

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2017-08-11 *Rev 2017-08-23*

Dnr KFKS 2009/574-214

Projekt 9216

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på Sicklaön**

#### **Sammanfattning**

Detaljplaneförslaget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor/verksamheter/eventuellt högskola och förskola. Området har mycket god tillgång till service och kollektivtrafik. Det ska även öppnas för genomfart av gång- och cykeltrafik som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området som idag är relativt slutet. Detta måste ske genom avtal med Trafikverket. Byggnaderna är mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Bostadshusen mot Sickla industriväg föreslås i huvudsak i sju våningar med ett indrag av översta våningen. Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt rivs befintlig bebyggelse.

Synpunkter har framförallt rört Södra länken och tunnelbanan avseende skyddszoner, miljöföroreningar, dagvatten, buller, planbestämmelser mm. Planhandlingar och utredningar har kompletteras avseende frågor om främst Södra länken, tunnelbanan, dagvatten, buller och markföroreningar.

#### **Bakgrund**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades inför samråd den 7 december 2016, § 265. Planchefen beslöt på delegation den 13 januari 2017 att skicka ut förslaget på samråd. Samrådstiden pågick mellan den 17 januari och den 14 februari 2017. Ett samrådsmöte hölls den 2 februari 2017 och besöktes av cirka 5 personer.

#### **Inkomna synpunkter**

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsen
- Ellevio

- Försvarsmakten
- Luftfartsverket
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Naturvårdsverket
- Riksantikvarieämbetet
- Stockholms stad, stadsbyggnadskontoret
- Stockholms stad, exploateringskontoret
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholm
- Trafikförvaltningen
- Trafikverket
- Natur- och trafiknämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Markgruppen, Nacka kommun
- Utbildningsnämnden Nacka kommun
- Kulturnämnden Nacka kommun
- Nacka vatten och avfall AB
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Nacka Energi
- Fortum Värme
- Skanova AB
- Nacka Hembygdsförening
- Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö
- Nacka Miljövårdsråd
- YIMBY (Yes in my backyard)

Inga synpunkter har inkommit från närliggande fastigheter, utöver Trafikverket som även är remissinstans.

### **Inkomna synpunkter från kommunala nämnder, övriga myndigheter och remissinstanser**

1. **Kommunstyrelsens** anser att det är positivt med de tillkommande bostäderna. De vill ha förtydligande av var skolplatser i anslutning till planområdet kan tillgodoses. Det är angeläget att tidplanen med antagande kvartal 4 hålls, samt synkroniseringen med tunnelbanan bevakas. Den öst-västriga förbindelsen är av stor vikt både att det blir tydligt och välkomnande. Det är viktigt att de allmänna anläggningarna byggs med hög kvalitet avseende långsiktigt hållbar driftsekonomi.

***Planens kommentar:** Inom den strategiska planeringen för västra Sicklaön är planerat för ett antal nya skolplatser i Sickla skola och Svindersviks skola. I detta underlag ligger bl a den tillkommande bebyggelsen i Nobelberget. Synkronisering avseende tunnelbanan är en förutsättning för detaljplanen, dock krävs här även en överenskommelse avseende Södra länken och tunnelbanan mellan Trafikverket och Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT), där*

kommunen inte har att avgöra eller lösa hur, bara ge förutsättningar för samt bevaka att det görs skyndsamt. Det öst-västra stråket är ett prioriterat del även för exploatören. Frågor om driftsekonomi har bevakats av Nacka vatten AB under arbetet.

2. **Länsstyrelsen** framför i huvudsak följande.

*Risikhänsyn.* Planhandlingarna brister i frågan om risken för olycka med transporter av farligt gods och om eventuella skyddsåtgärder behövs. Tidigare verksamheter har hanterat farligt gods kommer något av detta finnas kvar? Utanför planområdets nord-västra del finns ett lågpunktsområde, planhandlingarna bör kompletteras om det. Avseende buller kan planhandlingarna kompletteras avseende bullerskyddande åtgärder. Även situationen vid förskolan och eventuellt verksamhetsbuller bör förtydligas.

*Miljö kvalitetsnormer* avseende vatten måste utredas inför utställningsskedet så det är klargjort att den inte överskrids.

*Miljö kvalitetsnormen* avseende luft överskrids inte men ligger i de södra delarna över miljömålet. Kommunen kan med fördel se över byggnadsplaceringen.

Miljömålnivåerna ska eftersträvas men är inte bindande.

*Förorenad mark.* Ytterligare undersökningar krävs vilket kommunen även har för avsikt att göra.

*Dagvattenhantering.* Kommunen avser att använda grönytefaktor vilket är positivt. Slutlig dagvattenlösning måste bestämmas utifrån markföroreningssituationen. Även frågan om miljö kvalitetsnormer för vatten måste utredas avseende åtgärdsbehov. Kommunen bör även beakta att utsläpp av näringsämnen kan ske vilket är tvärtom vad dagvattenutredningen redovisar.

**Planenshetens kommentar.** Avseende risk farligt gods och brandskydd har planbeskrivningen och plankarta kompletterats. Avseende risk med lågpunktsområde har dagvattenutredningen reviderats för att beskriva detta. Området närmast är planerat som park utan intilliggande bebyggelse.

Verksamheter som hanterat brandfarliga varor kommer inte att förekomma efter områdets ombyggnad.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende bullerskyddande åtgärder. Samt kompletterats avseende stömljud, vibrationer och verksamhetsbuller. Lokalgata vid förskolan avslutas med en vändplan, på så vis krävs inga bullerskyddande åtgärder vid förskolan.

Vid en avvägning mellan olika intressen och alternativ har kommunen bedömt att inte förändra placeringen av byggnaderna i södra delen utifrån miljömålet för luft.

Frågan om miljö kvalitetsnormer avseende vatten samt frågan om förorenad mark har kompletterats i dagvattenutredning (Golder), utredning markundersökning WSP planbeskrivning och miljöredovisning.

Utsläppshalter för prioriterade ämnen ( däribland bly, PAH och näringsämnen) har beaktats och reningsåtgärder föreslagits så att föroreningsutsläpp från området **inte överskrider miljö kvalitetsnormer vatten.**

3. **Natur- och trafiknämnden** framför i huvudsak följande.

*Förskolan* beskrivs inte tillräckligt utifrån leveranser, personalparkering, hämtning/lämning mm. Generellt gäller att skolans samtliga funktioner ska lösas inom fastighetsmark.

*Vändplanens* utformning för att bli tydlig och trafiksäker avseende gångtrafikanter/cyklister/biltrafik måste utredas vidare.

*Vägsektioner* innehåller träd i klack med mera vilket inte följer kommunens standard.

*Tillgänglighet.* Området är kuperat vilket medför att tillräcklig lutning för funktionsnedsatta inte är möjligt överallt. Det är inte tillräckligt beskrivet i planbeskrivningen hur det kan lösas på fastighetsmark istället för på gata.

*Parkmarken* i söder behöver gestaltas väl. Parkmarken i nordväst behöver beskrivas bättre. Den begränsas av föreslagen trafiklösning.

**Planenhetens kommentar.** Förskolans förutsättningar har förtydligats i särskilt PM (Sweco 2017-04-21). Kommunens vägstandard har ändrats under arbetets gång. I den mån det är möjligt har ändringar gjorts utifrån den nya standarden. Uppdaterat Trafik PM redovisar diagram över handikapparkering (enligt BBR) för boende och besökare samt angöring både på allmän plats och på kvartersmark. För boende gäller handikapparkering i garagen (med angöring till bostad via hiss) och på kvartersmark med parkering på bostadsgård.

4. **Trafikförvaltningen** framför ett antal synpunkter utifrån tunnelbaneutbyggnaden. De vill även ha en dialog innan utställningsskedet. Planbestämmelser behöver kompletteras/justeras. Bland annat avseende hur skyddszoner för södra länken och tunnelbanan samutnyttjas.

**Planenhetens kommentar.** Planbeskrivningen och plankarta har i samförstånd med Lantmäterimyndigheten kompletterats avseende utformning av bestämmelser för Södra länken och tunnelbanan och dess skyddszoner, 3D fastighetsbildning mm. Samtal kring utformning av bestämmelser på plankartan har förts med Trafikförvaltningen och Trafikverket. Ingen överenskommelse har gjorts men planhandlingarna utesluter inte olika alternativ.

5. **Trafikverket (Trv)** framför i huvudsak följande.  
*Riksintressen.* Detaljplanen berör flera riksintressen avseende kommunikationer.  
*Avstånd till bebyggelse.* Järnleden är en primär länsväg där bebyggelsefritt avstånd bör vara 8 meter från beläggningkant till kvartersgräns och 5 meter från kvartersgräns till byggnad.  
*Geoteknik.* Bergmekanisk utredning behövs samt riskanalys för schakt och sprängning. Trv behöver samrådas med Nacka kommun innan utställning. Kommande skeden måste regleras i avtal sk bevakningsuppdrag.  
*Ritningar.* Trv måste ta fram korrekta relationsritningar avseende Södra länken.  
*Höjdsättning* ska göras i RH2000  
*Planbestämmelser och planbeskrivning* kräver kompletteringar/justeringar.  
*Avluftningsstornet.* Föroreningar och riskavstånd avseende luftkvalité måste utredas samt eventuella framtida störningar av buller. Möjligheten att bygga tornet avseende tillfartsväg och arbetsområde behöver klargöras. Varför har endast ett avstånd på 20 meter beaktats i utredning avseende nersug av föroreningsplym?  
*Buller, stomljud och vibrationer* behöver utredas om de överstiger riktvärden. Avseende buller ska basprognos 2040 användas. Avseende vibrationer anser Trv att 0,4 mm/s RMS ska tillämpas. Lågfrekvent buller från fordon som utgår från Trafikverkets depå, även nattetid.

*Luftkvalitet.* Basprognos 2040 ska användas. Ytor ska inte planläggas för vistelseytor som kan användas för stadigvarande vistelse. Trv anser att bebyggelse mm ska planeras där målvärden för miljökvalitetsmålet Frisk luft ej bör överskridas.

*Dag- och grundvatten.* Planområdet ligger inom kontrollområde Södra länken som Trv har skyldighet att upprätthålla. Nacka kommun behöver utreda behovet av eventuella skyddsåtgärder. Trv vill ges god tid att granska utredningen och om ett ytterligare kontrollprogram behövs.

*Fastighetsfrågor.* Avseende eventuell avyttring av Trafikverkets mark i norra delen av området kräver ytterligare diskussion samt överenskommelse av fastighetsreglering. Gång- och cykelväg som föreslås på trafikverkets mark kan beröra utarrenderad mark. Placering behöver utredas närmare och regleras med avtal.

*Luftfart.* Viktigt att avluftningstorn kan anläggas med hänsyn till luftfarten.

*Avtal.* Ett antal behövs vilket kommer ingå i ett bevakningsuppdrag där resurs från Trafikverket är kontaktperson gentemot projektet.

**Planenhetens kommentar.** Både avseende trafik och luft har kommunen och Trafikverket enats om att prognos 2030 ska användas.

Planhandlingarna har tagit hänsyn till riksintressena för kommunikationer. Avseende bebyggelsefri zon om 8+5 meter delar inte kommunen Trafikverkets synpunkt. Avståndet är 8 meter till kvartersgräns och husfasad. De utredningar som gjorts om Atlasrondellen har inte visat på behov av ytterligare markområden. Hastigheten är lägre vid en cirkulationsplats och avståndet som hävdas är inte anpassat utifrån den stadsbebyggelse som västra Sicklaön kommer att bestå av.

Idag omfattas planområdet för avluftningstornet av en yta med 3 meter prickad mark runt om vilket i föreliggande förslag har behållits. Avstånd till närmsta bebyggelse är 20 meter vilket baserats på utredning av Östra Sveriges luftvårdsförbund, september 2015.

Omkringliggande fastighetsgränser har inte ändrats. Tillfälliga markanspråk får Trafikverket lösa i samband med vägplan för Östlig förbindelse. Eventuellt störningar av buller redovisas i bullerutredning (Structor).

Planbestämmelserna har kompletterats med nivåer avseende stömljud, vibrationer och lågfrekvent buller.

Ett antal avtal behöver reglera kommande skeden i så kallade bevakningsuppdrag med Trafikverket.

Ett kontrollprogram för grundvatten ska tas fram i genomförandeskedet. Alla eventuella arbeten inom Trafikverkets skyddszone måste regleras genom avtal.

6. **Lantmäterimyndigheten** anför vissa synpunkter avseende plankartans utformning. Samt hur avtalsservitut som belastar fastigheten ska hanteras. Även en utförligare beskrivning av gemensamhetsanläggningarna behövs.

**Planenhetens kommentar.** Lantmäterimyndigheten har varit delaktiga i framtagandet av utställningshandlingar. Plankarta och planbeskrivning har kompletterats.

7. **Markgruppen Nacka kommun** anför i huvudsak följande. Illustrerad stig i den södra parken stannar vid kvartersgräns som behöver justeras om den är tänkt för allmänheten. Eventuell överföring av trafikverkets mark, vem bekostar den och fastighetsbildning? Ska kommunen ingå i någon av föreslagna

gemensamhetsanläggningar? Hur tryggas fastighetsrättsligt vägtunnlar och tunnelbana?

**Planenhetens kommentar.** Den illustrerade stigen är borttagen ur planförslaget. Eventuell överföring av trafikverkets mark bekostas av exploitören liksom fastighetsbildning. Kommunen ska inte ingå i gemensamhetsanläggningar. Avseende vägtunnlar och tunnelbana förs dialogen med Trafikverket och Trafikförvaltningen kring reglering av detta. Södra länken ska 3D-fastighetsbildas som allmän plats.

8. **Nacka Energi AB** anför i huvudsak följande. Vi har tidigare önskat två stationer inom området. Men med tanke på framtida behov av ladd-punkter kan ytterligare en behövas.

**Planenhetens kommentar.** Exploatören har haft en dialog med Nacka Energi. Två platser är tillräckligt men varav den ena får utökad kapacitet.

9. **Nacka vatten och avfall AB** anför i huvudsak följande. Plankartan ska kompletteras med bestämmelse för dagvattenrening till exempel växtbäddar och dagvattenmagasin. Om gröna tak används behövs en tydlig beskrivning av hur det ser ut.  
Bilden som visar var mini-ÅVC ska ligga saknar figurtext. Vändplaner kräver radie på 9 m och sveputrymme på 1,5 m. Det framgår inte om plankartan medger dessa mått.

**Planenhetens kommentar.** I dagvattenutredningen föreslås gröna tak på ca 30 % av takytan inom kvarter 2-5. Vidare föreslås taken ha 100 mm substrat för att ha en tillräckligt låg avrinningskoefficient (0,5). Ingen vidare beskrivning görs.

Gällande föreslagen yta innebär den ungefär gröna tak på de lägre husen inom kvarteren som är placerade inne i området (inte de högre som vetter ut mot Sickla industriväg).

Planbestämmelserna anger mängd jord på planterbara bjälklag samt volymer på kvartersmark för fördröjning.

Avseende dagvattenrening föreslår dagvattenutredningen växtbäddar med tillhörande skelettjord för gatumarken. Dessa utformas enligt Nacka kommuns gatustandard. För vatten från övrig allmän platsmark samt kvartersmark föreslås rening med filter tillsammans med täta dagvattenmagasin för fördröjning.

10. **Södertörns brandförsvarsförbund** anför följande. Av planhandlingarna framgår inte om plats för stegbilar/höjdfordon finns. Används dock Tr2 trapphus behövs inte uppställningsplatser.

**Planenhetens kommentar.** Ett PM ang brandtekniska förutsättningar har tagits fram (Brandskyddslaget 2017-05-03).

11. **Skanova** anför i huvudsak att ett antal ledningar både försörjer befintliga fastigheter samt går i utkanten av området. All eventuell förändring av ledningsdragning bekostas av exploitören.

**Planenhetens kommentar.** Exploatören är införstådd i detta.



12. **Utbildningsnämnden** anför i huvudsak följande. Antalet förskoleplatser är tillräckligt utifrån antalet bostäder. Men det finns tveksamheter kring bullernivåer och hur angöring ska ske.

*Planenhetens kommentar:* Angöring sker från vändplats norr om förskolan. Viss angöring kan även göras söderifrån om panncentralen nyttjas och får en påbyggnad. I och med att lokalgatan avslutas i parken utan genomfartstrafik klarar utemiljön godtagbara bullernivåer. Plankartan har kompletterats med planbestämmelse avseende detta.

13. **Kulturnämnden** anför i huvudsak följande. Konsthartsfabriken ska bevaras. Nämnden vill också att kulturella och kreativa verksamheter ska få möjlighet att finnas inom området och att fastighetsägaren skapar rätt förutsättningar avseende hyressättning och placering. Nämnden vill också att planen identifierar platser för offentlig konst. Inom ramen för sk mini-ÅVC bör möjligheter för samnyttjande för föreningar mm undersökas.

*Planenhetens kommentar:* Konsthartsfabriken har ur olika aspekter inte kunnat bevaras. Parken i norr och parken i söder planeras ha offentlig konst enligt gestaltungsprogrammet. Därutöver ser kommunen positivt på att till exempel den norra transformatorstationen utformas utöver vad som levereras som standard och bekostas av exploitören. Kommunen kan inte styra över hyressättning mm men ser positivt på att lokaler med exempelvis mindre attraktivt läge kan nyttjas för olika verksamheter.

14. **Yimby (Yes in my backyard)** anför i huvudsak följande. Det är bra att området bebyggs men att det är mycket olämpligt med uppbrutna kvarter med hänsyn till buller samt skapar otydlighet kring vad som är offentligt och privat. Exploateringsgraden får inte minska snarare öka med högre bebyggelse och slutna kvarter.

*Planenhetens kommentar:* Exploateringen har bedömts rimlig med hänsyn till sitt centrala läge. Gårdarna är underbyggda med garage i flera fall och därmed upphöjda. Det kommer inte bli otydligt kring offentligt och privat. Med hänsyn till den höga exploateringen och de små gårdarna, skulle det bli mer att likna vid schakt och inte inbjuda till utevistelse. Bullerutredning visar att tyst miljö ändå uppnås.

15. **Fortum värme** framhåller att fjärrvärmeledningar ligger utanför planområdet vid Atlasrondellen eventuella åtgärder bekostas av byggherren. De vill också ha tidig information om omläggningar ska ske.

*Planenhetens kommentar:* Exploatören är informerad.

### **Inkomna synpunkter från föreningar**

16. **Nacka hembygdsförening** anför i huvudsak följande. Den södra delen av området vilket är angivet som park innebär att det att det uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området har för hög exploatering med för lite soliga platser som följd. Det är fel att riva konsthartsfabriken. Beträffande förskolan är flera saker oklara. Dagvattenlösningar är också oklara. Vindstudier saknas.

**Planenhetens kommentar.** Benämningen ”Park” eller ”Natur” som planbestämmelse innebär inte ett mått på vistelsegrad utan skötselansvar. Planenheten har ansett att den väl exponerade slänten ska annonsera Nacka kommun på ett positivt sätt avseende både plantering och konst. Däremot ska inte till exempel parkbänkar och lekplatser anordnas. Exploateringen har bedömts rimlig med hänsyn till dess läge med närhet till ett stort antal allmänna kommunikationer samt serviceutbud. Solstudier är gjorda och byggnaders höjd anpassade delvis utifrån detta. Byggnader är placerade så att vindstudier inte bedömts att behöva tas fram. Konsthartsfabriken har ur ett antal aspekter tyvärr inte varit möjlig att bevara. Dagvattenutredningen har uppdaterats.

17. **Nacka Miljövårdsråd** anför i huvudsak följande. Planförslaget bör omarbetas för att bättre ta till vara området förutsättningar, med ett annat innehåll och att trafikstörningarna beaktas ytterligare. Det finns inget detaljplaneprogram som kopplar ihop detaljplanen med angränsande områden. Miljövårdsrådet framför ett omfattande antal punkter vilka redogörs för kortfattat.
- Fler arbetsplatser/undervisningslokaler/lokaler för föreningslivet/äldreboende och studentbostäder
  - Flera av lägenheterna är för bullerstörda vilket leder till ohälsa.
  - Luftkvaliteten behöver ytterligare utredas.
  - Hur stora blir sprängningarna vart transporteras materialet?
  - Hur kan hårdgjorda ytor minskas?
  - Miljön kan förbättras med miljövänliga byggnadsmaterial, solpaneler, bilpool, laddstolpar. Bättre samplanering med Sickla köpkvarter avseende energifrågor kan ge mervärde.
  - Det regionala cykelstråket måste få tillräckligt utrymme. Bättre samplanering med Stockholms stad kan ge mervärde.
  - Mer fokus på gestaltning behövs.

**Planenhetens kommentar.** Ett detaljplaneprogram har inte bedömts att behövas utöver det strukturprogram som finns framtaget. De flesta byggrätterna möjliggör olika användning. Bullerkraven uppfylls enligt de för detaljplanen gällande kraven. Detaljplanen arbetar med att så goda levnadsvillkor som möjligt ska uppnås. Att öppna upp området för genomgående gång- och cykeltrafik har varit en viktig parameter. Ett gestaltningsprogram har tagits fram för att bevaka utformningen särskilt.

18. **Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö** anför i huvudsak följande. Det saknas ett detaljplaneprogram som binder ihop Nobelberget med övriga närliggande delar. Området bör innehålla fler arbetsplatser och färre bostäder eftersom det är utsatt för buller, partiklar. Det är fel att riva konsthartsfabriken. Exploateringen är för hög med för få soliga ytor. Mycket avseende förskolan är oklart. Vindstudier borde genomföras. Ett universitet eller högskola skulle med fördel inrymmas.

**Planenhetens kommentar.** Se kommentarer under punkt 15 och 16. Utredningen om förskolan har utvecklats. En högskola finns tankar på eventuellt i det syd-östliga hörnkvarteret mot Atlasrondellen.





9 (9)

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt