och trafiksäkerhet. Angöringsgatan utgör gemensamhetsanläggning.

Parkarbeten

Alléplantering, skyddsräcke och gång-, cykel- och mopedvägen efter Hammarby Fabriksväg anläggs inom nuvarande trafikområde. När åtgärderna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark.

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet skall anslutas till förbindelsepunkt på allmänna ledningar för kommunalt vatten- och avlopp förlagda inom U-område i den nya angöringsgatan. Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och LjungbergGruppen AB innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om befintliga ledningar, omläggning av VA-ledningar och flyttning/avveckling av kommunens tryckstegringsstation, VP102. Avtalet ska vidare ge anvisningar om avgifter för VA-anslutning mm.

Dagvatten

Dagvattnet inom området skall så långt som möjligt omhändertas lokalt.

Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaderna kommer huvudsakligen att ske med fjärrvärme.

Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering skall finnas. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

El

För etapperna II och III erfordras en ny elnätstation placerad utanför planområdet efter Uddvägens östra sida. Nacka Energi är huvudman för eldistributionen.

EKONOMISKA FRÅGOR

LjungbergGruppen AB och Kinnarps AB bekostar utbyggnad av angöringsgata samt allmänna anläggningar såsom plantering, skyddsräcken, gång-, cykel- och mopedvägens flyttning omläggning av VA-ledningar inklusive teknisk kontroll, fastighetsbildning m.m.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Per Andersson
Exploateringsingenjör

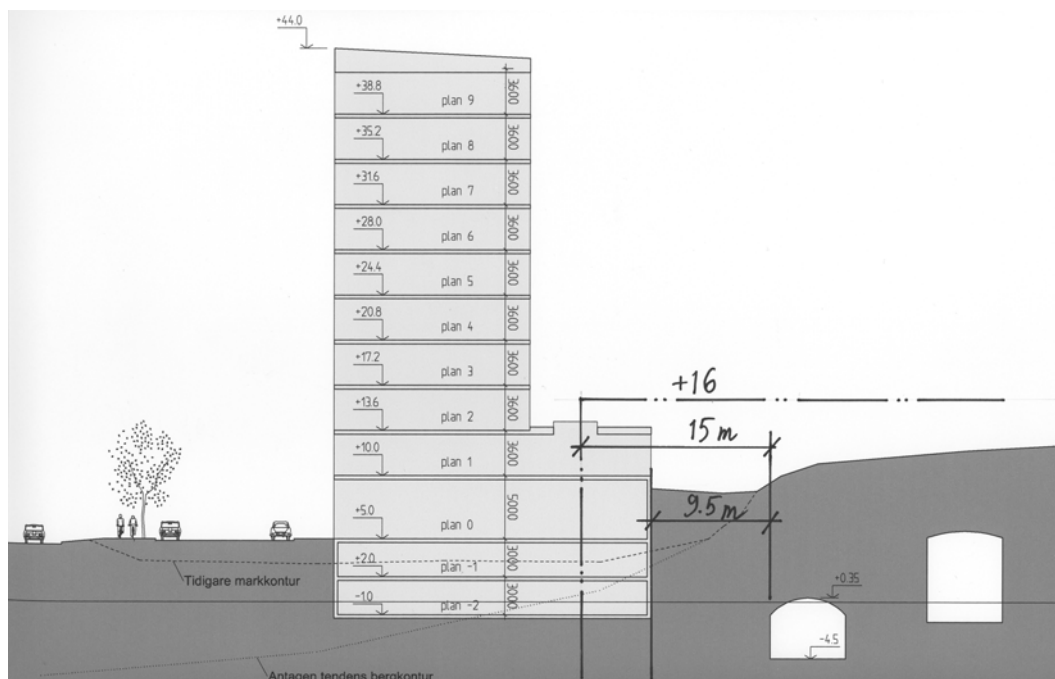
Bilaga:
Teknisk beskrivning**Utredningar och underlag**

Bilagan bygger på bland annat följande utredningar:

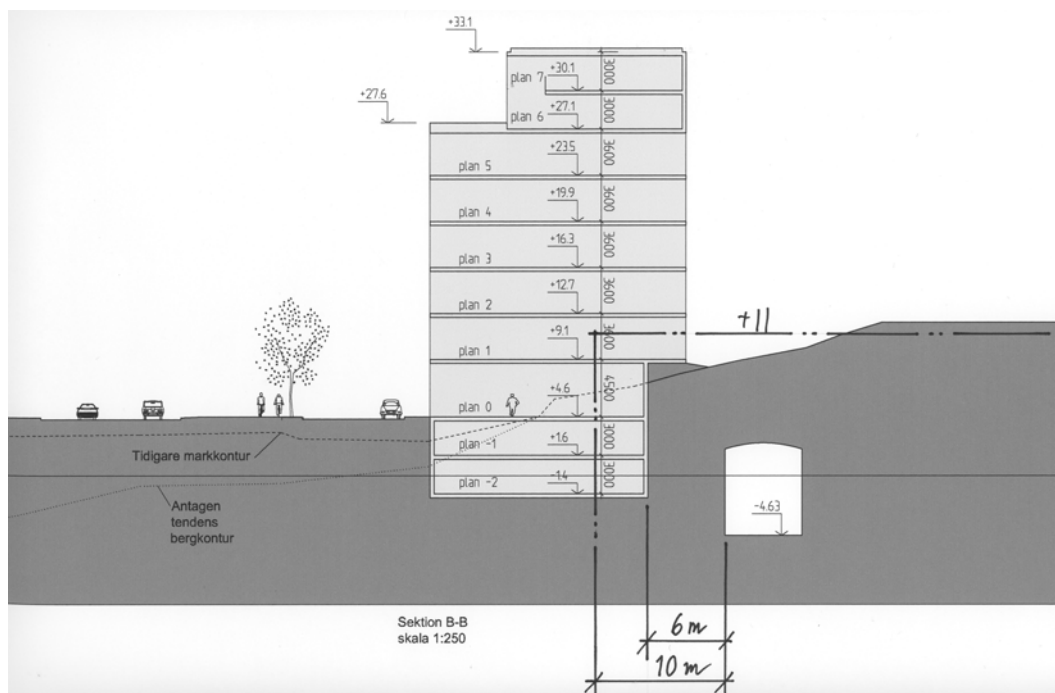
- PM Förslag till utbyggnad och ombyggnad av VA-anläggningar, Marktema 2005-09-29
- PM Trafik DP Sicklaön 83:32, Ramböll 2005-10-03

Förhållandet till Vägverkets anläggningar i Nobelberget

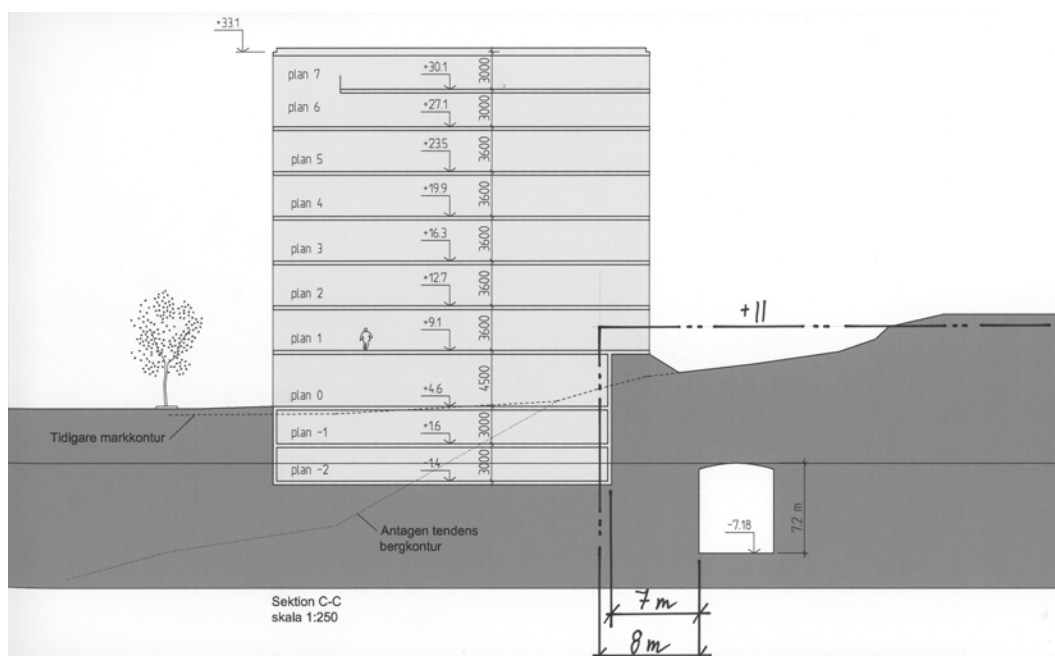
I Nobelberget finns såväl utsprängda som planerade tunnlar och berggrum som har betydelse för Södra Länken och den kommande trafikleden, ”Östlig förbindelse”. Berggrum och tunnlar säkerställs i gällande detaljplaner. Skyddszonerna bekräftas i aktuellt detaljplaneförslag. Intrång i skyddszonerna ska bli föremål för förhandlingar och avtal mellan Vägverket, Nacka kommun och LjungbergGruppen. Följande tre sektioner visar översiktligt förhållandet mellan planerad bebyggelse och befintliga och planerade berggrum och tunnlar i de tre etapperna och i de mest kritiska lägena.



Sektion genom Kinnarps nya Stockholmskontor. Tunneln till höger är den utsprängda förbindelse-tunneln ner till ett teknikutrymme för Södra Länken. Tunneln till vänster hör samman med det planerade fläktrummet i berget för Östlig förbindelse. Intrånget i sida är 5 meter i den generella skyddszonen på 15 meter. Teknik och villkor för genomförandet ska avtalas mellan Vägverket, Nacka kommun och Ljungberggruppen/Kinnarps.



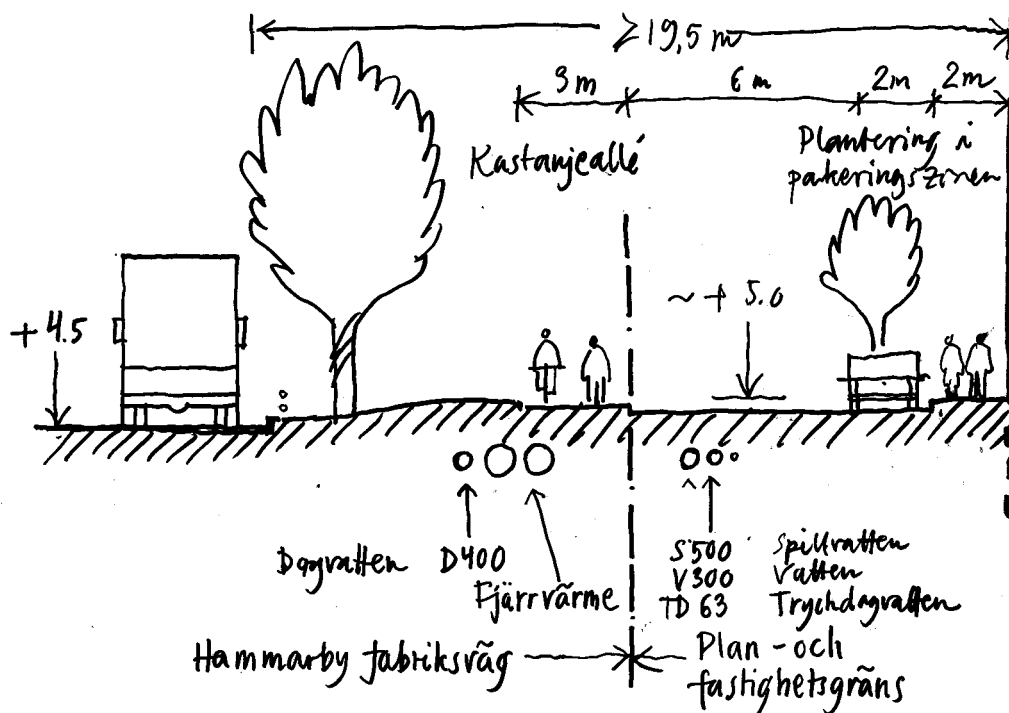
Sektion genom etapp 2 som översiktligt visar förhållandet mellan planerad byggnad, befintlig tunnel och detaljplanens skyddszon. Teknik och villkor för genomförandet ska avtalas mellan Vägverket, Nacka kommun och LjungbergGruppen.



Sektion genom etapp 3 som översiktligt visar förhållandet mellan planerad byggnad, befintlig tunnel och detaljplanens skyddszon. Teknik och villkor för genomförandet ska avtalas mellan Vägverket, Nacka kommun och LjungbergGruppen.

Gatusektion och ledningar

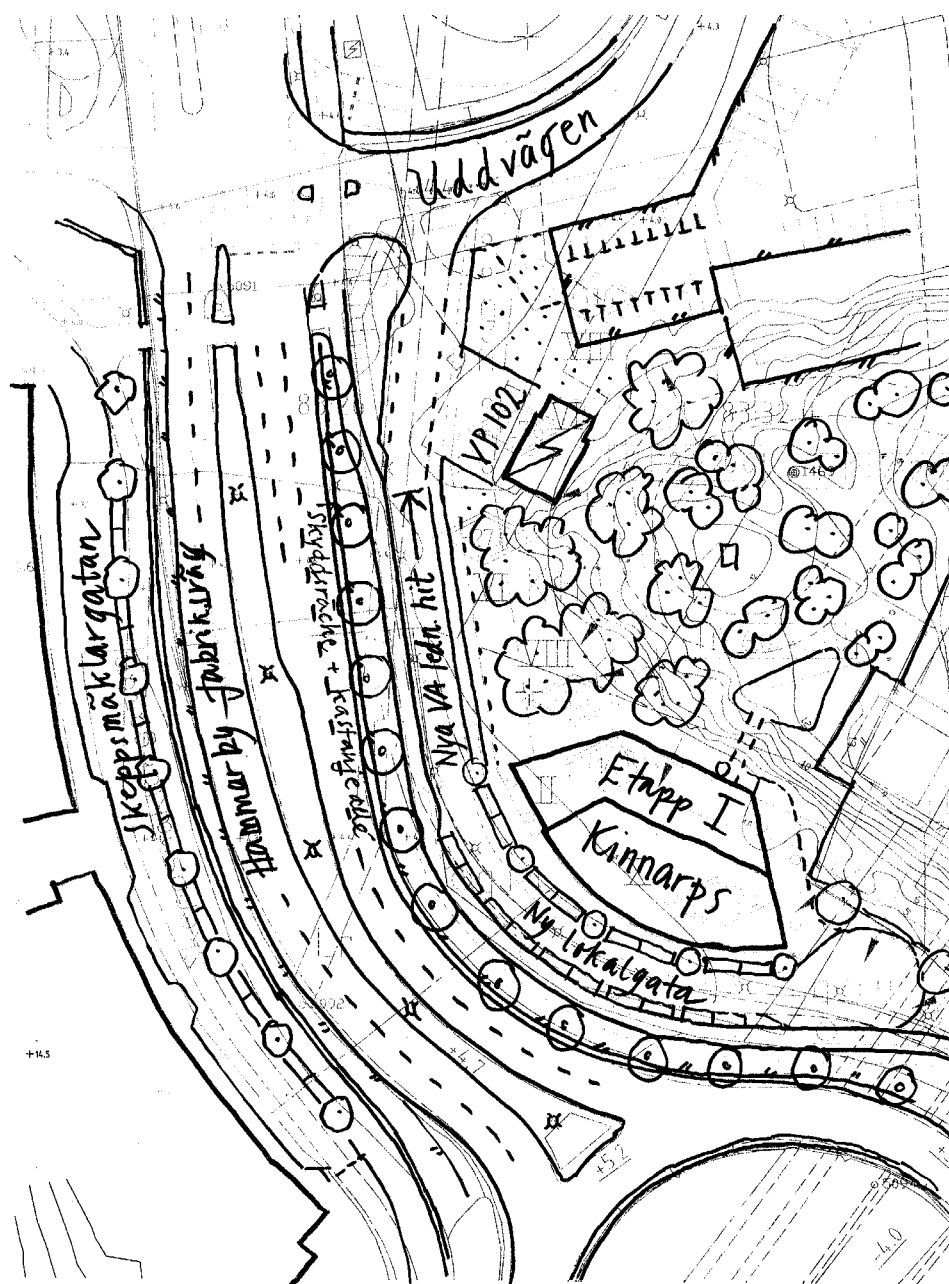
Gatusektionen har reviderats efter samrådet och bygger i princip på det trafiktekniska planunderlaget från Ramböll, VA-förslaget från Marktema samt från kontakter med Fortum Fjärrvärme.



Hammarby Fabriksvägs norrgående körfält i nuvarande läge med en 6 meter bred skyddszon mellan vägen och den på del av sträckan flyttade gång-, cykel- och mopedvägen. I skyddszonen planteras efter avtal med Vägverket en allé av exempelvis kastanjer och efter körbanan anläggs ett skyddsräcke för att hindra fordon med farligt gods att av våda köra in mot lokalgatan och bebyggelsen. Lokalgatan höjdsätts så att brandfarliga vätskor inte kan rinna in mot husfasaderna vid en eventuell olycka. Parkeringszonen närmast fasaden trädplanteras. Skydds-zoner runt ledningarna och mellan olika ledningsslag tillgodoses.

Etapputbyggnad

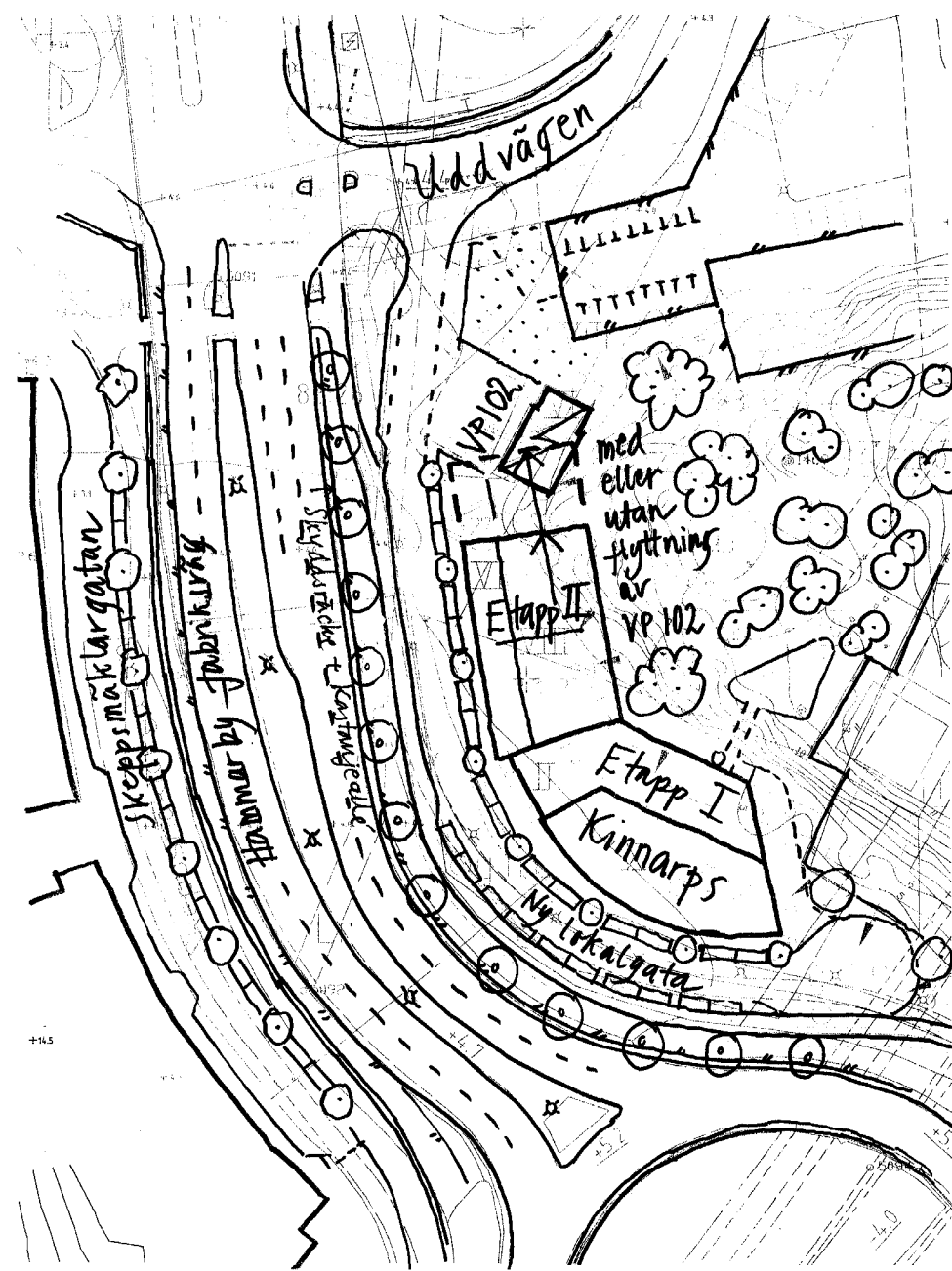
Bebyggelse kan komma att genomföras i två till tre etapper. På följande sidor illustreras några exempel på vilka åtgärder på Uddvägen, GCM-vägen och det allmänna ledningsnätet som blir aktuella i olika etapper.



Ettapp I, Kinnarps huset, angoringsgata och ledningsomläggning

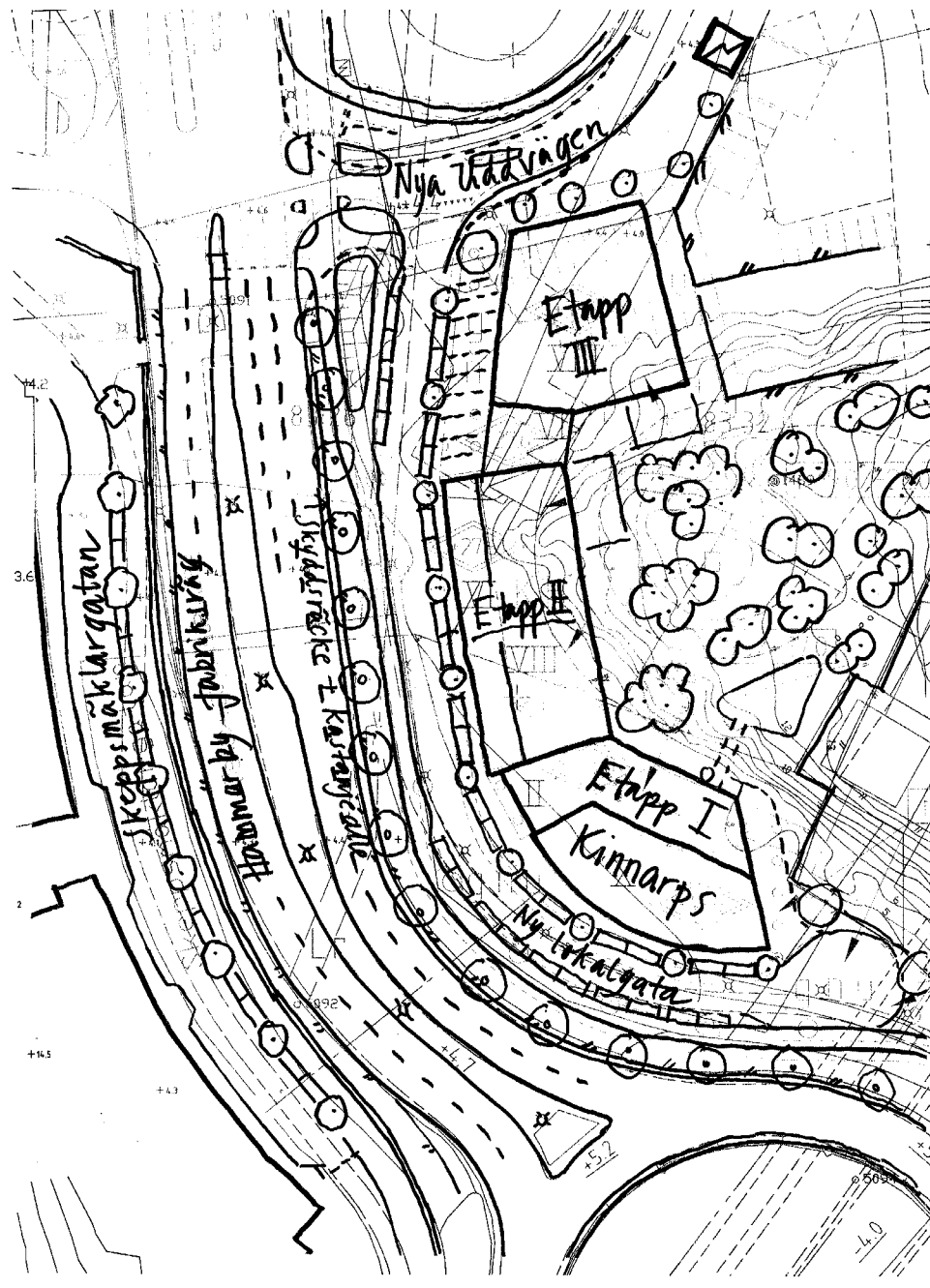
Kinnarps nya Stockholmskontor utgör ettapp I i planens genomförande. Byggnaden omfattande ca 5 600 m² BTA ovan mark kan påbörjas sommaren 2006 för inflyttning sommaren 2007. I detta alternativ redovisas:

- skyddsgräve och allé efter Hammarby Fabriksväg
- lokalgatan ansluts till Uddvägen i befintligt läge
- lokalgatan och gång-, cykel- och mopedvägen byggs i permanent läge på hela sträckan. Höjdsättning anpassas till Hammarby Fabriksvägs framtida höjdläge
- VA-ledningar byggs om till i skissen markerat läge. Försvarsarbeten för framtida ledningsomläggningar görs i anslutning till lokalgatans norra del
- träd och vegetation inom mark som inte tagits i anspråk bevaras
- Vägverkets depå byggs om så att tre parkeringsplatser avvecklas



Etapp II, kontorsutbyggnad delat genomförande

LjungbergGruppens båda etapper med kontor som omfattar totalt 10000 till 13000 m² BTA ovan mark kan byggas i en eller två etapper. I detta exempel visas ett delat genomförande i två etapper. Bortsett från att ytterligare befintlig vegetation berörs innebär denna inga ytterligare investeringar i gator och ledningar. Storleken av etappen är beroende av om tryckstegringsstationen VP 102 avvecklas eller ligger kvar. Utbyggnad av etappen utan avveckling av VP 102 bedöms som mindre sannolik.



Etapp III, kontorsutbyggnad sista delen eller etappen

LjungbergGruppens andra etapp med kontor, kan byggas fullt ut först efter det att ledningarna lagts om fullt ut och VP 102 avvecklats. Detta exempel kan också ses som en samlad andra etapp II+III efter det att etapp I genomförts. Det bästa för etapp III är om Vägverkets arbete med arbetsplanen kommit så långt att de gatutekniska lösningarna i höjd och sida lagts fast. Även om arbetsplanen blir fördröjd bör utformningen av korsningspunkten Uddvägen, Båtbyggargatan och Hammarby fabriksväg utredas och läggas fast i samarbete mellan Vägverket, Stockholm stad och Nacka kommun. Etapp III kan dock genomföras utan ombyggnad av korsningen i sin helhet om tidsplanen för de övergripande trafikfrågorna så kräver.

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för Sicklaön 83:32, Kontor m. m. vid Nackarondellen, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i december 2005

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Spill- och renvatten
Dagvatten
Landskapsbild
Naturmiljö
Markföroreningar

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Säkerhet och risk
Buller
Luft

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Planförslaget innebär byggnation på ett område som är mycket komplext vad avser vatten- och avloppsförsörjning. Fortsatt planering kräver ett fortsatt mycket nära samarbete med Tekniska nämnden genom företrädare från Infrastruktur. För att en byggnation enligt planförslaget ska vara möjlig är det nödvändigt att såväl huvudavloppsledningen som huvudvattenledningen omplaceras i nya lägen.

Landskapsbilden kommer att förändras påtagligt. Det något oordnade och vildvuxna naturområdet ersätts av ett kvarter med en gestaltning som i enlighet med illustrationerna kommer att uppfylla de nya krav som ställs på utformningen av denna plats. Nya krav i form av komplettering av bebyggelse för att sluta gaturummet samt behovet av att markera entrén till Sickla.

En hög arkitektonisk kvalitet krävs i detta känsliga läge liksom stor omsorg i materialval och gestaltning av omgivande mark och gaturum.

Förhöjda halter av kadmium, koppar, bly och zink har påträffats inom planområdet. Marken måste saneras så att riktvärdet för mindre känslig markanvändning kan klaras innan den nya bebyggelsen uppförs. Saneringen ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Planområdets läge innebär risk för brand och explosion som utgör hot mot människor och byggnader inom planområdet. Åtgärder som lindrar konsekvenserna av sådana olyckor krävs. Huvudutrymningsvägar ska inte mynna mot Hammarby Fabriksväg eller Södra länken. Fönster i byggnaden närmast Södra Länken och med fri sikt mot vägen ska utföras i härdat laminerat glas. Åtgärder ska vidtas för att förhindra att bensin vid eventuellt olyckstillbud, hamnar på markområde mellan Hammarby Fabriksväg och planområdet. För byggnadsdelar inom 20 meter från Hammarby Fabriksväg kan eventuellt brandklassning av fönster i trapphus vara nödvändiga.

Trafikbullerutredningen visar att med måttliga krav på fasadernas ljudisolering kommer ljudnivån i kontorslokalerna klara 40 dB(A) ekvivalent nivå och 55 dB(A) maximal. Om en hel glasfasad används kan det krävas kraftiga konstruktioner. Detta måste studeras noggrant när rumsindelningen är känd. Konferensutrymmen ställer högre krav på fasadernas ljudisolering än normala kontorsrum.

Miljö kvalitetsnormen för luft bedöms klaras längs fasaderna i gaturummet, men människor i området kommer att exponeras för luftföroreningar i större utsträckning jämfört med om planen inte kom till stånd. Vid utformning av byggnaderna är det därför av stor vikt att byggnaderna utformas så att dessa inte försämrar utvädringen i området och därmed riskerar att höja föroreningshalterna.

Planförslaget bedöms innebära en god hushållning med naturresurser då området idag till övervägande del utgörs av ianspråktagen mark. Lokaliseringen har en mycket bra kollektivtrafikförsörjning.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplan vid Nackarondellen har utförts för att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Miljöredovisningen för området vid Nackarondellen är därmed inte upprättad enligt plan- och bygglagens formella krav enl. 5 kap.18 § utan följer ett beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 om att miljöredovisningar, (miljökonsekvensbeskrivningar, MKB) ska tas fram vid planläggning.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljöfrågor vilka är relevanta i detta fall.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Birgitta Held-Paulie programansvarig miljöbevakning, Per Johnsson trafikingenjör samt Elisabeth Rosell planeringsekolog.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

SPILL- OCH RENVATTEN

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger inom ett område som från vatten- och avloppsförsörjningssynpunkt har mycket stor betydelse. Huvudvattenledningen för Sicklaön ligger idag till största del placerad i samma läge som den planerade byggnaden. I detta läge finns även en spillvattenledning. Huvudavloppsledningen för Sicklaön och Louddens reningsverk korsar planområdet, delarna etapp III. En tryckstegringsstation för vatten finns inom planområdet som berör etapp III.

Utbyggnadsförslaget

För att en exploatering i området ska kunna genomföras måste befintlig huvudvattenledning samt befintlig spillvattenledning placeras om så att den inte hamnar under den nya byggnaden. Vid genomförande av etapp III måste även befintlig huvudavloppsledning placeras i annat läge. Även tryckstegringsstationens funktion måste säkerställas innan planens etapp III kan genomföras.

Slutsatser och rekommendationer: Planförslaget innebär byggnation i ett från vatten- och avloppsförsörjningssynpunkt mycket komplext område. Fortsatt planering kräver ett mycket nära samarbete med Tekniska nämnden genom företrädare från Infrastruktur.

DAGVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburen fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Nulägesbeskrivning

I dagsläget finns inom planområdet en tryckdagvattenledning med infiltrationsmagasin som avvattnar delar av Södra Länken.

Utbyggnadsförslaget

Dagvatten från planområdet kommer att läggas om och anslutas till befintligt dagvattennät i området och vid behov via fördröjningsmagasin. Ledningarna avleds i dagsläget i Hammarby sjö. Planer finns att lägga om denna utloppsledning så att avledning i framtiden sker i Svindersviken. Befintlig tryckdagvattenledning måste flyttas.

Spillvatten från parkeringsgarage innehåller stora föroreningsmängder. För att minska belastningen på Henriksdals reningsverk bör garagen torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet.

Vid val av material på byggnader samt övriga anläggningar ska stor hänsyn tas till att inga främmande ämnen används, som kan innebära skada på hälsa och miljö.

Slutsatser och rekommendationer: För att minska belastningen till reningsverket bör garagen torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet.

LANDSKAPSBILD**Kommunala mål – Översiktsplanen 2002**

Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.

Nulägesbeskrivning

Planområdets landskapsbild präglas idag av det bitvis vegetationsklädda berget med sin relativt branta lutning. Området utgör en av Nackas mer betydande entréer och är som sådan ganska anonym. Några åtgärder har ej vidtagits för att understryka vikten av denna punkt och därför ger området ett något oordnat intryck.

Utbyggnadsförslaget

Förslaget innebär att karaktären av igenväxande naturmark med inslag av berg i dagen kommer att ersättas av ett kvarter, som markerar platsens funktion som entré till Nacka samtidigt som gaturummet i denna del av f.d. Hammarby Fabriksväg sluts. "Portalbyggnaden" med sin höjd och individuella utformning är föreslagen i den östra delen av kvarteret medan bebyggelsen utmed f.d. Hammarby Fabriksväg får en mer återhållen gestaltning med en höjd som ansluter till bebyggelsen på andra sidan i Hammarby Sjöstad. På insidan av kvarteret finns delar av naturmarken kvar.

Slutsatser och rekommendationer: Landskapsbilden kommer att förändras påtagligt. Det något oordnade och vildvuxna naturområdet ersätts av ett kvarter med en gestaltning som i enlighet med illustrationerna kommer att uppfylla de nya krav som ställs på utformningen av denna plats med sitt strategiska läge vid en av Nackas huvudentréer och utmed f.d. Hammarby Fabriksväg samt angränsande till Hammarby Sjöstad.

En hög arkitektonisk kvalitet krävs i detta känsliga läge liksom stor omsorg i materialval och gestaltning av omgivande mark och gaturum.

En princip bör redovisas för hur ej utbyggda delar av kvarteret skall utformas och skötas under den föreslagna etappvisa utbyggnaden.

NATURMILJÖ

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Nulägesbeskrivning

Naturen inom planområdet består av för Nacka vanligt förekommande naturtyper. Typiska är inslagen av berg i dagen och torra partier med ringa jorddjup. Här växer främst tall och ek. I de lägre fuktigare partierna med större jorddjup är vegetationen förhållandevis frodig med stort inslag av lövträd såsom björk och asp. Här finns också områdets kanske mest karaktärsskapande träd i form av en större pil.

Det trafikutsatta och störda läget medför att förutsättningarna för ett rikt djurliv är mycket begränsade.

Utbyggnadsförslaget

Vid en utbyggnad enligt förslaget kommer den naturliga vegetationen helt att försvinna i de lägre partierna. Delar av vegetationen på berget kan sparas och ingå som en del i gestaltningen av kvarterets ”insida”. Några särskilda planbestämmelser har inte bedömts vara nödvändiga för att reglera detta.

Inga för kommunen kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk.

Slutsatser och rekommendationer: Inga för kommunen kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Delar av den befintliga vegetationen kommer helt att försvinna.

Naturmarken inom kvarterets obebyggda delar kan sparas och borttagna lövträd till viss del ersättas i form av trädrader och nya planteringar.

MARKFÖRORENINGAR

Naturvårdsverkets generella riktvärden används för bedömning av förorenad mark. Vid behov kan platsspecifika riktvärden upprättas.

Utbyggnadsförslaget

En översiktlig miljöteknisk utredning har utförts av WSP och innefattar kontroll av befintlig ytlig fyllnadsjord i 8 punkter inom planområdet. Fyllningsjordens mäktighet inom området kan vara upp till ca 3 meter, proverna är tagna på 0,5 meters djup i fyllnadsjorden. Utredningen visar på föroreningar. Den naturliga jorden under fyllnadsjorden bedöms enligt WSP inte vara förorenad. Inga flyktiga eller halvflyktiga organiska ämnen har påvisats. Förhöjda halter av kadmium, koppar, bly och zink har påträffats. Marken måste saneras så att riktvärdet för mindre känslig markanvändning kan klaras inom området innan den nya bebyggelsen uppförs. Saneringen ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten. Ytterligare provtagning kan bli aktuell.

Slutsatser och rekommendationer: Förhöjda halter av kadmium, koppar, bly och zink har dock påträffats inom planområdet. Marken måste saneras så att riktvärdet för mindre känslig markanvändning kan underskridas innan den nya bebyggelsen uppförs. Saneringen ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

SÄKERHET OCH RISK

För vägar med transport av farligt gods rekommenderar länsstyrelsen följande:

- Inom 100 m från transport för farligt gods ska risksituationen utredas.
- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden
- Tät kontorsbebyggelse bör inte uppföras närmare än 40 meter från väg. Även om avstånd hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning.
- Personintensiva verksamheter bör inte lokaliseras närmare än 75 meter från transportled för farligt gods om verksamheterna kommer att inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning.

Avsteg kan göras om en fördjupad riskanalys utförs och visar att den planerade bebyggelsen är lämplig med hänsyn till behovet av skydd mot olyckshändelser. Planområdet ligger inom 100 meter från Södra Länken och Hammarby Fabriksväg där farligt gods transporteras. Norr om planområdet finns en drivmedelsstation.

Brandskyddslaget har därför utfört en riskanalys för att utvärdera vilka risker som människor inom planområdet kan komma att utsättas för. I riskanalysen föreslås även åtgärder för att uppnå en acceptabel säkerhet.

Utbyggnadsförslaget

Avståndet mellan planerade byggnader och Hammarby Fabriksväg är 15-20 meter. Antalet transporter med farligt gods på Hammarby Fabriksväg uppgår till ca 300 per år. Dessa transporter gäller klass 3-produkterna, bensin, flygfotogen och eldningsolja.

Det kortaste avståndet mellan närmaste byggnadsdel och Södra Länken är ca 35 meter. Vägen ligger ca 10 meter lägre än planområdet. Drygt 38 000 transporter med farligt gods sker på Södra Länken per år. Övervägande del produkter utgörs av klass 3 produkter ca 36 000 men även klass 1 produkter, explosiva varor och klass 2 produkter, gasol och biogas transporteras på Södra Länken.

Av riskanalysen framgår följande:

”I riskanalysen har en identifiering gjorts av möjliga olyckshändelser kopplade till transporter och hantering av farligt gods i planområdets närhet. För dessa har en grov analys utförts. Olyckor med bedömt hög risk har analyserats mer i detalj och sannolikhet och konsekvens har beräknats för dessa. Risknivån har sedan värderats utifrån uppställda kriterier för acceptans av risker.

Händelser med möjlig konsekvens för människor inom planområdet är kopplade till transporter med bensin på Hammarby Fabriksväg samt transporter med gasol och explosivämnen på Södra Länken. Störst bidrag till risknivån ger brand och explosion. Åtgärder för att minska dessa risker måste därför genomföras.

Följande åtgärder måste genomföras för att risknivån inom planområdet ska bli acceptabel:

- Huvudutrymningsvägar ska inte mynna mot Hammarby Fabriksväg eller Södra länken.

- Fönster med fri sikt mot Södra Länken i byggnaden närmast Södra Länken ska utföras i härdat laminerat glas för att minska skadeverkningarna vid en explosion.
- Åtgärd för att förhindra att bensin läcker ut och hamnar på markområde mellan Hammarby Fabriksväg och planområdet ska genomföras. Möjliga lösningar kan vara att uppföra ett avbärräcke eller en mur utmed vägen eller att ordna så att marken närmast vägen ligger högre än vägen och lutar mot denna.
- För byggnadsdelar inom 20 meter från Hammarby Fabriksväg kan eventuellt brandklassning av fönster i trapphus vara nödvändigt.

En rekommendation är också att eventuella restauranger i bottenvåningen inte har uteservering mot Hammarby Fabriksväg.

Effekten av ovanstående åtgärder har undersökts och visar att risknivån sänks betydligt och anses vara acceptabel utifrån tillämpade acceptanskriterier.”

Slutsatser och rekommendationer: Planrådets läge i anslutning till Södra Länken och Hammarby Fabriksväg innebär risk för brand och explosion som kan utgöra hot mot människor och byggnader inom planområdet. Åtgärder som lindrar konsekvenserna av sådana olyckor krävs.

1. Huvudutrymningsvägar ska inte mynna mot Hammarby Fabriksväg eller Södra länken. 2. Fönster i byggnaden närmast Södra Länken och med fri sikt mot vägen ska utföras i härdat laminerat glas. 3. Åtgärder ska vidtas för att förhindra att bensin vid eventuellt olyckstillbud, hamnar på markområde mellan Hammarby Fabriksväg och planområdet. 4. För byggnadsdelar inom 20 meter från Hammarby Fabriksväg kan eventuellt brandklassning av fönster i trapphus vara nödvändigt.

BULLER

Det finns inga myndighetskrav för trafikbuller för kontor.

I Boverkets byggregler 1999 ges rådet att den ekvivalenta trafikbullernivån i kontorslokaler inte ska överstiga 40 dB(A).

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

Trafikbullerutredning har utförts av Ramböll. Av utredningen framgår att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 60 och 65 dB (A) och den maximala till ca 75 dB (A), utom vid fasaden mot Uddvägen där maxinivån är ca 80 dB (A). Detta ställer måttliga krav på fasadernas ljudisolering. Som mest ska fasaden reducera ljudnivån med 25 dB (A) för att ljudklass C ska klaras, 40 dB (A) ekvivalent och 55 dB (A) maximal.

Om en hel glasfasad används kan det krävas kraftiga konstruktioner. Detta måste studeras mer noggrant när rumsindelningen blir känd. Konferensutrymmen ställer högre krav på fasadernas ljudisolering än normala kontorsrum.

Beräkningar visar att reflexer i fasaderna inte medför att ljudnivån höjs vid bostadshuset på Stockholmssidan av Hammarby Fabriksväg.

Kontorens utrustning för ventilation och kyla ska utformas så att Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller uppfylls.

Slutsatser och rekommendationer: Med måttliga krav på fasadernas ljudisolering kommer ljudnivån i kontorslokalerna klara 40 dB(A) ekvivalent nivå och 55 dB(A) maximal. Om en hel glasfasad används kan det krävas kraftiga konstruktioner. Konferensutrymmen ställer högre krav på fasadernas ljudisolering än normala kontorsrum.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter vilka ska spegla den lägsta godtagbara luftkvaliteten som människor och miljö tål enligt befintligt vetenskapligt underlag. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft för kolmonoxid, svavel, bly, bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10). MKN gäller inte i tunnlar. Enligt plan- och bygglagen får planläggning inte medverka till att MKN överträds. I trafikmiljö är främst bensen, kvävedioxid och partiklar relevanta. Partiklar är den norm som är svårast att klara. Dygnsmedelvärdet är det dimensionerande värdet.

MKN för partiklar skall klaras från och med 2005. Partikelnormen gäller för partiklar mindre än 10 μ m i diameter, **PM10**. Dessa kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck, men även från eldning med fastbränsle. Partikelhalten i luften påverkar luftvägarna och hjärt- och kärlsystemet. Undersökningar visar även på kopplingar till lungcancer. Dygnsvärdet för partiklar får inte vara högre än 50 μ g/m³.

Utbyggnadsförslaget

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har till denna detaljplan utfört beräkning av partiklar (PM10) för planområdet år 2015 med planerad bebyggelse. Beräkningar har utförts för dels utbyggnadsförslaget med nuvarande användning av dubbdäck dels med en halverad dubbdäcksanvändning (enligt länsstyrelsens åtgärdsprogram).

Den nya bebyggelsen innebär att det bildas ett gaturum bebyggt på båda sidor av Hammarby Fabriksväg vilket försämrar utvädringen av föroreningar från området. I utbyggnadsalternativet blir därför halterna högre än i dagsläget vid de befintliga fasaderna utmed Hammarby Fabriksväg i Hammarby Sjöstad samt vid de i planen föreslagna byggnadsfasaderna. Halterna inom planområdets norra del beräknas till 35-40 μ g/m³, i den södra delen beräknas halterna till ca 45-50 μ g/m³ på grund av närhet till Nacka rondellen och Södra Länkens tunnelöppning. Vid Nackarondellen och längs Södra Länken söderut överträds MKN för PM 10. Vid halverad dubbdäcksanvändning beräknas halterna minska med ca 10-20 %.

MKN för luft bedöms klaras längs fasaderna i gaturummet, men människor i området kommer att exponeras för luftföroreningar i större utsträckning jämfört med om planen inte kom till stånd. Vid utformning av byggnaderna är det därför av stor vikt att byggnaderna inte blir som en tät vägg mot Hammarby Fabriksväg. Detta påverkar utvädringen i området och riskerar att höja föroreningshalterna.

För att få en uppfattning om NO₂ halterna i området har vi studerat de beräkningar som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund för PM₁₀ och NO₂ vid planläggning för Sickla idrottshall mitt emot Fredells. Av resultaten framgår att dygnsvärdet för NO₂ för nu planerat område i dagsläget kommer att klara MKN för NO₂. Den nu planerade bebyggelsen innebär att ett gaturum bildas vid Hammarby Fabriksväg vilket generellt innebär att halterna ökar med 15-20 %. Även med denna ökning kommer MKN för NO₂ att klaras inom planområdet och gaturummet vid Hammarby Fabriksväg.

Kartläggningen av partikelhalterna bygger på beräkningar. Beräkningarna har en osäkerhet vilket innebär att haltnivåerna kan vara såväl 30 % högre som 30 % lägre än beräknat. För NO₂ beräknas på motsvarande sätt en osäkerhet på plus/minus 20 %. Beräkningarna bygger på antaganden om trafikutveckling, fordonspark, ventilationsförhållanden på platsen m.m. Detta leder till stor osäkerhet.

Slutsatser och rekommendationer: MKN för luft bedöms klaras längs fasaderna i gaturummet, men människor i området kommer att exponeras för luftföroreningar i större utsträckning jämfört med om planen inte kom till stånd. Vid utformning av byggnaderna är det därför av stor vikt att byggnaderna utformas så att dessa inte försämrar utvädringen i området och därmed riskerar att höja föroreningshalterna .

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Utbyggnadsförslaget

Planområdet ligger mycket centralt och har mycket bra tillgång till olika kollektivtrafikförbindelser. Tvärbanan vid Sickla udde ligger på ca 300 meters avstånd. Saltsjöbanan, Sickla station ligger inom 500 meter avstånd. Flera busslinjer trafikerar Båtbyggargatan med busshållplats inom 300 meters avstånd.

Bebyggelse planeras på tidigare delvis ianspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser.

Fastigheterna kommer att anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar som ligger intill Hammarby Fabriksväg.

Slutsats: Planförslaget bedöms innebära en god hushållning med naturresurser då området idag till övervägande del utgörs av ianspråktagen mark. Bebyggelsen kommer att ha en mycket bra kollektivtrafikförsörjning.

Källor:

Brandskyddslaget, Riskanalys för detaljplan för del av Sicklaön 83:32 m fl., Nacka kommun.

SLB analys, Spridningsberäkning av partiklar, PM 10 vid Uddvägen

SLB analys, Beräkningar av NO₂ och PM₁₀ vid Sickla idrottshall

Ramböll, Trafikbulerutredning Sicklaön 83:22

Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplaneunderlag Danvikslösen.

WSP, Översiktlig miljöteknisk utredning

NACKA KOMMUN
Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2006-05-29 § 101

Viveca Bremmer
Planassistent