

2010-01-14

Dnr KFKS 2009/574 214

Projekt 9216

Kommunstyrelsen

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Nobelberget, Sicklaön 83:33, Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar startpromemorian och uppdrar åt planenheten att ta fram förslag till detaljplan.

Sammanfattning

Detaljplaneområdet omfattar fastigheten Sicklaön 83:33, vilken ägs av Länsförsäkringar LivförsäkringsAB och förvaltas av Humlegården Fastigheter AB. Inom fastigheten finns idag bland annat Akzo Nobels huvudkontor i Sverige. För området finns en fördjupad översiktsplan från 2000 som föreslår bostäder och verksamheter.

Fastighetsägaren har för avsikt att behålla Akzo Nobel som hyresgäst men att komplettera området med ytterligare kontorslokaler samt bostäder. En vägtunnel för Södra länken finns under planområdet och kan innebära vissa inskränkningar i bebyggelsemöjligheterna. En andel av bostadsbeståndet inom planområdet avses upplåtas för hyresrätter. Projektet och planarbetet ska skapa förutsättningar för detta. Fastighetsägaren har ställt sig positiv till att tillskapa en rimlig andel hyresrätter i området, och avser eventuellt att samarbeta med en hyresrättsförvaltare.

Målet med projektet är att planområdet ska utgöra en hållbar och integrerad del i en sammanhållen stadsdel kring Fanny Udde.

Syfte och mål

Syftet med projekt Nobelberget är att skapa förutsättningar för kontor och bostäder i ett läge med goda kommunikationer och närhet till såväl allmän som kommersiell service.

Detaljplaneområdet är en del av området kring Fanny Udde som på sikt är tänkt att förändras från ett slutet och disparat verksamhetsområde till ett mer sammanhängande och välkomnande område med en blandning av arbetsplatser och bostäder. Områdets kontakt till kringliggande miljöer är viktig, t.ex. Hammarby sjöstad i väster och Sickla

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15
131 81 Nacka

Telefon
Växel 08 718 80 00
Direkt 08 718 94 79
Mobil 070 431 94 79
Fax 08 718 94 54

E-post
linnea.olofsson@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

köpkvarter i öster. Projektet ska bidra till att hela området kring Fanny Udde ska vara en del av en hållbar sammanhängande stadsdel, med blandade användningar, i västra Sickla.

Nedan listas stadsbyggnadsprojektet Nobelbergets mål.

- Projekt ska skapa en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar miljö för boende och verksamheter
- Området ska vara en integrerad del i en sammanhängande stadsdel, med blandade användningar
- Projektet ska följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Sickla och stadsbyggnadsidéén Entré Sickla
- En andel av bostäderna i området ska upplåtas som hyresrätter
- Projektet ska skapa en gen förbindelse för gång- och cykeltrafikanter mellan Hammarby sjöstad i väster och Sickla köpkvarter i öster. Förbindelsen kräver en samordning med angränsade projekt.
- Projektet ska täcka behovet av förskolor inom området och eventuellt bidra till behovet i närliggande områden
- Byggnader i området ska ha en effektiv energianvändning
- Industrihistorien ska vara avläsbar i utformningen av planområdet

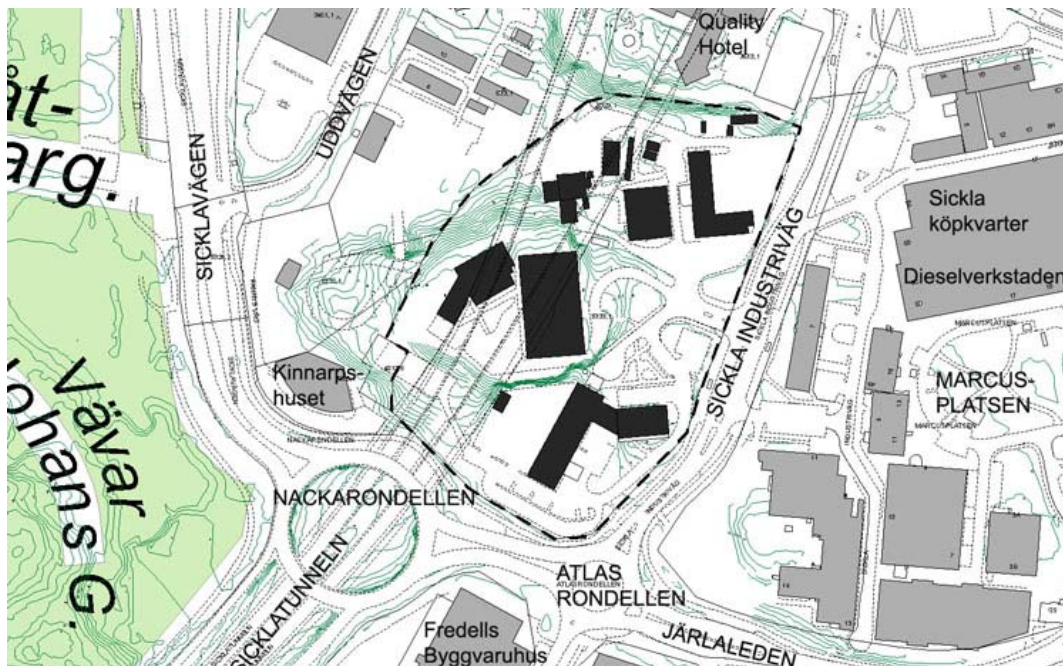
Ärendet

Detaljplaneområdet omfattar fastigheten Sicklaön 83:33 som sedan 2006 ägs av Länsförsäkringar Livförsäkringsaktiebolag (publ), som äger, förädlar och förvaltar främst kontorsfastigheter. Fastighetsägaren vill på sikt omvandla Sicklaön 83:33 till ett område innehållande både bostäder och arbetsplatser. För detta krävs en ny detaljplan. Fastighetsägarens önskemål går i linje med kommunens vision för området i den fördjupade översiktsplanen för Sickla från år 2000, varför det inte bedöms finnas ett behov av ett detaljplaneprogram för projektet.

Preliminär avgränsning

Planområdet ligger i sydöstra delen av kvarteret Fanny Udde, mellan Hammarby sjöstad och Sickla köpkvarter. Strax söder om planområdet ligger Nackarondellen (Södra länken) och Järlaleden och i öster går Sickla industriväg.





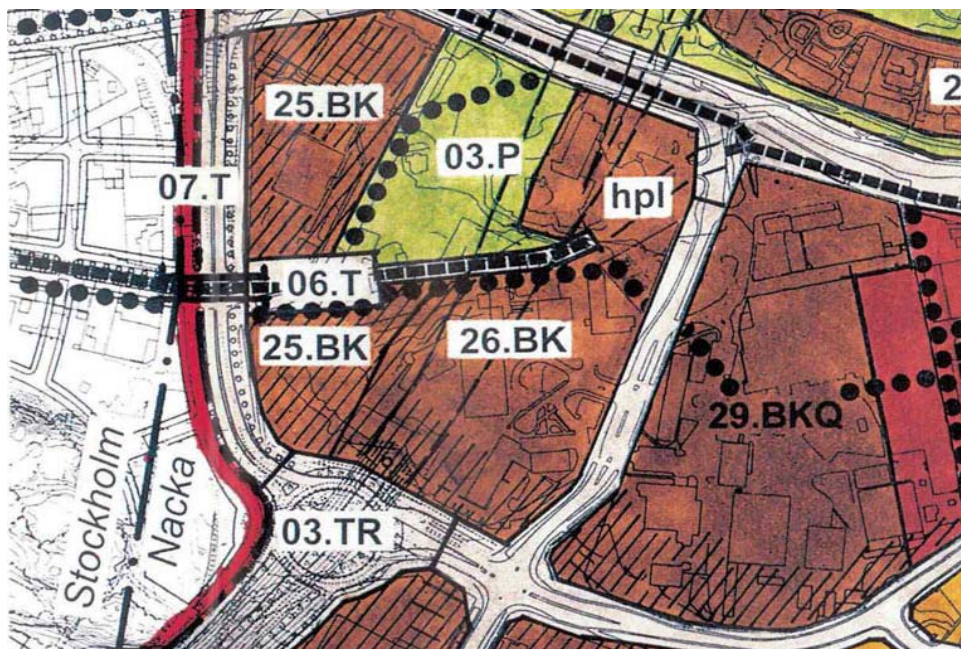
Kommunala intressen och planer

Nacka översiktsplan 2002

I Nacka kommuns översiktsplan från 2002 hänvisas i till fördjupning av översiktsplan för Sickla från 2000, se nedan.

Fördjupad översiktsplan för Sickla, 2000

I den fördjupade översiktsplanen för Sickla föreslås hela området Fanny Udde för bostäder och verksamheter.



Utsnitt ur Föp Sickla.

25.BK *”Villan Fanny Udde bevaras. Området runt byggnaden anläggs som park. Byggnader placeras i tomtgräns mot Hammarby Fabriksväg (Sicklavägen) med entréer mot gatan. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till det framträdande läget vid Nackas entré och risken för trafikstörningar.”*

26.BK *”Verksamheter, hotell och bostäder.”*

Vägreservat

Nordväst om och under planområdet ligger ett vägreservat för framtida Österleden. Under planområdet går Södra länken i tunnel mellan Nackarondellen och Värmdöleden. På grund av tunneln ställs vissa krav på, och eventuellt restriktioner för byggande i anslutning till denna.

Stadsbyggnadsidé Entré Sickla

Under 2009 har en ”stadsbyggnadsidé” tagits fram för Västra Sicklaön och Värmdövägen. Tanken är att den ska arbetas in i Nackas nya översiktsplan 2011.

”Visionen är att denna del av Sickla ska bli en hållbar stadsdel genom att ta tillvara områdets unika förutsättningar med natur, skärgårdskontakt och närhet till allt. Det kulturhistoriska arvet och befintliga verksamheter är en förutsättning för områdets framtid. Stadsdelen ska tilltala en mångfald av människor att bo, arbeta, utvecklas och vara i.”

Stadsbyggnadsidén Entré Sickla föreslår ett torg öster om Sickla industriväg.

Gällande detaljplaner

För fastigheten Sicklaön 83:33 finns ett antal gällande detaljplaner.

- **S 230** från 1971 omfattar den södra delen av fastigheten och **S 347** från 1996 omfattar den norra delen. Båda medger bebyggelse för industriändamål och medger en ökad exploatering.
- **Dp 140** från 1995 omfattar en bit av fastigheten i dess norra del och **Dp 141** från 1996 omfattar delar av fastigheten i söder. Detaljplanerna syftar till att möjliggöra för en utbyggnad av Södra länken och Österleden, delen mellan Järlaleden och Värmdöleden. Detaljplanerna innehåller vissa skyddszoner kring vägtunnlarna.
- **Dp 162** från 1998 är en liten detaljplan i fastighetens nordvästra del och utgör en ändring av Dp 140 med samma syfte.
- **Dp 379** från 2005 möjliggjorde en mindre markreglering som möjliggjorde att en bit mark (tidigare gatumark) tillfördes Sicklaön 83:33.
- **Dp 139**, utanför aktuell fastighet, omfattar den del av Södra länken fram till Nackarondellen strax söder om Nobelberget.

Kommunens övergripande mål

Projektet bedöms bidra till flera av kommunens övergripande mål.

- **Effektivt resursutnyttjande**
Mycket lämplig markanvändning med närheten till befintlig service, kommunikationer och bra utnyttjande av tidigare kommunaltekniska investeringar.
- **Stor valfrihet**
Omvandlingen av området innebär nya bostäder och utveckling av kontorsverksamheter i ett attraktivt läge. Projektet bidrar också till att överbygga området mellan Hammarby sjöstad och Sickla köpkvarter.
- **Starkt medborgarinflytande**
Inom området finns få sakägare, men projektområdets centrala och ur stadsbyggnadssynpunkt viktiga läge, gör att ett stort antal boende och verksamma i omgivningen kommer att följa projektet.
- **God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling & trygg och säker kommun**
Många förutsättningar finns redan, såsom kollektivtrafik, teknisk försörjning, vägar samt kommersiell service och kultur. Planarbetet ska ge förutsättningar för ett attraktivt område med en blandning av användningar och upplåtelseformer samt att trygghet och säkerhet säkerställs.

Kulturhistoria

Området är kulturhistoriskt intressant. Fram till första hälften av 1800-talet var området en del av Sickla gård och Hammarbysjöns vattennivå var betydligt högre än idag. Under 1800-talet lät bagarmästaren Anders Richard Westerdahl uppföra sommarnöjet Fanny Udde och senare, i anslutning till detta, en jästfabrik. 1918 sänktes Hammarbysjöns vattennivå och det innerskärgårdsliknande landskapet förvandlades till plan mark. 1928 bildades limfabriken AB Casco, som de första tio åren hade lokaler på Katarina Bangata. Strax före andra världskrigets utbrott tog Casco över de gamla jästfabriksbyggnaderna och övriga byggnader runt Fanny Udde. AB Atlas Dieselfabriken var redan etablerat i Sickla och Sickla Industriväg delade upp de båda industrierna. På 1940-talet uppfördes de båda norra fabriksbyggnaderna, efter ritningar av KF-arkitekten Dag Ribbing. 1950-talet var en expansiv fas i företagets historia vilket bland annat resulterade i uppförandet av matsalsbyggnaden (tidigt 1960-tal), som blev något av en signaturbyggnad att döma av reklamtryck från 60-talet som visar fabriksanläggningen med huset i förgrunden. Den stora huvudkontorsbyggnaden uppfördes förmodligen under 1970-talet.

Planeringsförutsättningar

Markägare

Fasigheten Sicklaön 83:33 ägs av Länsförsäkringar Livförsäkringsaktiebolag (publ) som förvärvade fastigheten av Akzo Nobel AB 2006. Fastigheten förvaltas av Humlegården Fastigheter AB som ägs till 50 % av Länsförsäkringar och 50 % av andra bolag inom Länsförsäkringar.

Trafik – Södra länken

Södra länken och Österleden (sammanbindning av södra och norra länken) är av riksintresse enligt 3 kap miljöbalken. De är av betydelse för regionaltrafik och förbinder kommunikationsanläggningar av nationellt eller regionalt intresse. Södra länken är säkerställd i gällande detaljplaner och har vissa skyddszoner som omfattar delar av Sicklaön 83:33. Tunneln under planområdet kan innebära vissa inskränkningar i bebyggelsemöjligheterna i planområdet. En kontakt med Vägverket ska tas tidigt i planarbetet. Vägverket ska godkänna de tekniska lösningarna för byggande i området.

Planerad Östlig förbindelse berör den västra delen av fastigheten och utbyggnaden av denna kommer påverka fastigheten.

Övrig trafik

Utbyggnad av Järlaleden med ett extra körfält planeras påbörjas under 2010.

Idag finns inga gator för allmän trafik inom fastigheten. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt kring området. En gen koppling mellan Hammarby sjöstad och Sickla köp kvarter saknas dock. En sådan finns föreslagen i gällande fördjupade översiktsplan för västra Sickla och ska tas med i denna detaljplan. Förbindelsen kräver en samordning med angränsande projekt i Sickla köp kvarter samt den fördjupade översiktsplanen för Sickla. Parkeringsbehov för i detaljplanen tillkommande bostäder och verksamheter ska tas tillvara inom området.

Under genomförandet av planerad utbyggnad av Danvikslösen kommer Värmdövägen vara helt avstängd mellan Lugnets trafikplats och Sickla Industriväg. Trafiken på denna vägsträcka kommer då att ledas om till Sicklavägen, Nackarondellen, Järlaleden, Atlasrondellen och Sickla Industriväg.

Bebyggelse och kulturmiljö

Områdets flacka delar är bebyggda med byggnader som tillhör Akzo Nobels verksamhet. På Nobelberget ligger två byggnader som används som kontor respektive lager lokal. En kulturhistorisk förundersökning ska tas fram i planarbetet. 1992 gjordes en bebyggelseinventering i vilken Akzo Nobels två nordliga byggnader pekades ut som kulturhistoriskt intressanta, vars bevarande är väl motiverade. Områdets industrihistoria ska vara avläsbar i den tillkommande bebyggelsen och utformningen av planområdet.

Tillkommande bebyggelse

Såväl kommunens som fastighetsägarens vilja är att området ska bebyggas med bostäder och verksamheter – kontor. I detaljplanearbetet ska prövas hur hög exploatering som är möjligt i området med hänsyn till bland annat vägtunneln och de geologiska förutsättningarna samt med hänsyn till topografin. Ett antal bostäder om mellan 300-500 stycken och kontorslokaler om ungefär 15000 kvadratmeter (BTA) ska prövas.

En andel av bostadsbeståndet inom planområdet avses upplåtas för hyresrätter. Projektet och planarbetet ska skapa förutsättningar för detta. Fastighetsägaren har ställt sig positiv till att tillskapa en rimlig andel hyresrätter i området, och avser eventuellt att samarbeta med en hyresrättsförvaltare.

Området ska ha en tydlig struktur som hänger samman med omgivande områden, såsom Sickla köp kvarter och ”Kinnarpshuset”. Skalan på den nya bebyggelsen ska höra

samman med skalan hos omgivande byggnader. Tillkommande bebyggelsen ska vända sig mot Järlaleden och Sickla industriväg, med entréer mot dessa gator. Stora krav ska naturligtvis ställas på gestaltningen av byggnader och övrig utomhusmiljö i detta centrala och välexponerade läge. Gestaltungsprinciper ska formuleras i ett till detaljplanen hörande gestaltungsprogram. Utformningen av det välexponerade läget mot Södra länken, en av entréerna till Nacka, ska särskilt beaktas i planarbetet.

Service

Allmän och kommersiell service finns i Sickla köpvarter och Hammarby sjöstad, i nära anslutning till planområdet. Här finns även kultur, evenemang och restauranger. Närmaste grundskolor ligger inom 700 meter från området.

Det finns idag en brist på förskolor på Sicklaön. Projektet ska innehålla en förskola som täcker behovet inom området samt eventuellt bidrar till behovet av förskola i närliggande områden. Kommunen ser helst att förskolan placeras i en separat byggnad, projektet ska studera möjligheten för detta.

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Inom 300 meter finns både Saltsjöbanan och tvärbanan samt flera busslinjer. Planer finns på en sammankoppling av Tvärbanan och Saltsjöbanan i närheten av planområdet. Området ligger i anslutning till huvudvägarna Järlaleden, Värmdövägen och Södra länken.

Natur

Landskapsbild och stadsbild

Nobelberget reser sig nästan 20 meter över de låga delarna mot de lägre delarna omkring. Bebyggelsen på fastigheten är splittrad, men området ingår i ett område under pågående förvandling i struktur och bebyggelse.

Rekreation

Planområdet ligger nära det stora Nackareservatet, ca 500 meter, med stora värden för friluftslivet och många möjligheter till aktiviteter. Sicklasjön och dess strandpromenad och badplats ligger också nära planområdet.

Geologi

Noggranna undersökningar kring geoteknik och grundvatten ska göras. Befintliga och planerade tunnlar för Södra länken och Östlig förbindelse ställer vissa krav på bebyggelsen. Bebyggelsen i området ska ha sådana tekniska lösningar så att de inte får påverkan på grundvattenförhållandena i närområdet. Restriktioner och skyddszoner finns angivna i befintliga detaljplaner. Förutsättningarna ställer krav på ett nära samarbete med Vägverket i planering och genomförande av projektet.

Miljö

Farligt gods

På angränsande vägar finns transporter för farligt gods och en riskanalys ska därför tas fram i detta projekt. Åtgärder med avseende på dessa kan behövas i området.

Buller

Omgivande gator och vägar har stora trafikmängder och planområdet är därför utsatt för höga bullernivåer. Bebyggelsen i området ska utformas så att den reducerar

bullernivåerna för föreslagen bostadsbebyggelse i planområdet. En buller utredning ska tas fram i planarbetet.

Markföreningar

Eventuella markföreningar från den tidigare industriverksamheten och utfyllnader ska kartläggas. Marken ska saneras till rätt nivåer för respektive markanvändning, i samråd med kommunens tillsynsmyndighet.

Hållbar utveckling

Ett mål för projektet ska vara att skapa en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar stadsdel. Med närheten till kollektivtrafik och såväl kommersiell som offentlig service, och med en blandning av användningar och upplåtelseformer är förutsättningarna för att nå detta mål mycket goda. Området ska utformas för att främja brottsförebyggande, och vara tryggt och säkert. För att minska klimatpåverkan och effektivisera energianvändningen, enligt majoritetsprogrammets inriktning, ska dessa frågor utvecklas inom planarbetet och resultera i en gemensam avsiktsförklaring.

VA

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns utbyggda i vägarna kring planområdet. Kommunens huvudspillvattenledning korsar kvarteret Fanny Udde strax intill planområdet. Förbindelsen är avgörande för Sicklaöns spillvattenavledning och stor hänsyn måste tas till denna vid exploatering i närområdet.

Samband med andra projekt

I planeringen ska hänsyn tas till en eventuell utbyggnad av Danvikslösen, Östlig förbindelse och andra trafikutbyggnader.

Miljöbedömningar

I början av varje detaljplaneplanprocess görs en behovsbedömning, alltså en bedömning av om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. Ett formellt beslut om miljöpåverkan fattas i samtidigt som beslutet att sända planhandlingarna på samråd. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolik görs en miljöbedömning samt en miljökonsekvensbeskrivning. Är betydande miljöpåverkan inte troligt görs en miljöredovisning.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

Projektarbetets bedrivande

Projektets första fas är delprojekt detaljplan. Planarbete kommer att bedrivas med normalt planförfarande i en projektgrupp med representanter från kommunen och i samarbete med fastighetsägaren och dennes konsulter.

Projektledare för projektet samt delprojektledare för detaljplan är Linnéa Olofsson. Delprojektledare för exploateringsavtal och rättsligt genomförande är Lisa Isberg. För projektering och utbyggnad kommer en representant från Teknik att vara delprojektledare.

Projektgruppen består av representanter från följande kompetensområden: planarkitekt, exploateringsingenjör, VA-ingenjör, trafikplanerare, sakkunnig lantmätare, miljö- &

hälsoskyddsinspektör, sakkunnig i bygglovfrågor, landskapsarkitekt och byggnadsantikvarie. Kontakt ska också tas med sakkunnig inom brand- och riskfrågor.

Under planarbetet behöver nedanstående utredningar göras. Speciella konsultinsatser kommer att behövas.

- Noggranna tekniska undersökningar för grundläggande ovan Södra länkens tunnlar, avseende grundvatten, geoteknik mm.
- Markföroreningar
- Bullerstudier
- Riskanalys, transporter av farligt gods
- Kulturhistorisk förundersökning
- Ev. brottskonsekvensbeskrivning
- Allmänna anläggningar som påverkas av projektet

Under senare delprojekt kan det bli aktuellt med ytterligare utredningar.

Ekonomi

Stadsbyggnadsprojekt Nobelberget ska inte belasta den kommunala ekonomin. Detta genom att kostnader och intäkter i projektet ska vara lika stora. Exploatören ska dessutom stå för utbyggnad eller kostnader för vissa närliggande infrastrukturprojekt, vilket beskrivs nedan.

Detaljplaneavtal ska upprättats och undertecknas av fastighetsägaren och kommunen. I planavtalet regleras att exploatören ska stå för kostnaderna för utredningar och kommunens arbete under detaljplaneskedet. Beslut om godkännande av detaljplaneavtal fattas samtidigt som Start-PM.

Exploateringsavtal kommer att träffas mellan kommunen och exploatören under detaljplaneskedet. I exploateringsavtalet regleras att exploatören står för kostnader för utredningar och kommunens arbete under projektets genomförande. Exploateringsavtalet ska godkännas innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

Under projektets genomförandeskede kan det bli aktuellt med fler avtal mellan exploatör och kommunen.

I samband med den fördjupade översiktsplanen för Sickla, fastställdes att exploatörer i västra Sickla ska bidra med kostnader för infrastrukturprojekt inom Föp-området. Storleken på bidragen ska stå i relation till respektive exploatörs antal byggrätter, enligt en formulering i den genomförandebeskrivning som hör till den fördjupade översiktsplanen. I samband med genomförandet av Nobelberget är det lämpligt att utföra hela eller delar av gång- och cykelförbindelsen mellan Sicklavägen och Sickla köp kvarter samt viss trädplantering, vilka beskrivs i genomförandebeskrivningen till den fördjupade översiktsplanen för Sickla.

Genomförande

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar i planområdet. Noggranna geotekniska undersökningar ska göras. Tekniska lösningar för byggnationen ska stämmas av med Vägverket.

Exploatören står för utförandet av allmänna anläggningar i området och överlämnar dem sedan till kommunen. Det kan eventuellt bli aktuellt med en provisorisk lösning för delar av gc-förbindelsen över Vägverkets mark väster om planområdet, fram till dess att utbyggnaden av Östlig förbindelse är färdig.

Preliminär tidplan

Start-PM	Tillstyrkan i MSN	4:e kv 2009
	Tillstyrkan/godkännande KSAU/KS	1:a kv 2010
Samråd		3:e kv 2010
Utställning		1:a kv 2011
Antagande & laga kraft		2-3:e kv 2011
Projektering		4:e kv 2011 - 1:a kv 2012
Utbyggnad av allmänna anläggningar		2:a kv 2012 - 2:a kv 2014
Projektavslut		3:e kv 2014

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt