

Planbeskrivning  
SAMRÅDSHANDLING  
Upprättad maj 2022  
Utökat förfarande

Dnr: KFKS 2018/443

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

## Nacka Port kvarteret Klinten

Detaljplan för Nacka Port kv Klinten, fastigheten Sicklaön 82:1 m.fl.,  
Uddvägen 11, västra Sicklaön, Nacka kommun.



*Streckad markering visar planområdets avgränsning och läge i Sickla. Den mindre infällda kartan visar planområdets lokalisering i Nacka kommun.*

## Sammanfattning

Planområdet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Planens syfte är att skapa ett levande stads kvarter och en ny attraktiv entré till Nacka samtidigt som den kulturhistoriskt värdefulla färgfabriken Klinten bevaras. Planen möjliggör för cirka 250 nya lägenheter. Förslaget medger även cirka 380 nya arbetsplatser inom kontor och service samt omvandlar en inhägnad industrimiljö till ett öppet kvarter med blandad stadsbebyggelse. Förslaget möjliggör två höga byggnadsvolymer med 30 respektive 40 våningar som blir synliga vida omkring i stadslandskapet.

Planområdet är beläget vid Lugnets trafikplats intill gränsen mot Stockholm och består huvudsakligen av ett befintligt verksamhetsområde på privatägd mark. Platsen har ett utsatt läge intill omfattande trafikinfrastruktur som orsakar buller och skapar barriärer i stadsväven. Placeringen skapar utmaningar för projektet samtidigt som fastigheten bedöms som central att utveckla för att skapa en sammanhållen stad. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Dess genomförande kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Ingen naturmark tas i anspråk.

För kulturmiljön innebär planförslaget att den kulturhistoriskt värdefulla färgfabriken Klinten bevaras och ges ett planmässigt skydd. Byggnaden förses med rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser i syfte att den ska renoveras med utgångspunkt i de kulturhistoriska värdena. Den glest bebyggda och verksamhetspräglade industrimiljön i anslutning till fabriken omvandlas däremot helt genom den nya bebyggelsens skala och täthet.

Klinten mister också sin funktion som tydligt landmärke och blickfång i infrastrukturlandskapet längs Värmdövägen, Värmdöleden och Saltsjöbanan i riktning mot Nacka. Funktionen som landmärke tas över av tillkommande bebyggelse. I riktning mot Stockholm blir Klinten fortsatt väl synlig, men upplevelsen påverkas påtagligt av den nya bebyggelsen bakom fabriksbyggnaden. Positivt för förståelsen av Klintens roll i det tidigare mycket större industriområdet är att siktlinjerna mellan Klinten och Fanny udde behålls.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag</b> .....	<b>5</b>
Syfte .....	5
Bakgrund och huvuddrag.....	5
<b>Planhandlingar och underlag</b> .....	<b>6</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>7</b>
Läge, areal & markägoförhållande.....	7
Statliga och regionala intressen.....	8
Kommunala intressen.....	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	13
<b>Förutsättningar och planförslag</b> .....	<b>14</b>
<b>Övergripande planidé</b> .....	<b>14</b>
<b>Bebyggelse</b> .....	<b>18</b>
<b>Gestaltning</b> .....	<b>20</b>
Rutnätet.....	20
Kulör och material.....	22
Utformning av kvartersmark .....	25
<b>Offentliga rum och grönområden</b> .....	<b>26</b>
<b>Kulturmiljö</b> .....	<b>29</b>
Klint Bernhards färgfabrik .....	31
<b>Lokalklimat och solstudie</b> .....	<b>37</b>
Solstudie .....	38

<b>Teknisk infrastruktur</b> .....	<b>40</b>
Gator, trafik och parkering.....	40
Ledningsrätt.....	42
<b>Störningar och risker</b> .....	<b>43</b>
Buller .....	43
Luftkvalité.....	48
Farligt gods och andra risker .....	49
<b>Markförhållanden</b> .....	<b>50</b>
Föroreningsbelastning .....	50
Sulfider .....	52
<b>Dagvatten, grundvatten och skyfall</b> .....	<b>52</b>
<b>Så genomförs planen</b> .....	<b>56</b>
Organisatoriska frågor .....	56
Huvudmannaskap .....	57
Ansvarsfördelning.....	57
Avtal .....	58
Tekniska frågor .....	59
Fastighetsrättsliga frågor .....	60
Ekonomiska frågor .....	61
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande</b> .....	<b>64</b>
Miljökonsekvenser .....	64
Sociala konsekvenser .....	64
Ekonomiska konsekvenser .....	66
Konsekvenser för kulturmiljö.....	66
Konsekvenser för riksintressen .....	66
Avvägning mellan motstående intressen .....	69
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	71
<b>Medverkande i planarbetet</b> .....	<b>72</b>

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Planens syfte är att skapa ett nytt levande stadskvarter som blir en attraktiv entré till Nacka samtidigt som den kulturhistoriskt värdefulla färgfabriken Klinten bevaras. Utvecklingen av kvarteret ska bidra till kommunens övergripande strategi att skapa en sammanhängande stad på västra Sicklaön.

Intentionen med Nacka Port är att tillföra en varierad, men ändå sammanhållen, bebyggelse med ett meningsfullt landmärke som stärker platsens identitet och förtydligar berättelsen om platsen i ett större sammanhang. De höga tornbyggnaderna ska bidra till att skapa en intressant stadssiluett och tydliggöra platsens betydelse i stadslandskapet varför utformningen behöver hålla en särskilt hög arkitektonisk kvalitet. Målet är att skapa en lokal nod och tydlig entré till kommunen.

Kvarteret behöver förhålla sig till såväl det övergripande stadslandskapet som till det lokala gaturummet och omgivande stråk. Utformningen i gatunivå ska utgå från att stärka närmiljön genom en omsorgsfull utformning av bottenvåningar och entrépartier som tydligt vänder sig ut mot de olika stadsrummen för att skapa trygghet och interaktion mellan bebyggelse och gaturum. Platsens kulturhistoriska betydelse med färgfabriken Klinten samt även närheten till villa Fanny udde ställer krav på finkänslighet i förhållande till befintliga värden. Ambitionerna med kvarteret ställer höga krav på arkitektur och gestaltning av mycket hög kvalitet under hela processen fram till färdigställande.

För att skapa det levande stadskvarter som platsen behöver är en blandning av bostäder, kontor och publika verksamheter central. Målet är en lokal målpunkt där verksamheter vänder sig mot omgivande gator samtidigt som både bostäder och arbetsplatser erbjuds i ett kollektivnära läge.

### Bakgrund och huvuddrag

Detaljplanen är en del i kommunens åtagande i de avtal om att bygga nya bostäder för att möjliggöra tunnelbanans utbyggnad till Nacka. Enligt översiktsplanen ska området utvecklas från slutet verksamhetsområde till en del av en sammanhängande stadsdel där arbetsplatser, service och bostäder blandas.

Planområdet ligger i ett utsatt läge intill omfattande trafikinfrastruktur som orsakar buller och skapar barriärer i stadsväven. Placeringen skapar utmaningar för projektet samtidigt som platsen bedöms central att utveckla för att skapa en sammanhållen stad. Intill projektet passerar ett av de centrala stråken mellan Nacka och Stockholm genom en miljö som idag är både otrygg och ogästvänlig. En bärande idé för stadsutvecklingen i området är att skapa en sammanhängande stadsväv från Södermalm via Sickla och därefter vidare till centrala Nacka. Utifrån detta perspektiv bedöms den aktuella platsen i gränslandet mot Hammarby sjöstad som viktig att

tillföra en blandad stadsbebyggelse som skapar stadsliv och trygghet en stor del av dygnet. Planförslaget möjliggör uppförande av två höga byggnadsvolymer som bidrar till att tydliggöra platsens funktion som entré till kommunen samtidigt som de möter den storskaliga trafikmiljön och skapa en ny attraktiv entré till Nacka som blir synlig från många håll i regionen.

Planen innebär också att den kulturhistoriskt värdefulla färgfabriken Klinten bevaras och ges ett planmässigt skydd. Förslaget möjliggör för cirka 250 lägenheter samt 380 nya arbetsplatser inom kontor och service.

## Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 18 september 2018. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Bullerutredning (*Akustikbyrån, 2022-05-02*)
- Bullermätning Saltsjöbanan (*Akustikbyrån, 2022-01-21*)
- Bullermätning vid balkonginglasning (*Akustikbyrån, 2022-04-21*)
- Brandtekniskt underlag (*Briab, 2022-02-25*)
- Dagvattenutredning (*WSP, 2020-06-05, rev 2022-04-12*)
- Dagsljusutlåtande (*ACC, 2022-04-13*)
- Dagsljusberäkning, förstudie (*ACC, 2022-04-13*)
- Flyghinderanalys (*LFV, 2022-02-07*)
- Grönytefaktorberäkning (*Urbio, 2022-05-02*)
- Underlag landskap och utemiljö (*Urbio, 2022-04-21*)
- PM Geoteknik (*Covi, december 2020 rev 2022-04-27*)
- Markteknisk undersökningsrapport (*Covi, juni 2020-12-14 rev 2022-02-18*)
- PM Markmiljö (*Covi, 2021-01-22*)
- Kompletteringsbehov markmiljö (*Covi, 2022-02-28*)
- Kulturmiljöanalys (*Norconsult 2022-04-21*)
- Siktlinjeanalys och antikvarisk konsekvensanalys (*Norconsult 2022-04-28*)
- Lokalklimatutredning (*Covi, februari 2022 rev 2022-04-25*)
- Luftkvalitetsutredning (*SLB-analys, mars 2020 rev 2020-04-06*)
- Miljöredovisning (*Nacka kommun 2022-05-31*)
- Riskutredning (*Brandskyddslaget, 2022-04-20*)
- Solstudie (*Kjellander Sjöberg 2022-04-22 rev 2022-05-04*)
- Trafik- och parkeringsutredning (*Structor, 2022-04-05*)

## Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet ligger i den allra västligaste delen av Sickla, ungefär 50 meter från kommungränsen mot Stockholm och består huvudsakligen av en inhägnad industrifastighet som är en rest av det större verksamhetsområde som tidigare dominerade hela Sicklaområdet. Den omgivande trafikinfrastrukturen sätter en stark prägel på platsen som också har flera pågående verksamheter, bland annat en brädgård, konstnärsateljéer samt viss handel. Området domineras av den karakteristiska före detta Klint Bernhardts färgfabrik som uppfördes i början av 1950-talet. På fastigheten har kemteknisk industri förekommit sedan tidigt 1900-tal vilket lämnat rester i form av påtagliga föroreningar i marken. Planområdet omfattar cirka 9 000 kvadratmeter och avgränsas av Värmdövägen i norr, av Uddvägen och Tvärbanan i öster, av Sicklavägen i väster samt i söder av det kvarter där Nacka tingsrätt är belägen.

Större delen av planområdet utgörs av fastigheten Sicklaön 82:1 där Klint Bernhardts färgfabrik ligger och som ägs av bolaget Nacka Port fastighets AB som är initiativtagare och byggaktören bakom bebyggelseförslaget. Planområdet innefattar också fastigheten Sicklaön 82:3 där en teknikbyggnad tillhörande Nacka vatten och avfall samt Nacka Energi finns. Därutöver ingår också Westerdahls gata som är en del av en större gatufastighet, Sicklaön 40:12 som ägs av Nacka kommun. Planområdet är idag ianspråktaget och till övervägande del hårdgjort. Platsen har en lång kontinuitet som verksamhetsområde vilket resulterat i en brokig karaktär. Förutom den före detta färgfabriken finns flera byggnader av olika ålder och skick, huvudsakligen enklare plåtbebyggelse. De ytor som inte är bebyggda används för parkeringsändamål eller uppställningsytor. Någon direkt vegetation finns inte inom planområdet förutom ett par mindre träd längs främst Westerdahls gata.



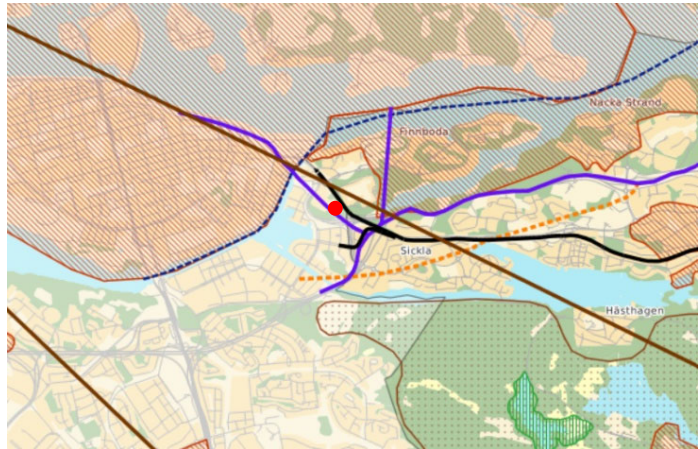
Flygfoto över planområdet och dess närmaste omgivning. Röd streckad linje anger planområdets ungefärliga gräns

### Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs av anläggningar för kommunikationer som är av riksintresse: Saltsjöbanan samt de statliga vägarna Värmdöleden (väg 222) och Sicklavägen (väg 260). I planområdets närhet finns även Södra länken och reservatet för en framtida Östlig förbindelse som också är utpekade



*Karta som redovisar planområdets läge i förhållande till gällande riksintressen.*

riksintressen. Planförslaget bedöms inte försvåra nyttjandet av de anläggningarna. Även inflygningskorridoren till Bromma flygplats som är av riksintresse för kommunikationer går över planområdet och kan påverkas av all högre bebyggelse.

Planområdet angränsar till riksintresset för kulturmiljövården *Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet (AB 51, 58)* som även kallas för Stockholms farled och inlopp. Riksintresset är stort och innehåller flera uttryck av olika karaktärer. Uttrycken som främst berörs av planförslaget är dels knutna till skärgårdslandskapet med sin karaktäristiska topografi där sprickdalslandskapets obebyggda stränder med branta sluttningar och skogsområden skapar både en fond till bebyggelseenheter längs med kusten och mellanrum mellan bebyggelseenheter. De andra berörda uttrycken är knutna till den bebyggelsestruktur och bebyggelsekaraktär som präglas riksintresseområdets västligaste del med tydligt avgränsade industriområden, verksamheter och bostadsområden med egna tydligt avläsbara karaktärsdrag.

Planområdet ligger även i närheten till riksintresset för kulturmiljövården *Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115)* som även det omfattar ett stort område med miljöer av olika karaktär. Således har riksintresset också ett flertal värdebärande uttryck som är knutna till olika bebyggelse typer, tidsepoker men också olika slags funktioner i staden. Särdrag som potentiellt skulle kunna påverkas av planförslaget är fronten mot vatten sett från Stockholms inlopp. Vyerna från viktiga utsiktspunkter. De tydligt avläsbara "årsringarna" och stenstadens tydliga yttre gräns samt stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden. I de äldsta delarna av Stockholm med utblick över centrala inlopp och i malmarnas stenstadskvarter kan stadsbilden vara känslig för skalförskjutningar.

### Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I plan- och bygglagen finns en koppling till miljöbalkens femte kapitel genom att kommunen i sin planering och planläggning behöver iaktta gällande miljö kvalitetsnormer, samt genom att



detaljplaner, områdesbestämmelser och lovgivning inte får medföra att en miljö kvalitetsnorm överträds (2 kap.1 och 2 §§ PBL).

#### **Vatten**

Planområdet avvattnas mot Strömmen som är vattenförekomst med ID SE591920–180800. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande där övergödning, miljögifter men även fysisk påverkan inverkar på dess morfologiska tillstånd och konnektivitet vilket varit avgörande för klassningen. Vattenförekomsten är påverkad av hamnverksamhet och behöver omfattande förbättringsåtgärder som innebär att hamnverksamheten inte längre kan bedrivas i nuvarande omfattning för att kunna nå en övergripande god status. Hamnverksamheten utgör ett viktigt samhällsintresse som motiverar att ett mindre strängt krav ställts. Därför är kvalitetskravet för vattenförekomsten otillfredsställande ekologisk status 2039. Strömmen uppnår ej god kemisk status.

#### **Luft**

Enligt den rapport som tagits fram av SLB-analys så klaras miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) inom hela planområdet. Föreslagna bostäder och kontor inom planområdet kommer inte bidra till en försämrade luftkvalitet.

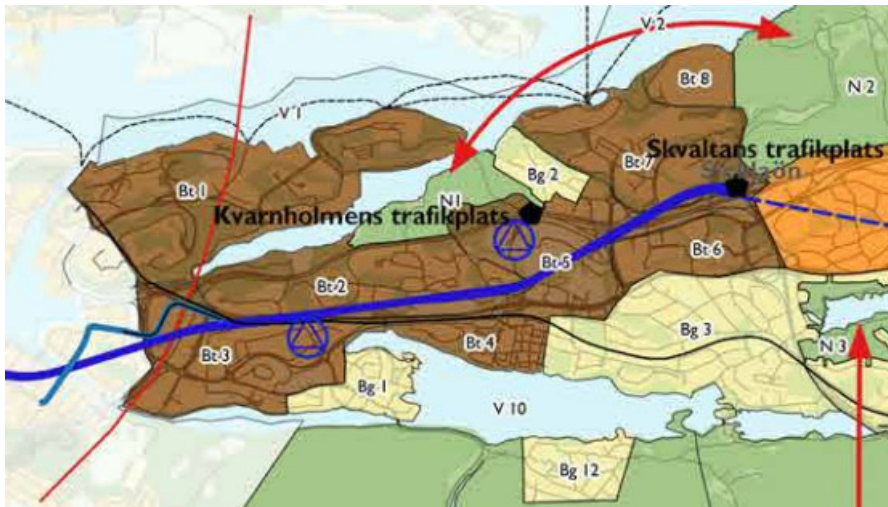
Det nationella miljömålet för NO<sub>2</sub> klaras. Miljömålet för PM10 årsmedelvärde uppnås inte i planområdet, miljömålet för antalet höga dygn uppnås endast kring torndelens fasad som vetter mot Uddvägen.

#### **Kommunala intressen**

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

#### **Översiktlig planering**

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Nacka kommuns översiktsplan Hållbar framtid i Nacka, senast reviderad 2018, pekar ut fyra stadsbyggnadsstrategier för kommunens utveckling. Den som i huvudsak berör planområdet; *skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön* anger att kommunen som del av sin utveckling behöver planera för en bebyggelsemässig kärna med den blandning av funktioner och det urbana liv som kännetecknar en stad. Utgångspunkten är att utveckla Nacka stad på västra Sicklaön med 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser samt ett utbyggt transportsystem med tunnelbanan till Nacka.



*Utsnitt ur Nacka kommuns översiktsplan över västra Sicklaön. Brun färg anger markanvändningen tät stadsbebyggelse. Planområdets läge visas med röd markering.*

För att genomföra stadsbyggnadsstrategin och utveckla den täta och blandade staden ska utvecklingen ske med utgångspunkt i den utvecklade strukturplan som finns framtagen för Nacka stad (se nedan). Översiktsplanen anger även områdesvisa riktlinjer och planområdet är utpekad som tät stadsbebyggelse vilket beskrivs som bebyggelse med sådana funktioner som är typiska för en blandad stad. Riktlinjen för delområdet Bt3 anger att planering för ny bebyggelse med en blandning av bostäder och arbetsplatser ska ske samt tydliggör att områdets äldre industribebyggelse är av intresse för kulturmiljövården.

Inom planområdet finns före detta Klint Bernhardts färgfabrik som är utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram från 2011, som enskild byggnad av kulturhistoriskt intresse. Utpekandet innebär att byggnaden bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull och att den därmed bör omfattas av förvanskningsförbud enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.

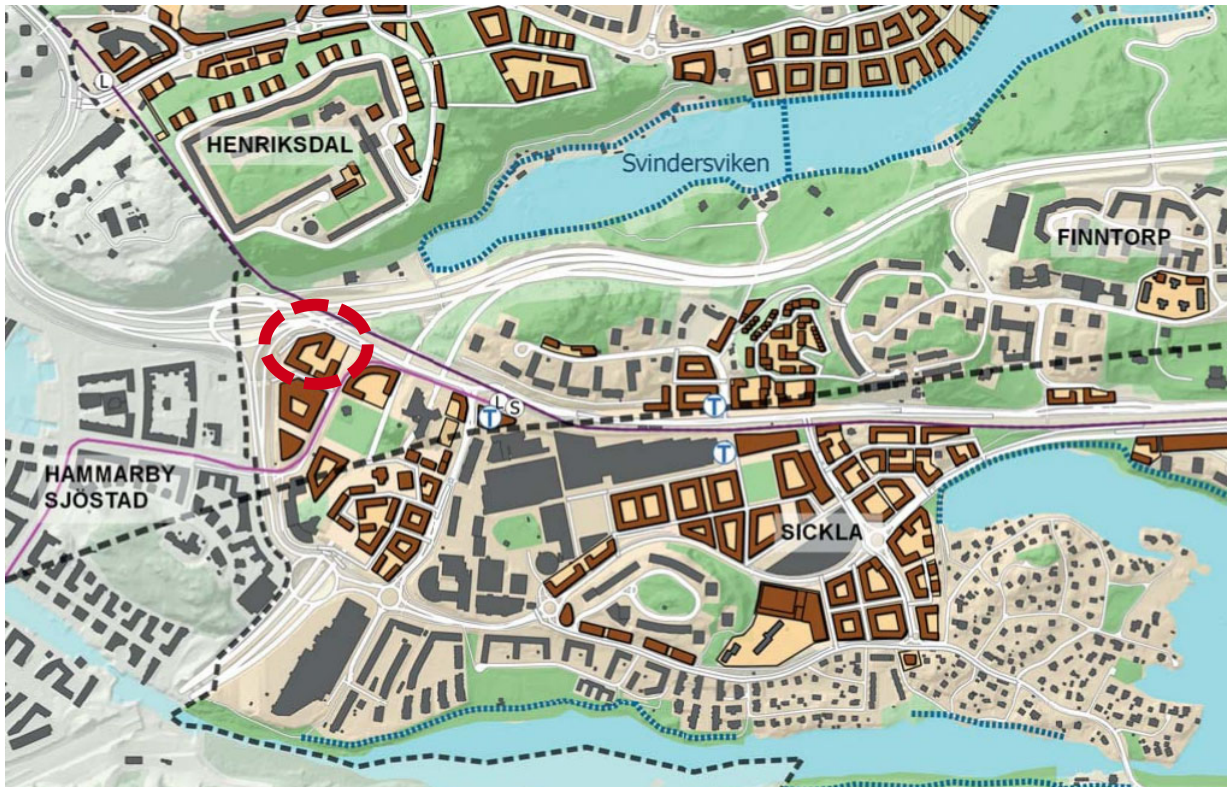
### Utvecklad strukturplan

Kommunen tog under 2015 fram en utvecklad strukturplan för Nacka stad som utvecklar vad översiktsplanens strategi om *en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön* innebär och hur den ska genomföras. En uppdatering av den utvecklade strukturplanen gjordes i november 2016. Dokumentet ska ligga till grund för fortsatt planeringsarbete och stödja kommunen och andra aktörer till helhetssyn i framtida avväganden.

Strukturplanen anger några nyckelfraser för vad en tät och blandad stad innebär:

- Tydlig rumslig struktur
- Mångfald av funktioner
- Sammanhängande stadsstruktur
- En attraktiv stadsmiljö
- Hög exploatering

Vidare anges att stadsutvecklingen behöver skapa kopplingar mellan olika områden och förstärka sambanden mellan de olika stadsdelarna. Genom att förtäta och låta befintliga ”bebyggelseöar” växa samman kan en sammanhängande stadsstruktur med attraktiva platser, stråk och boendemiljöer skapas. Att gestalta staden utifrån det offentliga rummet är en av utgångspunkterna för att åstadkomma en attraktiv stadsmiljö.



Del av ”Uppdaterad strukturplan för Nacka stad 2016” med planområdet inringat.

### Fundamenta

För Nacka stad finns dokumentet *Fundamenta* framtaget som vägledning och inspiration för planering och stadsutveckling. Utgångspunkten med fundamenta är att stärka Nacka stads karaktär och bidra till hög kvalitet i stadsbyggnandet. Dokumentet anger bland annat följande:

*Typiskt för en stad är det offentliga rummet där alla har rätt att vistas. Typiskt för en stad är ett ständigt flöde av människor. Tillgänglighet och kommunikation är grundläggande för stadens flöden. Stadsliv är mötet mellan bofasta, verksamma och besökare. Möten som är avgörande för stadens utveckling. Det är utifrån vår historia och vår kulturmiljö som människan får ett sammanhang. Staden är en helhet.*

Nacka stads sju fundamenta är:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator

- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

### Gällande detaljplaner

Markanvändningen inom planområdet är sedan tidigare reglerad i två olika planer. Fastigheten Sicklaön 82:1 där färgfabriken Klinten är belägen ingår i en stadsplan från 1968 som anger industri- och parkeringsändamål medan Westerdahls gata samt befintlig tryckstegringsstation ingår i en detaljplan från 2015 som anger lokalgata samt teknisk anläggning. Båda planernas genomförandetid har gått ut och aktuell detaljplan kommer ersätta befintliga planer inom det nya planområdet.

- Stadsplan S 52, fastställd 1968-03-04 (aktbeteckning 0182K-5615)
- Detaljplan DP 565, laga kraft 2015-04-22 (aktbeteckning 0182K2015/30).

Planområdet berörs också av en så kallad tomtindelning som togs fram i samband med stadsplanen 1968 för att reglera fastighetsindelning. Regleringen genom tomtindelning kommer också att upphöra i samband med denna planläggning.

- Tomtindelning kvarteret Dagsverket (aktbeteckning 0182K-5655)

### Riktlinjer för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Detaljplanen utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör en del av en större stadsutveckling i kommunen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- **Hållbart resande**  
Hållbart resande är ett fokusområde i hela Nacka stad där tunnelbanan byggs ut. Ett mål med projektet är även att göra viktiga gång- och cykelstråk tryggare och attraktivare samt skapa en mer sammanhållen stad. Intill planområdet passerar det regionala cykelstråket mellan Nacka och Stockholm samt viktiga gångstråk mellan Sickla och Hammarby sjöstad.
- **En god ljudnivå**  
Platsen utsatthet för buller gör att en god ljudnivå är en utmaning för projektet. Just eftersom planområdet gränsar till såväl storskaliga trafikleder som spårtrafik behöver ljudmiljön prioriteras för att säkerställa att en hållbar stadsmiljö med höga boendekvaliteter skapas.

- **En levande kulturmiljö**

Att kunna få uppleva historien i vardagsmiljön är en kvalitet som ger variation och berikar stads- och landskapsbilden samt ger identitet och historisk förankring. Platsen har genom sin industrihistoria och fabriksbyggnaden med sin särpräglade fasad från 1950-talet en sådan potential. Byggnaden ingår i kommunens kulturmiljöprogram och inriktningen är att tillvarata den som en del i det nya kvarteret.

- **Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser**

En god välfungerande stadsmiljö innehåller en blandning av bostäder, arbetsplatser och service men också attraktiva mötesplatser. Projektet har genom sitt speciella läge och utgångspunkten att skapa ett landmärke som tydliggör entrén till kommunen potential att bli en lokal målpunkt. Målet är att skapa ett blandat kvarter med ett flertal funktioner där människor känner sig trygga att vistas under dygnets alla timmar.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Planområdet är av begränsad omfattning då det avser ett mindre markområde som redan är ianspråktaget och till övervägande del hårdgjort. Platsen har under lång tid nyttjats för industriverksamhet och avhjälpningsåtgärder för att hantera förorenad mark behöver vidtas innan området kan tas i anspråk för ny bebyggelse. Planförslaget innebär att en kulturhistoriskt viktig byggnad ges ett planmässigt skydd. Intilliggande riksintressen för kulturmiljövården samt kommunikationer bedöms inte ta skada av detaljplanen. Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte heller strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram.

## Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

### Övergripande planidé

Intentionen med Nacka Port är att skapa ett meningsfullt och tydligt landmärke, som stärker noder och stråk samt ger identitet åt en del av Sickla där storskalig trafikinfrastruktur idag dominerar stadslandskapet. I ett större sammanhang har utvecklingen av platsen stor betydelse för att skapa helhet och läka ihop staden.



*Planområdet ligger i utkanten av Nacka men är ur ett regionalt perspektiv mycket centralt placerat. Från Nacka Port är det samma avstånd till Medborgarplatsen som till Nacka stadshus. Platsen bedöms ha stor betydelse för möjligheten att skapa en sammanhängande från Södermalm till Sickla och vidare till centrala Nacka.*

Framväxten av Hammarby sjöstad samt den pågående stadsutvecklingen i Sickla har succesivt satt den befintliga industrifastigheten med färgfabriken Klinten i ett nytt sammanhang. Platsen har ett centralt och strategiskt läge när innerstaden växer utåt. Planområdets nuvarande utformning och funktion som slutet verksamhetsområde begränsar dock möjligheterna att skapa en sammanhållen och trygg stad. Intill projektet passerar flera centrala gång- och cykelstråk mellan Nacka och Stockholm genom en miljö som idag är både otrygg och ogästvänlig. En bärande idé för stadsutvecklingen i området är att skapa en sammanhängande stadsväv från Södermalm till Sickla och ur detta perspektiv är den aktuella platsen i gränslandet mot Hammarby sjöstad central att utveckla. Genom att tillföra en blandad stadsbebyggelse som ger stadsliv och trygghet en stor del av dygnet knyts staden samman. Denna målsättning kräver en blandning av funktioner i det nya kvarteret: Arbetsplatser som skapar liv och rörelse dagtid, handel, restauranger och service som kan bidra till att platsen blir en målpunkt för besökare samt bostäder som skapar kontinuitet



*De höga tornbyggnaderna blir ett nytt tydligt landmärke som möter det storskaliga trafiklandskapet och markerar entrén till Nacka. Vybild från väster med Sicklas stadslandskap i bakgrunden. Bild Kjellander Sjöberg 2022*

och gör platsen befolkad dygnet alla timmar. Närområdet domineras av kontorshus och även om bostäder tillkommer på Nobelberget ligger det avskilt från planområdet. Att möjliggöra för boende i det nya kvarteret blir därför viktigt för att kunna skapa ett lokalt stadsliv och en trygg miljö i denna del av Sickla.

Den nya bebyggelsen ska möta såväl ett storskaligt motorvägslandskap som en närmiljö med kulturhistoriskt viktiga byggnader och offentliga rum med viktiga stadsstråk vilket kräver en utformning med stor omsorg till det lokala områdets olika kvaliteter och behov. Utformningen i gatunivå utgår från att stärka närmiljön genom bottenvåningar som vänder sig ut mot gatan och stadsrummet för att skapa trygghet och tydliga kopplingar mellan bebyggelse och gaturum.



*De två tornen i projektet kommer från långt håll längs Stockholms inlopp och flera platser i innerstaden att bli ett nytt inslag i stadsbilden som påverkar stadslandskapets silbrett. Sektion från norr med Sicklas stationsbus och föreslagen bebyggelse på Norra Nobelberget till vänster och Henriksdalsbacken till höger. Bild Kjellander Sjöberg 2022*



*Placeringen i landskapet gör att byggnaderna trots sin höga höjd förhåller sig till omgivande topografi och bebyggelse. Tornbyggnaderna bedöms bidra till att skapa en mer dynamisk stadsiluett. Sektion från söder med Henriksdalsberget till vänster och Sickla till höger med föreslagen bebyggelse på Norra Nobelberget och Sickla stationshus. Bild Kjellander Sjöberg*

Planområdet ligger lågt placerat i ett mycket kuperat skärgårdslandskap med branta bergsskärningar mellan intilliggande Henriksdalsberget och Alphyddan samt dalgången däremellan. Det dramatiska landskapet är tillåtande och innebär en möjlighet att tillföra hög bebyggelse utan att den tar över landskapsbilden eller riskerar att dominera över omgivningen på ett negativt sätt. Den intilliggande dalgångens markanvändning med ett mycket storskaligt och utbrett trafiklandskap sätter en stark prägel på omgivningen och skapar speciella förutsättningar och utmaningar för projektet. Platsen som ska utvecklas är starkt påverkad av trafiken men har också ett strategiskt läge i skärningspunkten mellan flera viktiga transportleder där Sicklavägen, Värmdövägen, Saltsjöbanan och Värmdöleden möts. Läget i stadslandskapet och storskaligheten i den omgivande miljön skapar ett behov av att tillföra en bebyggelse som manifesterar något och ger platsen mening. Platsen bedöms utifrån detta som mycket lämplig för en hög byggnad som kan möta omgivningens storskalighet och på ett värdigt sätt markera entrén till Nacka stad. Tornbyggnaderna skapar ett landmärke som blir en tydlig referenspunkt att orientera sig efter i denna del av regionen.



*Sektion från norr med föreslagen bebyggelse på Norra Nobelberget till vänster och Henriksdalsbacken till höger. Bild Kjellander Sjöberg 2022*

Den planerade bebyggelsen förhåller sig tydligt till platsens landskapliga förutsättningar men behöver samtidigt relatera till en varierad och lite brokig stadsbebyggelse i Sickla. Här finns byggnader i olika skala från en rad olika tidsepoker vilket skapar en dynamik när Nacka stad utvecklas. För Nacka Port blir den befintliga färgfabriken en viktig utgångspunkt som tas tillvara i



den nya kompositionen. Tanken är att utvecklingen av kvarteret ska bygga vidare på kvaliteter som finns idag för att skapa en plats där flera historiska lager kommer till uttryck.



*Planområdets placering intill ett storskaligt och dominerande trafiklandskap samt den kulturbistoriskt viktiga färgfabriken Klinten är två förutsättningar som påverkat kvarterets disposition. Bild Urbio 2022*

Nacka port befinner sig i den yttersta ringen av bebyggelse i Sickla vilket påverkat byggnadernas placering och utformning. Frontens sammanlänkade byggnadskroppar bildar en bas som möter upp den ordinarie stadsskalan medan de höga tornen sticker upp och markerar platsen ut mot trafiklederna. Tornens sammanhållande sockelväningen och den östra gårdsmiljön vänder sig samtidigt inåt mot det inre av Sickla. Ytorna allra närmast kvarteret är främst inriktade på stråk för cyklar och gångtrafik samt en viss del fordon till parkeringar och lastområden.



*Kvarterets utformning präglas av ett spel mellan olika byggnadsvolymer som med förskjutningar och trappningar syftar till att skapa en dynamik och ta ner den sammantagna skalan till mer hanterbara proportioner. Bild Urbio 2022*

## Bebyggelse



*Ett viktigt mål med den nya bebyggelsen är förutom att vara ett landmärke att också erbjuda en inbjudande, mänsklig skala. Genom ett omsorgsfullt utformat sockelparti med kvalitativa material och hög detaljeringsgrad bidrar det nya kvarteret till att skapa ett kvalitativt offentligt rum. Vybild från korsningen Westerdahls gata Uddvägen med färgfabriken Klinten i bakgrunden. Bild Kjellander Sjöberg 2022*

Den nya bebyggelsen har att förhålla sig till en stadsmiljö som skiljer sig påtagligt beroende på vilken sida om kvarteret man befinner sig. I norr och väster dominerar trafikmiljön och det starkt kuperade landskapet medan det i söder och öster är Sicklas blandade stadsbebyggelse som sätter sin prägel. Med projektet ges färgfabriken från 1950-talet ett nytt sammanhang. Två nya byggnadselement, *Tornen* respektive *Fronten* tillskapas och bildar tillsammans med den gamla industribyggnaden en ny helhet. Kvarteret får en öppen struktur som ger möjlighet till nya rörelsemönster och passager mellan byggnaderna på kvartersmark. Den östra delen av gården, *Marknadsgränden* blir mer hårdgjord och publik med verksamhetslokaler som ges möjlighet att spilla ut över gränden medan den inre gården blir mer skyddad och huvudsakligen till för de boende.

### Tornen

De två tornbyggnaderna ger kvarteret dess unika uttrycksfullhet med sin höjd på 30 respektive 40 våningar. Tornen trappas gradvis nedåt, mot sydost, och förenas i en gemensam bas i byggnadens hörn vid korsningen mellan Uddvägen och Westerdahls gata. Gatuhörnet som skapas blir en ny urban mötesplats som definierar gatan och bidrar till stadsliv och ett mer levande och tryggt stråk mellan Sickla och Hammarby sjöstad. Byggnadens sockelparti som mot Westerdahls gata delvis består av två våningar får en högre utformning med en arkad som signalerar en inbjudande öppenhet och att byggnaden innehåller publika funktioner. Ovan det sammanhållande sockelpartiet skapas en gemensam terrass med goda solförhållanden som kan nyttjas av de boende.

När en massiv byggnadsform delas upp blir den lättare att visuellt ta in samtidigt som storskaligheten bryts upp. Tornvolymen är därför uppdelad i mindre, vertikala delar med proportioner, som ska bidra till en positiv upplevelse av skalan. Trappningarna som skapas utnyttjas som terrasser vilket skapar utrymme för gröna kvaliteter och vistelsezoner. I bottenvåning reglerar planen att det huvudsakligen ska vara lokaler med centrumverksamhet och även i våningen därovan möjliggörs för verksamheter. Därutöver planläggs tornen för bostadsändamål.



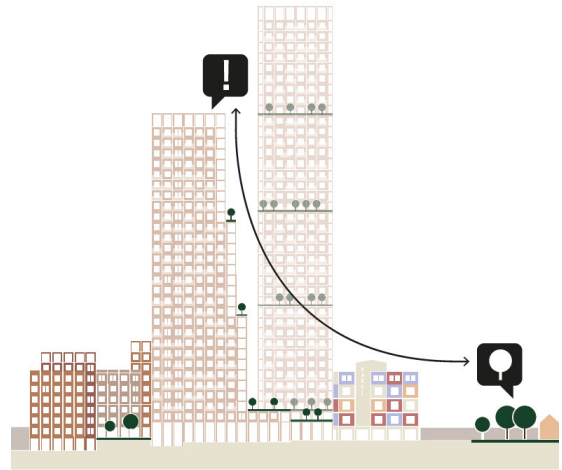
*Volymen med två högdelar sett från söder med Westerdahls gata i förgrunden. Till vänster syns delar av Fronten och till höger sticker Klintens färgfabrik fram.  
Illustration: Kjellander Sjöberg, 2022.*

### Fronten

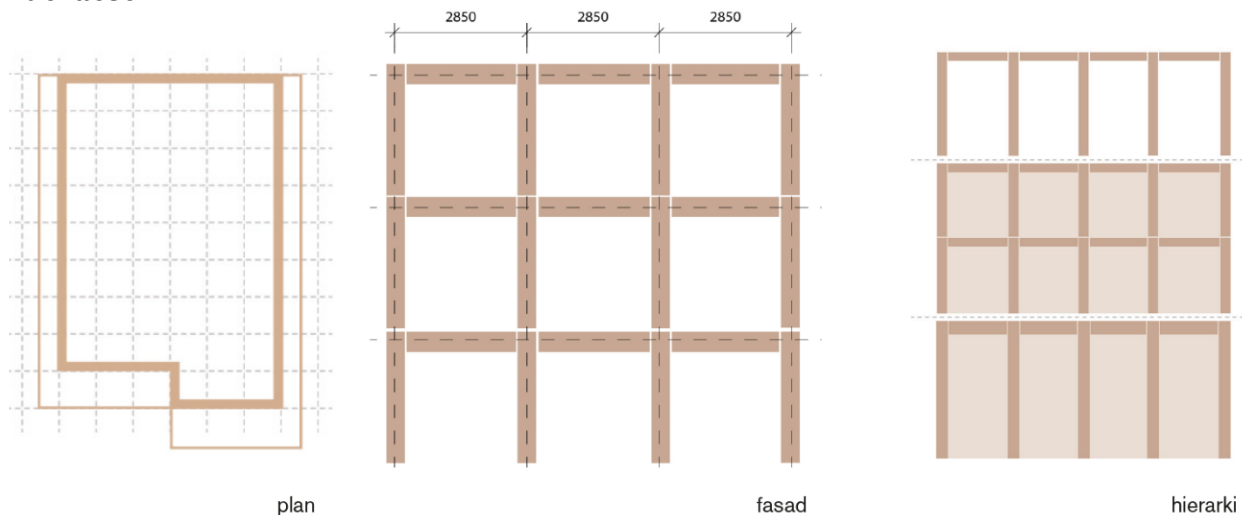
I nordväst ligger de varierade volymerna mot trafikplatsen. Tillsammans med tornen skapar de en helhet åt kvarteret och ger de höga volymerna en referenspunkt att landa i. De skyddar också kvarteret från trafikens buller och bidrar genom förskjutningar mellan volymerna till att skapa urbana rumsligheter. Volymerna varierar i våningshöjd vilket tillsammans med förskjutningarna bidrar till en mer lättfattlig upplevelse av skala och storlek. Byggnaden varierar mellan 6 till 10 våningar och de tre volymerna närmast Värmdövägen har användningarna kontor och centrumverksamhet. De två volymerna mot Westerdahls gata i söder har användningarna bostäder kontor och centrumverksamhet. Dessa två volymer kan med andra ord användas för antingen bostäder eller centrumverksamhet/kontor.

## Gestaltning

Den nya bebyggelsen har en enkel och logisk uppbyggnad som hämtat inspiration från färgfabriken Klintens karakteristiska fasader med sitt geometriska rutnät. Den nya bebyggelsens karaktär präglas av en uppbyggnad av flera sammanbyggda volymer som skapar en varierad miljö med många rumsligheter. Tornen respektive fronten har båda en egen identitet men utformningen hålls ändå tydligt samman av den gemensamma gestaltningsidén. Fasaderna består av moduler som repeteras och variationen ligger i volymernas helhetliga spel sinsemellan. Två huvudsakliga fasadtyper förekommer som båda byggs upp av ett rutnätsbaserat system vilket ger rytm och balans åt kvarteret. Tornen som innehåller bostäder med drygt 200 lägenheter får längs tre sidor en struktur av långsgående balkonger över hela fasaden. Gavlarna som vänder sig ut mot trafiklederna i väster och norr får en fasadtyp utan balkonger som också återfinns på delar av fronten.



## Rutnätet

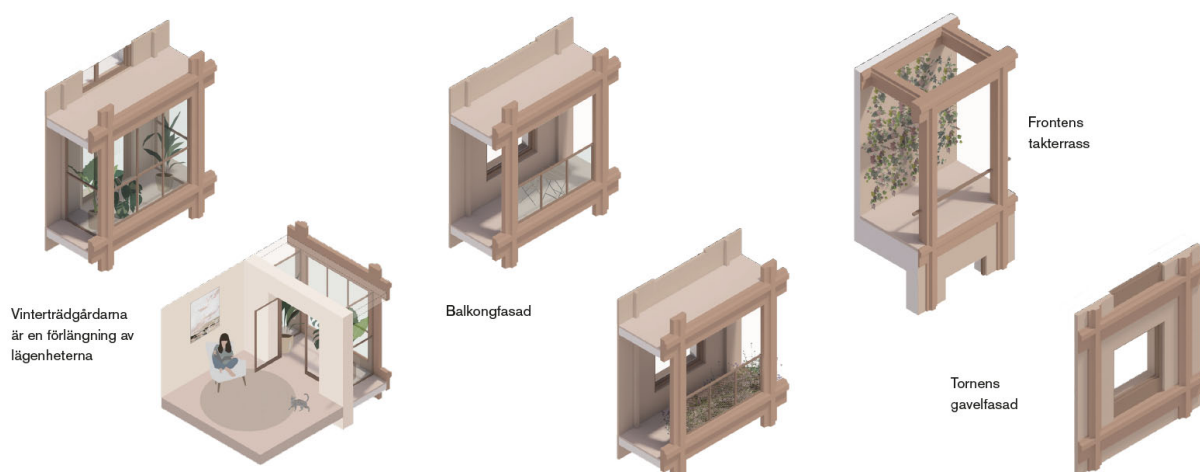


Volymerna och gestaltningen utgår från en konsekvent modulindelning i både plan och fasadstruktur. Rutnätet på fasader utformas med en visuell hierarki, där sockelpartiet som ibland utgörs av två våningar utförs tydligt förhöjd i förhållande till övriga normalplan. Tornens balkongfasader avslutas mot marknivån som en reslig arkad framför sockelpartiet som huvudsakligen utförs med stora glaspartier mot lokaler och bostadsentréer. I tornens toppar sker ett likande högre avslut när rutnätet fortsätter förbi den ordinarie fasaden för att ge byggnaden ett luftigt avslut. Rutnätsstrukturen utgör ett volymgivande och tydligt fasadskikt både på de långsgående balkongerna och de mer slutna gavlarna, samtidigt ger de genombrutna fasaderna en välgörande djupverkan som skapar variation i uttrycket.

Gestaltningen karakteriseras av rutnätet vilket kräver att det genomgående utformas omsorgsfullt. I mötet med gatan finns samma material som i tornen ovanför, kombinerat med uppglasade partier som bjuder in till bostadsentréer samt verksamheter i gatuplanet. De föreslagna takterrasserna på våning två och tre märks också här, med planteringar som ger gatuhörnet gröna inslag.



Inom den sammanhållande yttre rutnätsstrukturen finns utrymme för både inglasade vinterträdgårdar och öppna balkonger med räcken. Innanför finns en inre fasad i trä som förstärker upplevelsen av den skyddade balkongzonen som en övergång från interiör till exteriör och en klimatskyddad del av lägenhetens vistelseytor. Längs entréplanet utgör arkaden en inbjudande och likaså skyddad övergång från entréer, lokaler och verksamheter till gata, gård och torg.

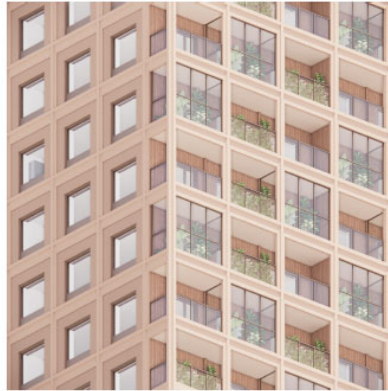


*Rutnätet är en genomgående gestaltungsidé som kommer till olika uttryck runt byggnaderna. På tre sidor av respektive utgör rutnätet ett ramverk åt balkonger där varje ruta bildar en egen balkongmodul. Den individuella användningen av balkonger bidrar till att skapa variation i byggnadens uttryck. Illustrationer Kjellander Sjöberg 2022*

Tornbyggnadens sockelvåning innehåller en stor andel verksamhetslokaler vilket är reglerat med bestämmelsen e<sub>5</sub> även för färgfabriken Klinten finns en sådan bestämmelse e<sub>6</sub> och målsättningen är att skapa en levande målpunkt med verksamheter såsom restaurang, café och butik som lockar besökare till platsen.



Trappningen och vinterträdgårdarna



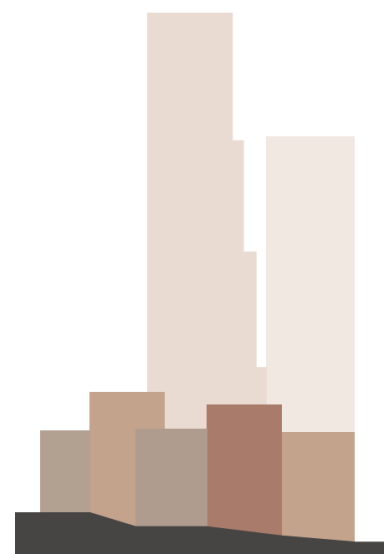
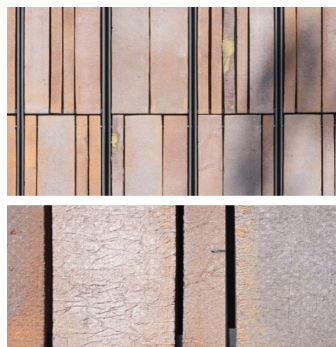
Gavlarna och balkongfasaderna



Tornens krön



Arkaden



*Illustrationer Kjellander Sjöberg 2022*

## Kulör och material

Målsättningen är att kvarteret ska inge en varm och inbjudande känsla. Höga byggnader har en tendens att ge ett artificiellt och lite kallt intryck på grund av att de ofta utformas med blanka fasadmaterial såsom glas och stål. I detta fall är tanken att undvika just detta och därför ska materialval till fasad och detaljer ske med stor omsorg. Även innehållet har stor betydelse för byggnadsuttrycket. Tornvolymerna föreslås för bostadsändamål vilket gör att byggnaderna får en

naturlig variation som inte minst märks kvällstid då spelet mellan tända och släckta bostäder ger liv åt byggnaden och möjliggör att den blir en lyckta under årets mörka månader.

Utgångspunkten är att till rutnät och fasader välja ett beständigt mineraliskt material som har ett matt utförande och ger ett naturligt intryck. Materialet föreslås varieras i en färgskala med varma, matta jordtoner. Tanken är att använda dova kulörer som underordnar sig Klintens ljusare och kraftfullare färgskala. Tornbyggnaderna ges en ljusare kulör än fronten vars byggnadsvolymer utförs i något mörkare jordtoner som varieras mellan volymerna för att skapa dynamik åt kvarteret. Som komplement till mineraliskt material används laserat eller på annat sätt behandlat trä i en varm färgskala som kompletterar det huvudsakliga fasadmaterialet. Trä används till fasaddetaljer där det sitter skyddat från väder och vind exempelvis de inre balkongväggarna samt kring entréer och sockelparti.



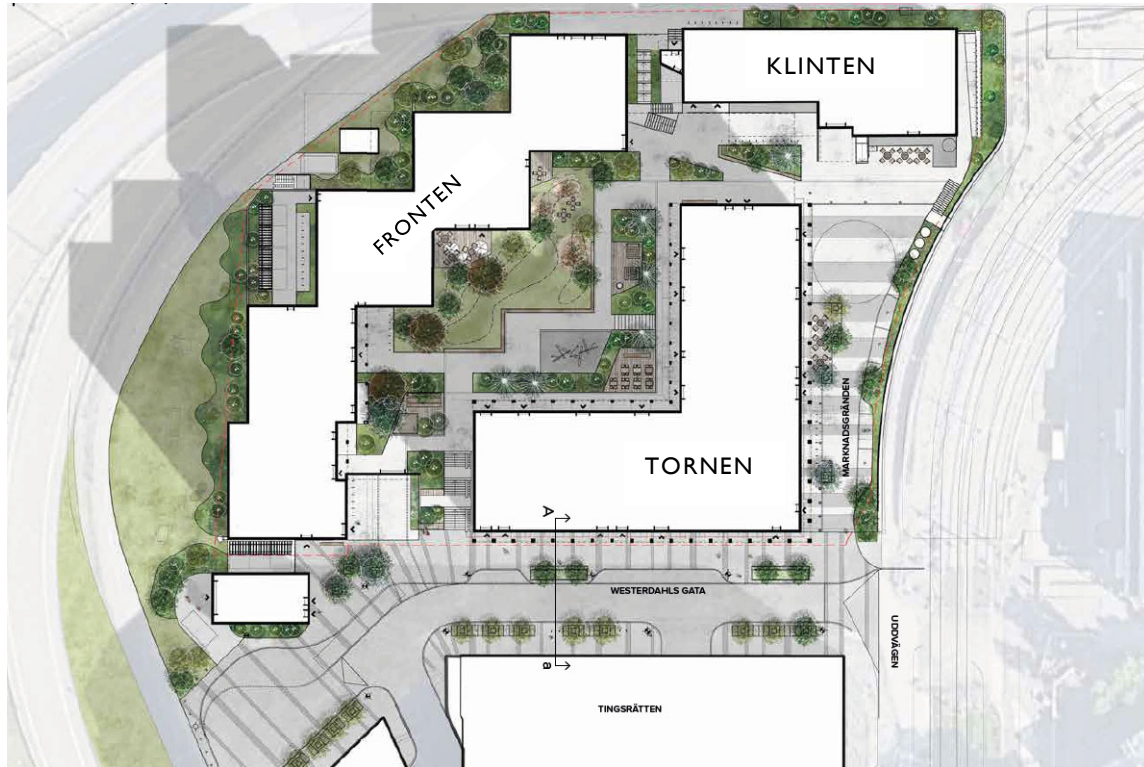
*Intressanta och varierade vyer skapas på både nära och långt håll. Vybild från Sicklastråket mot Nordväst med Villa Fanny udde i förgrunden. Bild Kjellander Sjöberg 2022*

**Planbestämmelser:**

- f<sub>1</sub>
- Förskjutna byggnadsvolymer med varierade höjder.
  - Utformning ska harmonisera med intilliggande byggnad reglerad med bestämmelsen f<sub>2</sub> (Tornen).
  - Byggnadsvolymer ska utföras med försiktig kulörvariation i en färgskala med varma, matta jordtoner. Färgsättning i något mörkare färgtoner än intilliggande byggnad reglerad med bestämmelsen f<sub>2</sub> (Tornen).
  - Fasader ska utföras i ett mineralbaserat material.
  - Fasaddetaljer som sitter skyddade från väder och vind, t.ex. den inre fasaden innanför eventuella balkonger ska utformas med genomgående inslag av trä i varma färgtoner.
  - Sockelparti mot bostadsgård ska utföras tydligt förhöjt.
  - Minst 60 % av respektive byggnadsvolyms takyta ska vara vegetationsklädd, solpaneler får uppföras ovanpå.
  - Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara huvudsakligen dolda samt utformas omsorgsfullt som en medveten del av gestaltningen.
- f<sub>2</sub>
- Byggnad med två slanka och högresta tornvolymer som trappas gradvis nedåt för att förenas i ett gemensamt sockelparti.
  - De två tornens högsta nockhöjd ska skilja sig med minst 25 meter i höjdded.
  - Fasader ska utformas med ett konsekvent utformat rutnät som löper runt hela byggnadsvolymer och skapar ett tydligt geometriskt fasaduttryck. Rutnätet avslutas med en tydlig förhöjning ovan ordinarie bostadsvåningar. På tre sidor av respektive torn ska rutnätsstrukturen vara utanpåliggande och täcka in hela fasaden samt bilda ett luftigt ramverk åt längsgående balkonger.
  - Balkongfronter och inglasningar ska utföras transparent och monteras indraget från rutnätet för att ge byggnaden en luftig karaktär och tydliggöra rutnätsstrukturen.
  - Utformning ska ske med en variation av inglasade och inte inglasade balkonger. Minst en balkongmodul per bostad får inte glasa in för lägenheter på minst 3 rum o kök. Inglasningar ska ske proffillöst alternativt med smäckert och enhetligt utformade profiler.
  - Fasader samt rutnätsstruktur ska utföras i ett mineralbaserat material med en färgskala i varma, matta jordtoner. Färgsättning i något mörkare färgton än intilliggande byggnad reglerad med bestämmelsen f<sub>1</sub> (Fronten).
  - Fasaddetaljer som sitter skyddade från väder och vind, som den inre fasaden innanför balkonger ska utformas med genomgående inslag av trä i varma färgtoner.
  - Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara huvudsakligen dolda samt utformas omsorgsfullt som en medveten del av gestaltningen.
  - Rutnätet avslutas mot marken med en högrest arkad med en minsta fri höjd om +13,0 meter över nollplanet.
  - Sockelparti ska utföras tydligt förhöjt och utformas med höga glaspartier till utrymmen med bostadsentréer och lokaler.
- f<sub>3</sub>
- Ovan arkad får endast balkonger och terrasser uppföras.
- f<sub>4</sub>
- Balkong får inte utföras.
- f<sub>5</sub>
- Bottenvåning mot Värmdövägen utformas i huvudsak uppglasat med höga glaspartier



## Utformning av kvartersmark

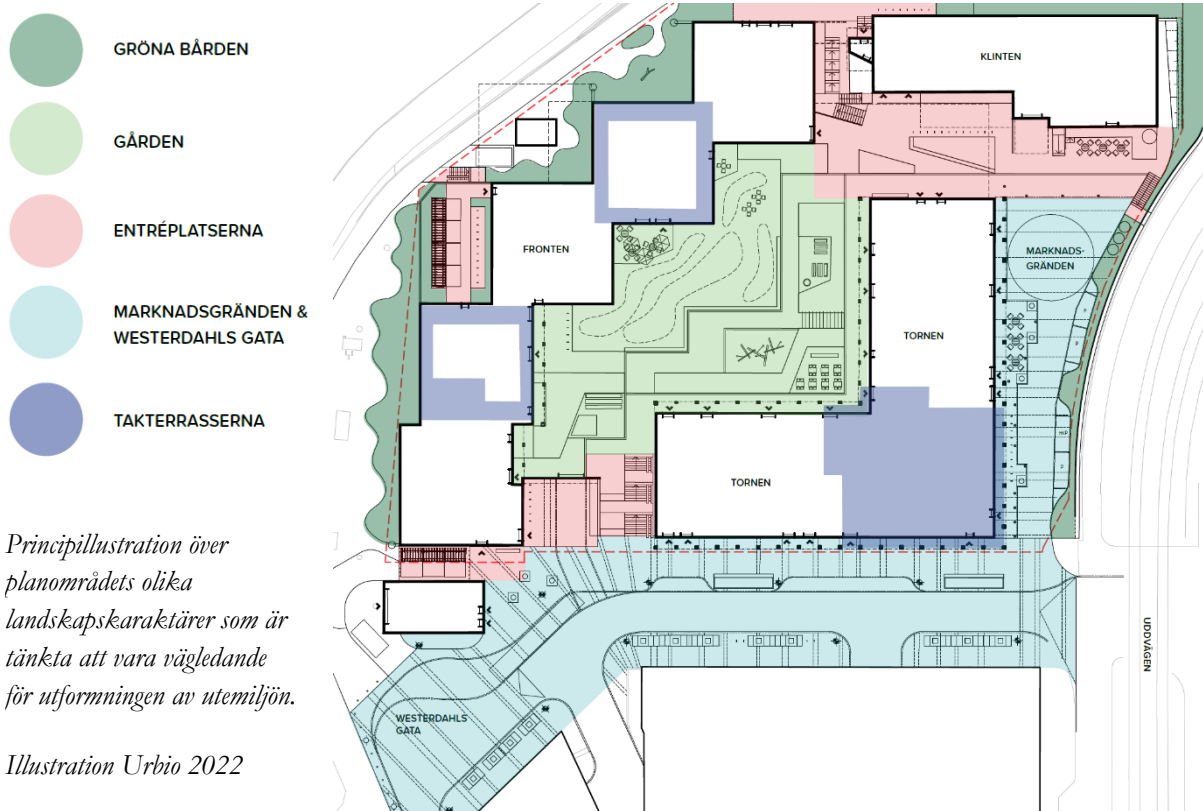


Övergripande situationsplan för planområdet. Westerdahls gata planläggs som allmän platsmark och resten av planområdet som kvartersmark. Illustration Urbio 2022

Den föreslagna bebyggelsen innebär en hög exploateringsgrad vilket innebär att utrymmet för vistelseytor är begränsat inom kvarteret. Detta gör utformningen extra viktig så att de utemiljöer som tillskapas får en hög kvalitet. Grönnytefaktor kommer att tillämpas i projektet vilket innebär en extra drivkraft för att skapa gröna miljöer, hållbar dagvattenhantering och bidra till biologisk mångfald.



Föreslagen utformning av den inre gården respektive takterrasser på plan 1 och 2 mellan tornen. Illustration Urbio 2022



Den inre bostadsgården ligger upphöjd från Westerdahls gata och är underbyggd med det för kvarteret gemensamma parkeringsgaraget. Från gatunivån går trappor upp till gårdsnivån och på andra sidan intill Klinten skapas en passage med trappor upp till Värmdövägen. Ett diagonalt stråk skapas som möjliggör passage genom kvarteret. Bebyggelsens placering och utformningen med förskjutna volymer skapar en serie av rumsligheter längs med Frontens fasad som kan nyttjas för olika ändamål. På denna sida av gården blir det också sol under vissa delar av dagen medan den sydöstra delen mot tornen har konstant skugga. På östra sidan om tornen utformas en mer publik platsbildning på kvartersmark, Marknadsgränden som också kommer fungera som angöring till färgfabriken Klinten och de kommersiella lokalerna. Här blir det också goda solförhållanden fram till mitt på dagen.

## Offentliga rum och grönområden

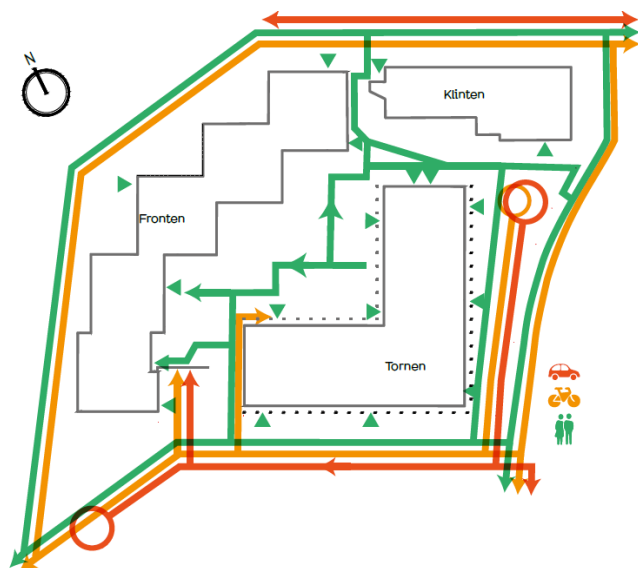
Nacka Port ligger centralt i Nacka kommun, inom gångavstånd till Sickla station med kopplingar till tvärbana, bussar, saltsjöbana och framtida tunnelbanestation. Det ligger också i direkt anslutning till intill Hammarby Sjöstad och kvarteret är mycket väl integrerat i staden genom cykel- och promenadstråk.

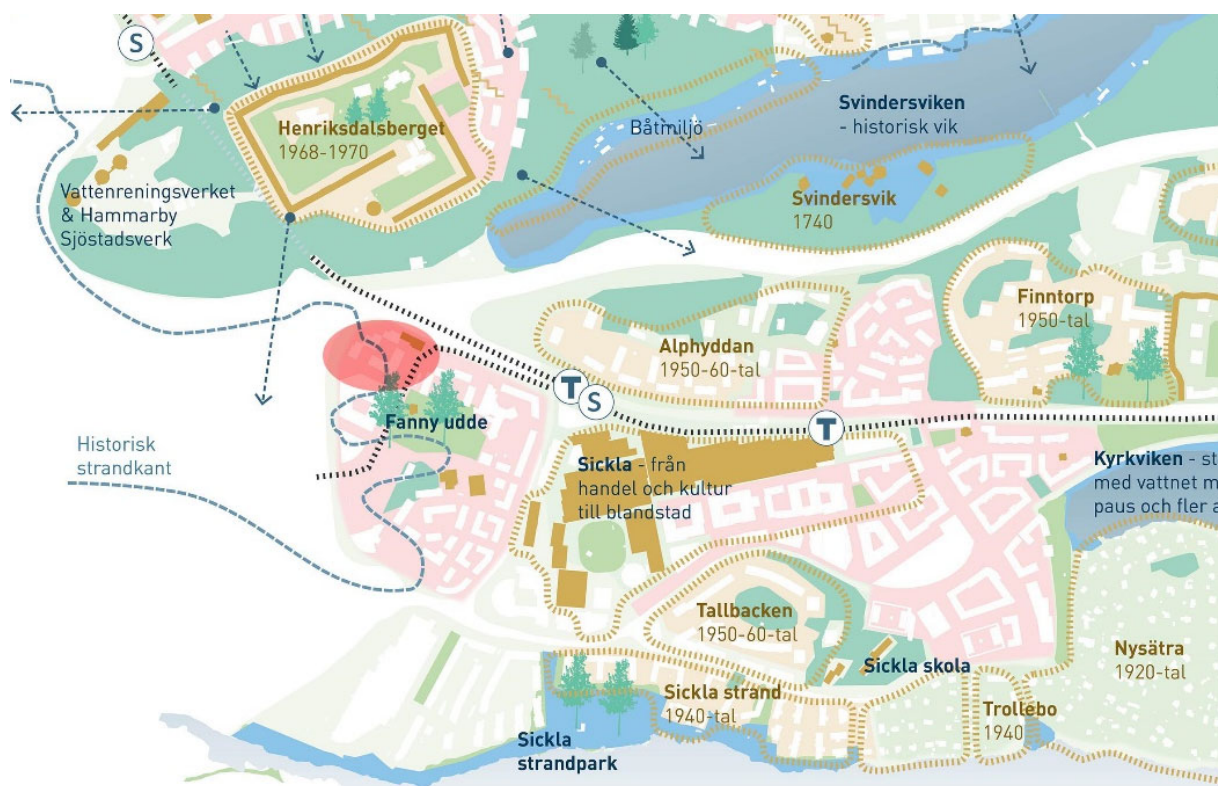


*Illustration från "Gångnätsanalys och rekommenderat huvudgångnät för Nacka Stad" framtagen av Spacescape 2016. Kartan visar de framtida gångnätsens sannolika intensitet. Ju mörkare grönt desto högre intensitet och flöde av gående. Planområdet inringat med rött*

Kvarteret är omgärdat av gång- och cykelstråk som går mellan Stockholm och Nacka. En stor mängd gående och cyklister kommer varje dag röra sig längs stråken intill och genom planområdet vilket kommer bidra till att befolka de vistelsezoner och verksamheter som är planerade att skapas längs Westerdals gata samt Marknadsgränden. Detta kommer bidra till en ökad känsla av trygghet och säkerhet i området. Det blandande innehållet av arbetsplatser, näringsliv och bostäder som föreslås i kvarteret bidrar också till att det ständigt finns ögon på platsen.

*Struktur för gång- och cykeltrafik samt motorfordon inom och i direkt anslutning till planområdet. Westerdalsgata (allmän plats) i söder och Klintens entréorg, Marknadsgränden i öster (kvartersmark)*





”Stråk och platser i Nacka Stad- Vision för identitet och program i de offentliga rummen” 2019 Gehl . Projektområdet är markerat med rött. Det närmaste parkområdet är Fanny Udde och Sicklastråket. Nära ligger också Sickla strandpark och Svindersviken.

Tillgången till park- och natur med rekreativa kvaliteter för de boende kommer både vara de parkområden som finns i Hammarby sjöstad, längs Svindersviken samt i Sickla.

I kvarterets direkta närhet (ca 100 meter), längs Sicklastråket, finns en mindre nyanlagd park med sittplatser dekorativa planteringar och lekmöjligheter. Intill parken finns restaurangen Fanny Udde i en villa som uppfördes som sommarnöje under 1800-talet med omgivande trädgårdsytor. Ytterligare parkytor skulle kunna skapas på Trafikverkets mark i anslutning till Fanny udde om markägaren tillåter det. Idag är de ogräsbeklädda och oprogrammerade i väntan på att eventuellt bli etableringsytor för Östlig förbindelse. På Stockholmssidan, på andra sidan gång- och cykeltunneln, finns en mindre park med små lekskulpturer.

Utöver de närliggande parktillgången finns park- och naturområden som nås inom 500-600 meter; det gröna Sickla park och strandpromenader i Hammarby sjöstad, strandpromenader med båtliv och natur längs Svindersviken och natur i Trollskogen vid Henriksdal, vattenkontakt och bad vid Sickla strand samt park och lek vid Marcusplatsen i Sickla köp kvarter.



*Kring villa Fanny Udde har det historiska funnits en parkmiljö som det endast finns av rester kvar idag.*

*Ytorna kring 1800-talsvillan utgör en lämplig plats för framtida en parkmiljö med möjlighet att tillskapa nya grönytor och anknäta till den historiska markanvändningen kring sommarhöjet.*

*Visionsbild för parkutveckling runt villa Fanny Udde från Nacka kommuns visionsdokument "Stråk och platser i Nacka Stad- Vision för identitet och program i de offentliga rummen" 2019 Gehl*

## Kulturmiljö

Från mitten av 1800-talet utvecklades området i västra Sickla till en sommaridyll vid stranden av Hammarby sjö vilket då var i huvudstadens utkanter. Redan på 1890-talet inleddes dock nästa epok då området tack vare Saltsjöbanan och andra kommunikationer började utvecklas till ett industriområde där verksamheten nådde sin topp vid 1900-talets mitt. I planområdet och dess omedelbara närhet finns läsbara uttryck från båda epokerna.

Planområdet är en liten del av det tidigare industriområdet i västra Sickla och Nobelberget som historiskt har präglats starkt av den kemisktekniska industrin. Den första färgfabriken i området startades 1917 och på 1930-talet flyttade Klint, Bernhardt & Co sin fernissatillverkning och till viss del även färgtillverkningen till Sickla, verksamheten växte och på 1940-talet tog man över färgfabriksanläggningen helt. Under 1950-talet utvecklades verksamheten med omfattande om- och tillbyggnader och 1955 fick fabriksbyggnaden sin nuvarande utformning. På grund av ökade rationaliseringskrav gick Klint, Bernhardt & Co ihop med Alcro 1973 och 1993 flyttade företaget till Helsingborg. En stor del av industribebyggelsen som hör till den kemisktekniska industrin har numera rivits och planområdet med sin ovanligt omsorgsfullt gestaltade och välbevarade färgfabrik utgör idag ett mycket välbevarat exempel på en industrimiljö från denna epok. Gårdsplanen med rationellt utformade, hårdgjorda ytor och enkla plåtskjul av verksamhetskaraktär är den enda kvarvarande fastigheten som fortfarande har den brokiga gårdsmiljö som var karakteristiskt för industrifastigheterna i området under mitten av 1900-talet. Karaktäristiskt för industrimiljön är också att planteringar och andra gröna inslag saknas.

Genom sitt läge i ett öppet landskapsavsnitt intill Värmdövägen och Saltsjöbanan utformades fabriksbyggnaden med en iögonfallande fasadgestaltning som fungerade både som

marknadsföring av företaget och som landmärke för dem som närmade sig Sickla och infarten till Nacka. För trafikanter mellan Stockholm och Nacka utgör Klinten fortfarande ett blickfång i stadsbilden.

Villa Fanny udde med omgivande rester av det forna parklandskapet berättar om hur området under senare hälften av 1800-talet fungerade som sommaridyll för stadens invånare. Men genom sin ägares industriella ambitioner hade Fanny udde också en direkt påverkan på etableringen av den kemisktekniska industrin i området. Fanny udde och dess park ligger utanför planområdet, men den stensatta vägbank med tillhörande räcke från 1900-talets början som ligger vid Klintens östra fasad hör samman med en äldre vägsträckning mellan Värmdövägen och Fanny udde och bidrar till förståelsen av områdets historiska utveckling.



*Karta över västra Sickla från 1901 innan industriepoken riktigt kommit igång. I mitten syns villa Fanny udde med omgivande parkmiljöer. Uppre i vänstra hörnet ligger nuvarande planområdet. Karta från Lantmäteriet*

Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen kommer dominera stadsbilden och överta Klintens roll som blickfång och symbolbyggnad vid infarten till Nacka. Den nya bebyggelsen kommer att skymma fabriksbyggnadens rutmålade fasad helt och markant minska möjligheten att se och uppleva färgfabriken från vägrummet. Vid Värmdövägen och Saltsjöbanan mot väst kommer Klinten fortfarande att vara väl synlig, men upplevs inte som en solitär i kvarteret utan inramas av ny hög och tät bebyggelse. Byggnaden bibehåller, trots en förändrad skala i omgivande bebyggelse, sin roll som ett blickfång och symbolbyggnad vid utfarten från Nacka.

Sett från parken vid Fanny udde kommer en del av Klintens karaktäristiska södra långsida delvis att döljas av Tornen, men den östra delen kommer fortsatt att vara synlig. På så sätt kvarstår de visuella sambanden mellan Fanny Udde, Klinten och andra bevarade delar av industrimiljön, även om den nya bebyggelsen samt omdaning av gårdsmiljön medför att nya volymer och element införs i miljön.

Den funktionellt präglade och enkelt utformade gårdsmiljön kommer att omvandlas helt genom den nya bebyggelsens skala och täthet samt av höjningen av marknivåerna på gården. För att

minska påverkan på gårdsmiljön föreslås planteringar som krävs för hantering av dagvatten i huvudsak att placeras mellan Tornen och Fronten så att gården framför Klintens östra del i huvudsak kan bibehålla sin karaktär.

Den stensatta vägbanken i planområdets östra utkant bevaras. Stensättningen och det karaktärsskapande räcket föreslås restaureras.



*Vy mot Nacka Port och Klinten från grönytan söder om Villa Fanny Udde, förenklad volymskiss. Fotomontage av Kjellander Sjöberg 2022.*

### **Klint Bernhards färgfabrik**

Planområdet utgörs av en före detta industrimiljö vid Klint Bernhardts färgfabrik. Grunden till nuvarande fabriksbyggnaden är en envånings magasinsbyggnad som uppfördes 1947 och byggdes på 1952. Sin nuvarande utformning i fyra våningar med suterrängvåning, källarvåning med bland annat skyddsrum och takplan med hissmaskin och fläktrum fick byggnaden 1955. Den omfattande om- och tillbyggnaden gjordes i samband med att företaget flyttade hela verksamheten till Nacka. Arkitekt var Hans-Ancker Holst som ritade ett flertal industribyggnader under 1950- och 1960-talen. Våningsplanen följde en princip för fabrikation som arkitekten benämnde ”flytande tillverkning”. Tillverkningen startade i den översta våningen (laborativvåningen) och den färdiga varan levererades från den nedersta. Laborativvåningen

inrymde bland annat kemiskt och tekniskt laboratorium, verkstad, sprutrum, torkrum, kontor och omklädningsrum. I källarplan fanns lager, tappningsrum, maskinrum och lastkaj.

Byggnaden har i allt väsentligt behållit sin utformning från 1955 med oregelbunden planform som består av tre olika byggnadskroppar; en framskjuten del i öster, ett något högre och indraget mittparti inrymmande hiss, samt en del i väster som är ytterligare indragen. Fasaden är putsad och ursprungligen målad med betongfärg, förmodligen av egen produktion. Med undantag av mittpartiet mot söder och trapphuset i nordväst är fasaden indelad i ett karaktäristiskt ruttmönster med fyra olika matta kulörer: ockraröd, gul, ljusblå och ljusbeige. Denna typ av färgrikt bemålade och putsade fasader med geometriska mönster var stilbildande under 1940- och 1950-talen då arkitekturen frångick det tidigare mer strikta och färglösa. Fasader med liknande färgsättning finns bland annat i Årsta Centrum och i Sickla strand. På tredje våningen på den norra fasadens bryts mönstret av texten KLINT BERNHARDT & CO AB samt FÄRG OCH FERNISSFABRIK i ockraröd kulör mot beige botten. Texten som marknadsförde fabriken med dess produkter har gett fabriksbyggnaden en roll som en symbolbyggnad och ett blickfång vid infarten till Nacka.



*Färgfabriken sedd från väster då den var nyuppförd 1955.  
Foto: Sune Sundahl. (Digitalt museum).*

Taket är ett flackt papptäckt sadeltak som i sydost är utformat som ett motfallstak. En skorsten i mörkt tegel står på takets västra del. Samtliga dörrar, entrédörr, källardörr, hissdörr, brandtrappsdörrar är ursprungliga, de flesta är utförda i plåt. Vissa träportar har sekundärt försetts med plåtinklädnad. Huvudentrén ligger i väster i en entréutbyggnad som rymmer ett vaktmästarbås. Fasaderna är klädda med mörkbrun karosseripanel och det tillhörande skärmtaket är täckt med plåt. Till entrén leder dörrar både från söder och från norr där den södra är mer påkostad med glasad dörr med karosseripanel, sidoljus och överljus. Den norra dörren är en enkeldörr med liknande utformning. Vid entrén ligger ett generöst tilltaget vilplan som nås via en betongtrappa med ursprungligt smidesräcke i blått.





*Klintens färgfabrik sedd från söder. Bild Nacka kommun*

Byggnaden har två lastkajer mot söder. Framför souterrängplanet på byggnadens östra del löper en lastkaj i betong med ursprungligt räcke. Den västra lastkajen har sekundärt byggts in till en skjulbyggnad, troligen på 1990-talet.

Även fönstren är ursprungliga och utgörs till största delen av vitmålade, kopplade träfönster med fyra lufter. Suterrängvåningens fönster är större och består av tio lufter med mittspröjs. De övre hörnen är avfasade. Även de mindre fönstren, till exempel betongglasfönstret på översta våningen samt trådglasfönster i den västra delen av suterrängvåningen är ursprungliga. Ett burspråk klätt i brunbetsad karosseripanel pryder fasaden mot söder och markerar ett ingenjörskontor.

De senare tilläggen är få. Förutom inbyggnaden av västra lastkajen finns på södra fasaden en senare utrymningstrappa, dock i ett ursprungligt läge som vittnar om den tidigare brandfarliga tillverkningen. Texten "KAKEL" på fasaden ingår inte heller i den ursprungliga utformningen.

Fabriksbyggnaden är en ovanligt omsorgsfullt gestaltad och välbevarad industribyggnad från 1950-talet och en god representant för färgindustrin i Stockholmsområdet. Klinten är även den bäst bevarade industribyggnaden i hela västra Sickla som historiskt präglats av den kemisktekniska industri som etablerades här på 1930-talet. Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8:13 som inte får förvanskas. Byggnaden föreslås därför få rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.



*Klintens färgfabrik, sedd från Värmdövägen i riktning mot Stockholm. Bild Nacka kommun*

Planförslaget innebär stora förändringar i industrimiljön på fastigheten, men påverkan på färgfabriken har i stor utsträckning kunnat undvikas. Målet är att renovera byggnaden med stor respekt på kulturvärdena. En osäkerhet gäller fönstren. Målet är att fönstren i första hand renoveras, men skicket varierar stort och några fönster är troligen i så dåligt skick att de måste bytas ut. En undersökning om renoveringsbehov återstår att göra.

Den nya bebyggelsen medför krav på bland annat ljudnivåer och hantering av dagvatten som innebär förändringar på och i anslutning till Klinten. Marknivåerna på gården kommer att höjas vilket innebär att lastkajerna blir lägre. Mycket stor påverkan blir det vid den västra lastkajen där marknivån når upp till lastkajen i dess västra del. Marknivåhöjningen innebär också att hissdörren måste placeras högre upp på fasaden vilket påverkar fasadutformningen något. Hissens funktion behöver dock inte påverkas men frågan behöver utredas vidare. För att minska bullernivåerna föreslås att bullerskärmar sätts upp mellan Klinten och Fronten. Planförslaget innebär två skärmar, en lägre vid Värmdövägen som ansluts till Fronten och en högre som placeras vid Klintens västra fasad så att den ansluter till skärmtaket på entréutbyggnaden. Flertalet alternativa lösningar har undersökts, de föreslagna bedöms kunna genomföras så att kulturvärdena på Klinten kan bevaras.

Inom fastigheten finns även andra byggnader som ursprungligen har hört till färgfabriken, men senare ombyggt och fått ny användning. Söder om färgfabriken och i vinkel till den står en före detta klarlacksfabrik med putsfasader som uppfördes 1982 efter att den tidigare hade brunnit ner. Byggnaden rymmer idag en träningslokal för Crossfit Sickla.

De två byggnaderna i fastighetens sydvästra hörn som nu rymmer en bygghandel har ursprungligen varit färgfabrikens lager och förråd. Den större lagerbyggnaden med plåtfasader uppfördes 1972 efter det att två äldre lagerbyggnader hade brunnit ner. Den mindre förrådsbyggnaden med tunnvalvt tak är områdets näst äldsta byggnad och uppfördes 1957. Den har senare förlängts åt båda hållen.

De enklare industri- och förrådsbyggnaderna är viktiga delar i den helhetsmiljö som färgfabrikens tidigare industritomt utgör, men på grund av flera ändringar har de inte bedömts vara så värdefulla från kulturhistorisk synvinkel att deras bevarande skulle vara motiverad.

#### Planbestämmelser:

##### *Rivningsförbud*

r<sub>1</sub> Byggnad får inte rivas.

##### *Skyltsbestämmelse*

q<sub>1</sub> Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnadens ursprungliga exteriör med flackt sadeltak, skorsten i mörkt tegel och fasader av slätputs ska bevaras. Fasadernas färgsättning med rutmönster i fyra olika kulörer samt typografiska tryck med företagsnamn ska bevaras. Byggnadens fönstersättning och fönsterutformning ska bevaras, fönster ska vara i trä. Entréutbyggnad med skärmtak på västra fasaden, burspråk på södra fasaden samt lastkajer, skärmtak och trappor med originalräcken i smidesjärn ska bevaras.

Interiört ska pelarkonstruktionen och bevarade delar av den ursprungliga öppna planlösningen bevaras. Trapphusets smidesräcken, golvbeläggningar och hissdörrar med våningsmarkörer ska bevaras. Även ursprungliga dörrars utformning samt trycken, röranordningar och hål i väggen med koppling till färgproduktionen samt traversen i hissmaskinsrummet ska bevaras.

##### *Varsambetsbestämmelse*

k<sub>1</sub> Byggnadens karaktär av äldre industribyggnad ska bibehållas. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och beakta karaktärsegenskaper och värdebärare.

Byggnadens karaktärsbärande egenskaper och värdebärare, exteriören:

- Enkel industriarkitektur från 1950-talet med omsorgsfullt utformade detaljer, tre förskjutna byggnadskroppar.
- Asymmetriskt flackt sadeltak på norra delen som övergår i ett motfallstak på södra delen, täck med papp.
- Fasadmateriäl i slätputs.

- Fasadernas färgsättning i rutmönster i fyra matta kulörer (NCS S 2005-Y50R, S 4010-R50B, S 2030-Y20R och S 3030-Y70R) samt typografiska tryck med företagsnamn och produkter (NCS S 3030-Y70R) enligt ursprungligt utförande
- Fasadens smäckra proportioner med fönster i liv med fasaden och nästan osynliga tak.
- Skorsten i mörkt tegel.
- Kopplade träfönster med fyra lufter, vitmålade
- Större fönsterpartier i trä med tio lufter med mittpost och avfasade övre hörn, vitmålade.
- Sexlufts-fönster vid entréutbyggnaden.
- Glasade entrédörrar i trä.
- Hissdörrar och andra dörrar i plåt.
- Entréutbyggnad mot väster med fasader av mörkbrun karosseripanel, utskjutande platt skärmtak.
- Burspråk mot söder i mörkbrun karosseripanel.
- Lastkajer mot söder, den västra med skärmtak.
- Betongtrappor med handsmidda blåmålade räcken.

Byggnadens karaktärsbärande egenskaper och värdebärare, interiören:

- Pelarkonstruktion, ursprungliga väggar
- Betonggolv
- Synliga innertak
- Betongbalkar/traverser
- Äldre röranordningar samt hål /i väggen/ med koppling till färgproduktionen.
- Ursprungliga hissdörrar samt våningsmarköre
- Vindfång med ursprungligt vaktmästarbås
- Trapphuset med trappa bemålad med blå flingfärg samt handsmitt trappräcke
- Betonggolv
- Ursprungliga dörrar och trycken
- Ursprungliga sektionsradiatorer
- Trappa upp till takplan
- Ursprungliga dörrar och trycken
- Ursprungligt hissmaskineri
- Travers i taket i hissmaskinsrummet

På fastigheten finns den befintliga byggnaden Färgfabriken, som gett inspiration till de nytillkommande byggnadernas komposition och fasadutformning. Färgfabriken integreras i den nya bebyggelsen och blir en naturlig del av Nacka Port. Projektet har som mål att värna byggnadens kulturhistoriska värden.

## Lokalklimat och solstudie

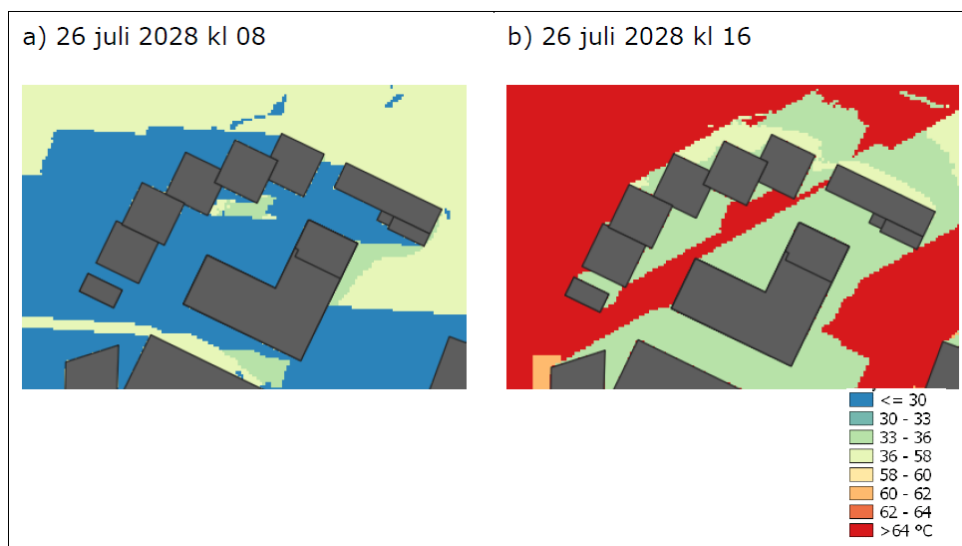


*Bedömning avseende lämplighet för långvarigt stillasittande inom kvarteret med avseende på vind. Tydligt är att de blåsiga delarna i kvarteret blir på östra sidan om tornen samt till viss del längs Westerdabls gata. Vindturbulens kan motverkas genom bl.a. plantering av träd.*

*Randig markering: områden generellt lämpliga för långvarigt stillasittande. Färgerna indikerar olika behov av åtgärder. Mörkgrönt: inga åtgärder. Ljusgrönt: ev. behövs åtgärder. Gula områden: åtgärder behövs. Orange; ej ök.  
(Lokalklimatutredning för Nacka Port, kvarteret Klinten februari 2022)*

Höga byggnader riskerar alltid att påverka närmiljön och leda till ett sämre mikroklimat jämfört med vad lägre kvartersbebyggelse hade gjort när det gäller ljus och vindförhållanden. Nacka Port skapar genom sin form och sina trappande fasader en bra utgångspunkt för att undvika dramatiska konsekvenser av den höga höjden. Kvarteret är poröst med öppningar, trappningar, förskjutningar och olika höjder som bidrar till att dela upp vindbyar.

Fasaderna som täcks in av balkongstrukturer har dessutom många vertikala sidor som bildar en slags hyllor vilket är positivt ur vindhänseende. Vidare bidrar balkongodling och gröna takterrasser till att minska uppvärmningseffekter.



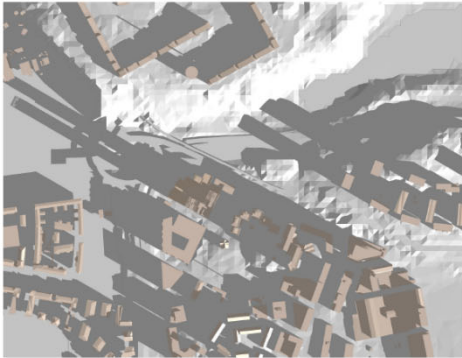
*Strålningstemperatur över planområdet beräknad för den 26 juli 2018, a) kl.8 på morgonen, b) kl 16 på eftermiddagen. Det finns risk för värmestress och hälsoeffekter vid strålningstemperaturer över 50°C. Beräkningen för eftermiddagssituationen 26 juli 2018 visar tydligt att delar av området når upp till dessa nivåer, under delar av eftermiddagen.  
(Lokalklimatutredning för Nacka Port, kvarteret Klinten februari 2022)*

Lokalklimatmässigt finns det problematik med både påtaglig beskuggning samt höga strålningstemperaturer under varma sommardagar samt starka vindar när det blåser. De höga strålningstemperaturerna beror i hög grad på den påtagligt hårdgjorda omgivningen där de utbredda och asfalterade trafikmiljöer alstrar mycket värme utan någon svalkande vegetation. Utsattheten för vind hänger också samman med kvarterets utsatta läge invid det öppna trafiklandskapet utan vindreducerande element men också att de höga byggnadsstrukturerna blir ett tydligt vindfång som kan dra ner luftströmmar till marknivån vilket kan upplevas som kastvindar. Påverkan blir dock mycket lokal i byggnadernas absoluta närhet. All grönska som kan skapas i eller omkring kvarteret är därför av högt värde för att skapa en kvalitativ närmiljö. Enligt landskapsförslaget för kvarteret finns planteringar på kvarterets alla sidor, samt en gård med både träd, tak- och markgrönska. Andra åtgärder kommer vara att se till att den sommarmöblering som verksamheterna alstrar och de uteplatser som skapas på gården omgärdas av vindskydd av olika form.

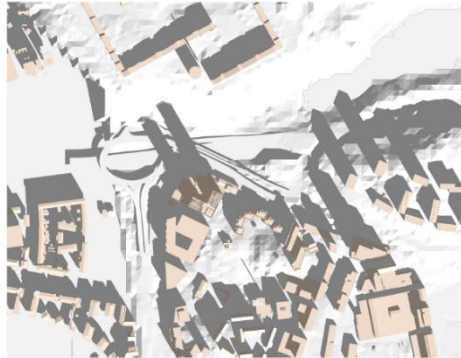
### **Solstudie**

För att bedöma bebyggelseförslagets skuggpåverkan på närområdet har en solstudie tagits fram. Planområdets läge i utkanten av Sickla med ett vidsträckt trafikområde i norr och väster samt placeringen lågt i landskapet innebär att de höga tornens skuggverkan på omgivande bebyggelse blir relativt begränsad. Solstudierna visar att befintlig bebyggelse i viss omfattning nås av tornens slagskuggor under vissa delar av året. De långa avstånden och den smala skuggbilden innebär dock att skuggningseffekten förflyttas relativt snabbt och därmed är kortvarig på enskilda platser. Under höst och vår påverkas den västra delen av Alphyddan vid solnedgång, vintertid den södra delen av Henriksdalsbergets bebyggelse under förmiddagen och sommartid under tidig morgon bostadshusen närmast Sicklavägen i Hammarby sjöstad. De planerade bostadshusen på Norra Nobelberget mellan Nacka Port och Sickla stationshus skuggas också, dock endast kvällstid mitt i sommaren när dagsljuset generellt är som rikligast. Möjligen nås samtidigt även mindre delar av den befintliga hotellbyggnaden längs Värmdövägen. Sammantaget bedöms planförslagets omgivningspåverkan avseende skuggning som begränsad.

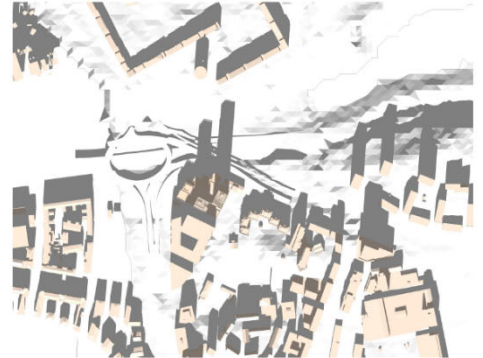
*Solstudier nästa sida för tiden kring vårdagjämning i mars (bild 1-6) samt för tiden kring sommarsolstånd (bild 7-12)  
Ytterligare tidpunkter finns i tillhörande underlag. Bilder Kjellader Sjöberg 2022*



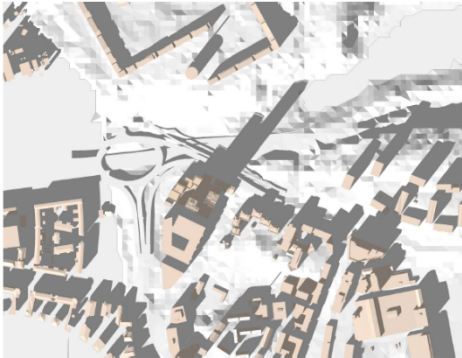
21:a mars kl. 8:00



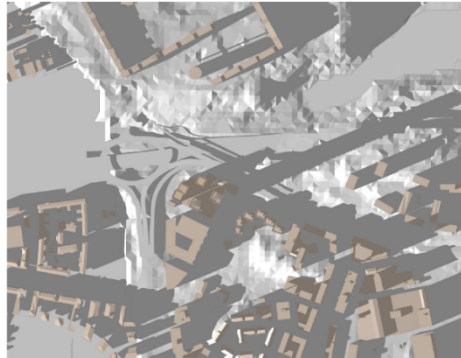
21:a mars kl. 10:00



21:a mars kl. 12:00



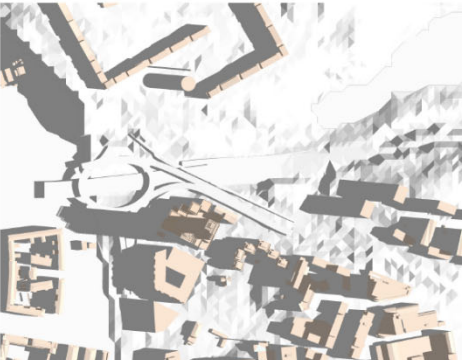
21:a mars kl. 14:00



21:a mars kl. 16:00



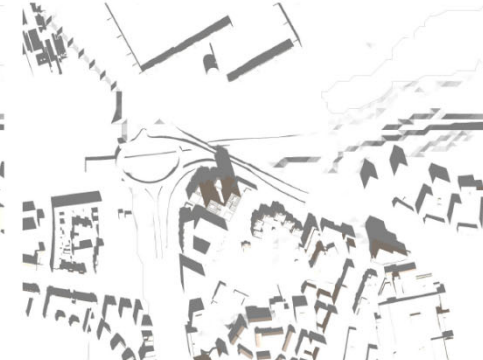
21:a mars kl. 18:00



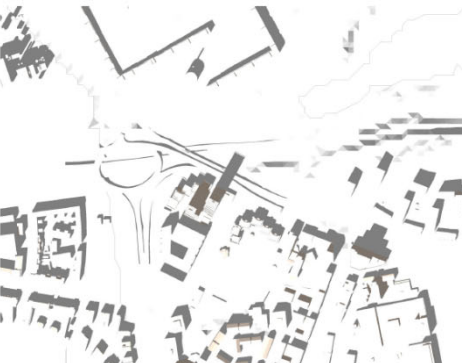
21:a juni kl. 8:00



21:a juni kl. 10:00



21:a juni kl. 12:00



21:a juni kl. 14:00



21:a juni kl. 16:00



21:a juni kl. 18:00

## Teknisk infrastruktur

### Gator, trafik och parkering

#### Gång- och cykeltrafik

Planområdet är välintegrerat i cykelvägnätet och angränsar till gång och cykelstråk på tre sidor om kvarteret vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. Cykelavståndet är ca 1 km till Södermalm och 3 km till centrala Nacka. Längs Värmdövägen och Sicklavägen passerar två regionala cykelstråk som kommer från var sitt håll möts i riktning in mot Stockholm vid tunnelpassagen under Sicklavägen som ligger i anslutning till planområdet i Westerdahls gatas förlängning.

De regionala cykelstråken går i andra riktningen mot Värmdö respektive Älta och sträcker sig därmed genom stora delar av Nacka. Planområdet har därmed mycket bra koppling till det regionala cykelvägnätet. Längs kvarterets östra sida intill tvärbanan passerar en gång- och cykelväg med fortsättning som gång- och cykelbana längs Uddvägen där även anslutning till Sicklastråket finns.

#### Kollektivtrafik

Den föreslagna bebyggelsen kommer även ha mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Flera kollektivtrafikslag med olika färdriktning nås inom en kort promenad från planområdet. Bussar, Saltsjöbanan, Tvärbanan samt den framtida tunnelbanestationen i Sickla, ligger omkring 250-300 meter öster om planområdet. Tunnelbanan till Sickla beräknas preliminärt vara färdigställd år 2030, strax efter att Nacka port förväntas vara klart.

#### Biltrafik

Planområdet angränsar till de kommunala gatorna Värmdövägen, Uddvägen och Westerdahls gata. Motorfordon når planområdet via Uddvägen och Westerdahls gata men någon angöring är däremot inte möjlig från Värmdövägen på grund av trafiksituationen med nära anslutningen till Lugnets trafikplats. Via Westerdahls gata nås områdets planerade parkeringsgarage samt andra angöringsmöjligheter inom planområdet. I den västra delen av gatan finns möjlighet för fordon att vända för att ta sig tillbaka till Uddvägen. Från vändplanen fortsätter även Westerdahls gata som en enkelriktad kvartersgata söderut längs Sicklavägen. Kvartersgatan är del av en privat fastighet och utgångspunkten är därför att hantera planområdets trafik inom det kommunala gatunätet och bygga om vändytan så att den bland annat dimensioneras för större fordon som sopbilar. Tillgängligheten till det regionala vägnätet i form av bland annat Sicklavägen, Värmdöleden och södra länken är mycket god och nås via Uddvägen.

#### Westerdahls gata

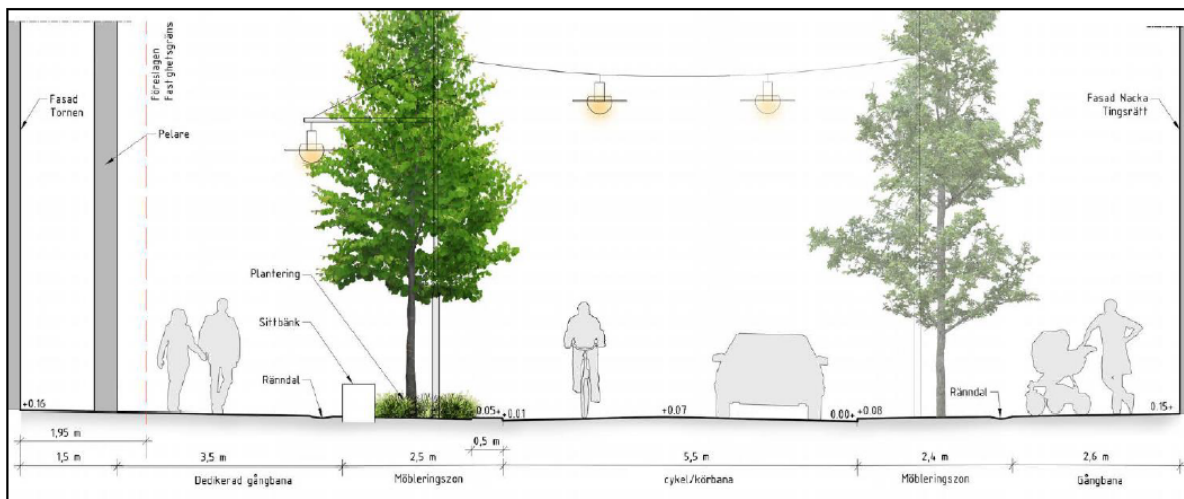
Westerdahls gata planeras att utvecklas i samband med utvecklingen av platsen. Gatan kommer få mer av en stadsgatukaraktär med en totalbredd på ca 16,5 meter. Bredden planeras inrymma 3,5 meter gångbana samt en möbleringszon/smälare angöringsremsa med bredden 2,5 meter på den



norra sidan och en gångbana på 2,6 meter samt en möbleringszon om cirka 2,4 meter på södra sidan. Körbanan planeras till bredden 5,5 meter. Cyklister hänvisas till körbanan. I västra delen av gatan planeras en vändplats. I samband med ombyggnation föreslås att vändplatsen anordnas upphöjd och med avvikande material, dvs mer som ett torg, samt att den regleras som gångfartsområde. Exakt utformning av gatan kommer studeras mer i detalj i det framtida arbetet.

### Kapacitet

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte tillskapa tillräckligt mycket trafik för att kapaciteten i det kringliggande vägnätet ska bli lidande. Främst anledningen till detta är den idag lågt trafikerade Uddvägen. Viss befintlig trafik försvinner också när dagens bygghandel flyttas från platsen.



Föreslagen gatusektion Westerdahls gata. Illustration Urbio 2022

### Parkering

Vid nybyggnation av bostäder i Nacka kommun utgår mängden bil- och cykelparkering som behöver tillskapas utifrån kommunala riktlinjer. Parkeringstalen för boendeparkering är dynamiska och flexibla och fås fram genom en beräkningsmodell där läge, lägenhetsstorlek och mobilitetsåtgärder vävs in. Genom planprocessen stäms planerad parkering av gentemot beräkningsmodellen för sin slutliga kontroll inför bygglov. För kontor och verksamheter har kommunen inga riktlinjer vad gäller parkeringstal utan behovet utreds separat i varje planprocess. I denna plan är förslaget i nuläget 6 parkeringsplatser per 1000/BTA för bil med hänvisning till det goda kollektivtrafikläget samt närheten till service och de två regionala cykelstråken.

### Angöring och sophantering

Angöring till lokaler och sophantering sköts huvudsakligen från Westerdahls gata men tillfart till kvarteret möjliggörs även via ett mindre angöringsstråk på kvartersmark via *Marknadsgränden* i planområdet östra del. Här anläggs några enstaka parkeringsfickor för bland annat handikapparkering samt en vändyta framför Klintens färgfabrik. Vändytan är dimensionerad för

personbil men mindre leveransfordon har möjlighet att utnyttja platsen för backvändning. Utformning av *Marknadsgränden* är tänkt att huvudsakligen ske utifrån gåendes behov och för att skapa vistelsevärden men ytan behövs också för att lösa tillgänglig angöring samt för brandförsvarets fordon. Sophämtning för hela planområdet är tänkt att ske via miljörum med entré från Westerdahls gata. Angöring till planerad elnätsstation i planområdets västra del sker via Westerdahls gata samt längs en mindre bit av befintlig gång-och cykelväg.

### Ledningsrätt

En tunnel med ledningsrätt passerar under planområdet för vilken Stockholm Exergi är ledningsinnehavare. För att säkerställa ledningsrätten berörs aktuellt område i planen av bestämmelsen u<sub>1</sub> och b<sub>4</sub>.

- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
- b<sub>4</sub> Lägsta tillåtna schaktningsnivå är -15 meter relativt angivet nollplan för schaktning, spontning, pålning borring eller andra ingrepp i undergrunden.

## Störningar och risker

Planområdet ligger i ett utsatt läge intill flera större vägar samt även spårtrafik vilket innebär risker och störningar avseende buller, farligt gods och luftkvalitet vilket beskrivs utförligare nedan.

### Buller

#### Trafikbuller



*Vy över planområdet och omgivande trafikleder. Foto Nacka kommun*

Planområdet ligger i en komplex ljudmiljö och bullersituationen har utretts i flera steg av konsultföretaget Akustikbyrån. Bullerberäkningar har gjorts utifrån vägtrafikuppgifter från Nacka kommuns trafikprognos för 2040 samt utifrån tågtrafikuppgifter från SL:s trafikprognos för 2050. Kvarteret utsätts för ljudinfall från tre olika håll och det är flera olika ljudkällor som påverkar situationen. Platsen störs främst av buller från Saltsjöbanan, Sicklavägen och Värmdövägen, men även bidrag från Tvärbanan, väg 222 och andra omgivande vägar påverkar ljudmiljön.

Högt ljudnivåer påverkar kvarteret från norr och väster. Den föreslagna byggnaden Fronten som placeras mot trafiklederna kommer tillsammans med färgfabriken Klinten fungera som bullerskärm och skapa en skyddad miljö med goda ljudförhållanden på den inre bostadsgården. För att undvika ett bullerinfall mellan Fronten och Klinten föreslås en byggnadshög transparent bullerskärm mellan byggnaderna. Skärmen utförs i två sektioner för att möjliggöra passage mellan bostadsgården och Värmdövägen.

Bullerberäkningarna visar att delar av fasader på samtliga planerade byggnader överstiger riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Den dygnsekvivalenta ljudnivån vid bostadsfasad varierar mellan 50-55 dBA för fasader mot innergården på såväl Fronten som för de lägre våningsplanen på Tornen. Som högst når nivåerna upp till mellan 65-70 dBA för de övre våningsplanen på Tornens fasader mot norr och väster medan nivåerna mot öster ligger mellan 55-65 dBA och mot söder 50-60 dBA.



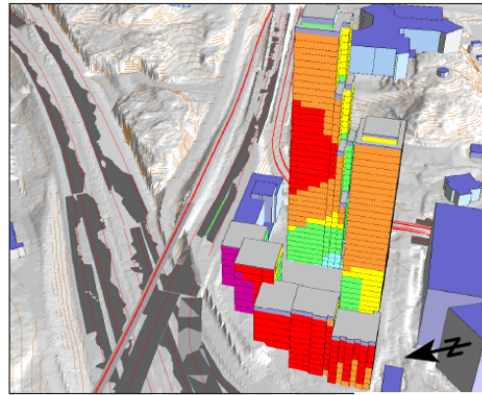
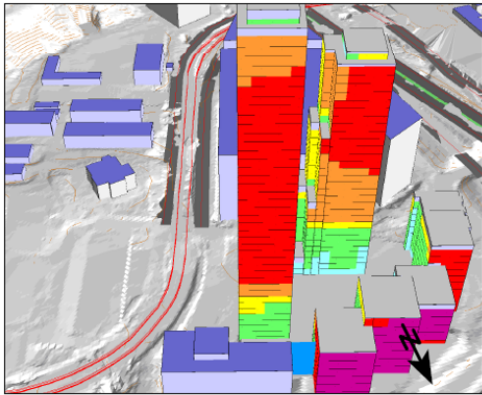
*Illustration över tänkt placering av bullerskärm mellan färgfabriken Klinten och Fronten*



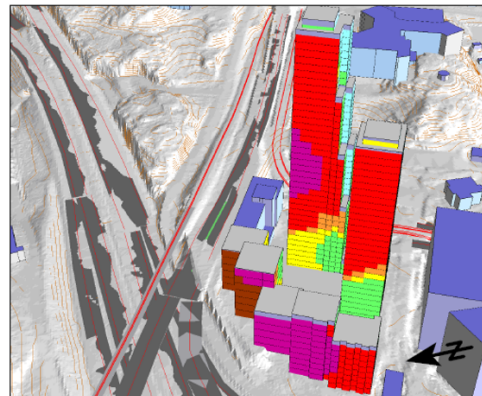
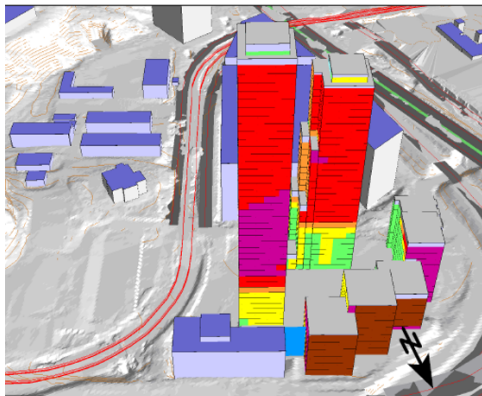
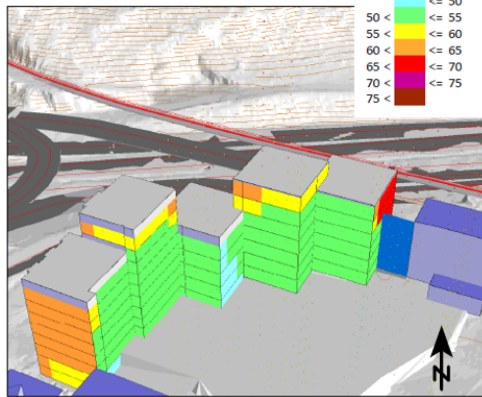
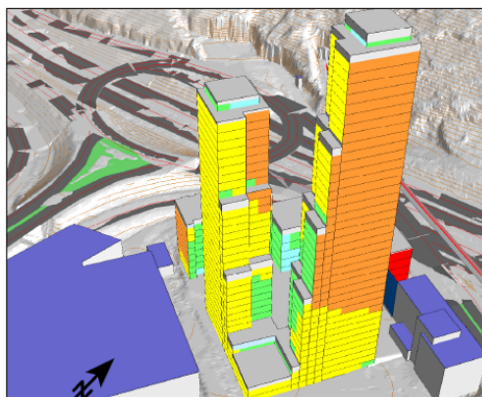
*Planerad bebyggelse sedd från Norr*

När det gäller de maximala ljudnivåerna är det tågpassager med den äldre tågtypen C10 på Saltsjöbanan som ger upphov till högsta nivåerna. Enligt nu gällande trafikprognos menar trafikförvaltningen att den äldre tågtypen från mitten av 1970-talet kommer trafikera Saltsjöbanan även 2050. Ett succesivt skifte till modernare tåg med väsentligt lägre ljudnivå kommer dock ske. Så länge trafikering med C10 finns kvar kommer dock Saltsjöbanan fortsätta avge de högsta maximala ljudnivåerna, även för fasaderna mot öster som är vända direkt mot tvärbanan. För fasader som är skärmade från Saltsjöbanan är det tunga fordon på Sicklavägen som ger upphov till högst maximala ljudnivåer. Som högst uppgår maximalnivåerna till

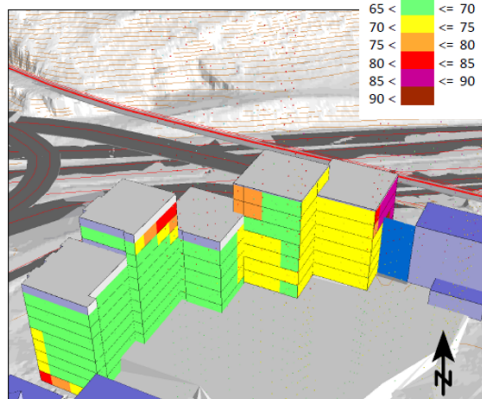
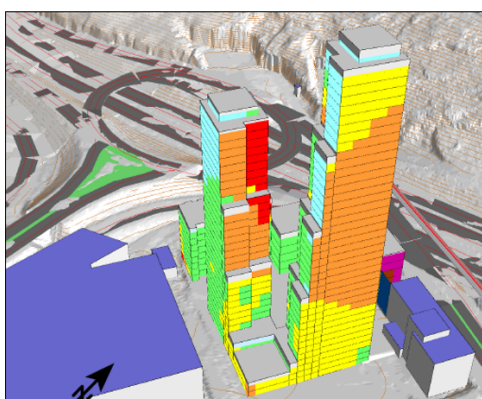
85-90 dBA vid planerad bostadsfasad. Sannolikt kommer ett skifte från till nya moderna tåg vara genomfört före 2050 vilket kommer innebära en viss sänkning av ljudnivåerna. Genomförda bullerberäkningar och dimensionering av åtgärder utgår likväl från trafikförvaltningens prognos för 2050. Även när vagsflottan är utbytt kommer kvarteret vara påtagligt bullerutsatt. Genom föreslagen utformning klaras dock riktvärdena i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)* och en bra boendemiljö bedöms kunna skapas.



*Ekvivalenta  
ljudnivåer vid fasad  
från väg- och  
spårtrafik [dBA]  
[dBA]*



*Maximala  
ljudnivåer vid fasad  
från väg- och  
spårtrafik [dBA]*



### **Bebyggelsens utformning**

Tornen är utformade med långsgående balkonger över tre sidor som utgör en viktig del av byggnadernas gestaltningsuttryck. Tanken är att respektive lägenhet ska ha tillgång till två eller fler balkongsektioner som säkrar en god boendekvalité samt ett nödvändigt klimatskydd på hög höjd. Alla balkongsektioner är inte tänkta att vara inglasade men alla lägenheter ska ha tillgång till en inglasad sektion som fungerar som övergång mellan inne och ute i en utsatt miljö. De klimatskyddade utrymmena ger också bullerdämpning, vilket är en förutsättning för att klara ljudkraven vid fasad för lägenheterna på de högre våningsplanen. Den partiellt inglasade balkongzonen utförs inte i huvudsak av bullerskäl, utan för att skapa halvklimatiserade utrymmen som bidrar till utökad boendekvalitet och möjliggör för odling, rekreation och en välfungerande koppling mellan inne- och utemiljö på hög höjd.

Eftersom bebyggelsen kommer att vara mycket bullerutsatt är det viktigt att skapa ljuddämpade platser i kvarteret och prioritera en utformning som ger hög boendekvalitet vilket de balkongtäckta fasaderna förväntas ge. Lägenhetsutformningen måste också planeras noga så att samtliga lägenheter som är placerade i bullerutsatta lägen får minst hälften av boningsrummen orienterade mot sida med ljudnivåer under 55 dBA; antingen genom att de har boningsrum mot fasader som är skärmade eller riktade bort från trafikbuller alternativt genom att hälften av boningsrummen orienteras mot partiellt inglasade balkonger.



*Illustration som visar hur lägenhetens boningsrum samspelar med den partiellt inglasade balkongzonen.*

Med partiell inglasning orienterad med täta delar mot Värmdövägen respektive Saltsjöbanan så beräknas ljudnivån vid fasad dämpas med minst 10 dB jämfört med slät fasad, och uppemot 15 dB på de högre våningsplanen där ljudinfallet i det närmaste är vertikalt, och balkongplattorna blir en betydande del av skärmen. Med föreslagna planlösningar, placeringar och utformning av balkonginglasning så uppfylls riktvärdena för samtliga lägenheter.

Enkelsidiga lägenheter med fasad mot innergården i Fronten uppfyller riktvärde om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad utan skärminningsåtgärder. Dubbelsidiga lägenheter har orienterats så att minst hälften av boningsrummen har ljudnivåer under 55 dBA. Skärmning i form av delvis inglasad balkong behöver endast tillämpas för de två lägenheterna på det översta våningsplanet i den norra volymen. Övriga lägenheter klarar krav utan tekniska lösningar. För kontor och kommersiella lokaler ställs inga riktvärden avseende utomhusbuller.

Möjlighet till bullerskyddad uteplats för boende kan anordnas på innergården mellan byggnaderna. En bullerskärm mellan Klintens färgfabrik och Fronten behöver uppföras för att säkerställa att bullerskyddad uteplats kan anordnas.

#### **Planbestämmelse:**

Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:

- Ljudnivån vid bostadsbyggnads fasad inte överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärden) (vid lägenheter större än 35 kvm). Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i respektive bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (22:00-06:00) (frifältsvärden).
- Ljudnivån vid bostad upp till 35 kvm inte överstiger 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00

#### **Vibrationer och stomljud**

Uppmätta och beräknade stomljud och komfortvibrationer från passerande tåg från Tvärbanan och Saltsjöbanan uppfyller gällande riktvärden. Men bör följas upp i genomförandet.

#### **Planbestämmelse:**

Bostadsbyggnader samt lokaler med utrymme för sömn och vila ska grundläggas och utformas så att:

- Komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s från fordonsrörelse
- Maximal stomljudsnivå i bostadsrum ej överskrider 32 dBA FAST vid passage av spårtrafik på tvärbanan och saltsjöbanan eller vägtrafik

#### **Verksamhetsbuller**

I anslutning till planområdet finns två industribullerkällor identifierade. En kylanläggning på taket till Nacka tingsrätt samt flertalet takfläktar på hotellet på Värmdövägen 84. Bullret från fläktarna

på hotellet bedöms uppfylla riktvärden medan bullret från Nacka tingsrätt bör inventeras för att säkerställa att riktvärden enligt Naturvårdsverkets riktlinjer klaras.

För detaljplanen kommer Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2) att följas.

#### Planbestämmelse:

Bostäder ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:

- Ljudnivån vid samtliga bostadsrum uppgår till högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06:00-18:00) (frifältsvärden) vid bostadsbyggnads fasad. Om så inte är möjligt får nivån inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå. I det senare fallet ska minst hälften av bostadsrummen i respektive bostad ha tillgång till en sida som har högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Ljudnivån vid samtliga bostadsrum uppgår till högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18:00-22:00) och helg (frifältsvärden) vid bostadsbyggnads fasad. Om så inte är möjligt får nivån inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå. I det senare fallet ska minst hälften av bostadsrummen i respektive bostad ha tillgång till en sida som har högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Ljudnivån vid samtliga bostadsrum uppgår till högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (22:00-06:00) (frifältsvärden) vid bostadsbyggnads fasad. Om så inte är möjligt får nivån inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå. I det senare fallet ska minst hälften av bostadsrummen i respektive bostad ha tillgång till en sida som har högst 40 dBA ekvivalent ljudnivånattetid vid fasad.
- Maximala ljudnivåer,  $L_{Fmax} > 55$  dBA inte förekommer nattetid (22:00-06:00) annat än vid enstaka tillfällen. Om berörd bostad har tillgång till ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan
- För ljudnivåer från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet gäller värdena för den ljuddämpade sidan också för den exponerade sidan.

#### Luftkvalité

Enligt den rapport som tagits fram av SLB-analys så klaras miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) inom hela planområdet både i dagsläget och efter planens genomförande. De högsta beräknade värdena av PM10 och NO<sub>2</sub> är längs med fasaderna ut mot Värmdövägen och Sicklavägen. Föreslagna bostäder och kontor inom planområdet kommer inte bidra till en försämrad luftkvalitet.

Det nationella miljömålet för NO<sub>2</sub> klaras. Miljömålet för PM10 årsmedelvärde uppnås inte i planområdet, miljömålet för antalet höga dygn uppnås endast kring torndelens fasad som vetter mot Uddvägen.

Detaljplanen reglerar att ventilation-, och luftintag för bebyggelsen närmast Sicklavägen och Värmdövägen placeras bort från vägarna in mot innergården för att inte ge upphov till någon hälsorisk vilket regleras med planbestämmelsen i plankartan.

Friskluftsintag ska placeras så att de är vända bort från Sicklavägen, dess påfart mot Värmdöleden samt bort från Värmdövägen. Alternativt kan placering på byggnaders tak eller högt upp i tornen (från + 70 meter över nollplanet) accepteras.



## Farligt gods och andra risker

Planområdet berörs av flera olika riskkällor som studerats för att klarlägga potentiella risksituationer samt att en säker för miljö för boende och verksamheter kan tillskapas.

I anslutning till planområdet ligger Värmdöleden och Sicklavägen inklusive dess av- och påfarter som alla är klassade som sekundära transportleder för farligt gods. I anslutning till planområdet går även Tvärbanans sträcka mellan Hammarby Sjöstad och Sickla samt Saltsjöbanan. På dessa förekommer inget farligt gods men närheten skulle kunna utgöra potentiella risksituationer. Saltsjöbanan ligger på ett avstånd av 25 meter från planområdet på andra sidan Värmdövägen och har inte bedömts utgöra någon risk för planområdet. Tvärbanan passerar som närmast ca 5 meter från planområdet och ca 15 meter från bebyggelse. Urspåring eller tågbrand är potentiella risker.

Sicklavägens påfart till Värmdöleden passerar ca 10 meter från planområdet och 19 meter till bebyggelse. Utifrån en inventering av förekommande transporter har en kvalitativ analys gjorts. För scenarier med bedömd hög risk har en fördjupad analys gjorts där individ respektive samhällsrisk beräknats. De scenarier som studerats berör olyckor med transporter av brännbara gaser och vätskor samt urspåring av tvärbanan. Genomförda beräkningar visar att individrisken och samhällsrisken i stora delar är acceptabel. Delar av samhällsrisken gör dock att riskreducerande åtgärder bedömts lämpliga att vidtas.

Åtgärderna avser områden utmed Sicklavägen och dess påfart mot Värmdöleden. Avstånd mäts från närmaste vägkant.

- Ytor mellan ny bebyggelse och Sicklavägen och dess påfart ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Inom 30 meter från Sicklavägen och dess påfart mot Värmdöleden ska byggnader utföras med följande åtgärder:
- Från samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse ska det finnas åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från aktuella vägar.
- Fasader utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster i fasader utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster tillåts vara öppningsbara. Inom 40 (kontor) respektive 75 (bostäder) meter ska friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse placeras mot en trygg sida, d.v.s. bort från aktuella vägar alternativt på byggnadernas tak (även placering högt upp i fasad i Tornen accepteras).

### Planbestämmelse:

*Skydd mot störningar*

m2                    ej stadigvarande vistelse

Friskluftsintag ska placeras så att de är vända bort från Sicklavägen, dess påfart mot Värmdöleden samt bort från Värmdövägen. Alternativt kan placering på byggnaders tak eller högt upp i tornen (från + 70 meter över nollplanet) accepteras.

Inom 30 meter från Sicklavägen och dess påfart mot Värmdöleden (från närmaste väggkant) ska bebyggelse utföras med följande åtgärder:

- Från samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse ska det finnas minst en utrymningsväg som mynnar bort från aktuella vägar.
- Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30.
- Fönster mot aktuella vägar ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster tillåts dock vara öppningsbara.

## Markförhållanden

Marken inom planområdet består huvudsakligen av fyllning ovan lera. Bergnivån varierar och ligger i den nordvästra delen ytligt med berg i dagen på vissa ställen och i övriga området varierar avståndet till berg med 5 till 15 meter under markytan. Grundvattenytan ligger ett par meter under marknivån på omkring + 2,0 meter över nollplanet. Grundvattnet bedöms ha en flödesriktning västerut.

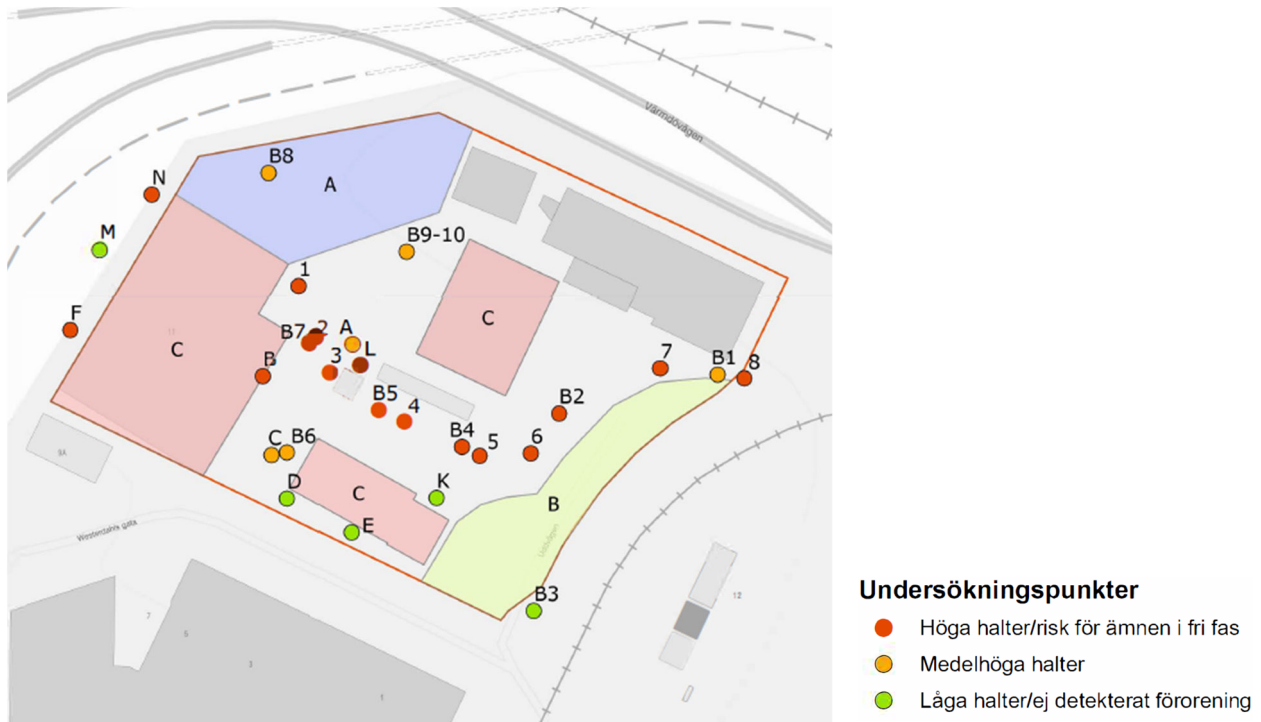
## Föroreningsbelastning

Färg- och lackprodukter har tillverkats inom planområdet under perioden 1917-1993. Från 1950-talet och fram till nedläggningen skedde tillverkningen i Klinth Bernhards fabriksbyggnad placerad i den nordöstra delen av planområdet.

På fastigheten Sicklaön 82:1 har flera undersökningar gjorts angående föroreningssituation i både mark och grundvatten, se figur. Även halterna i inomhusluft i Klintens färgfabrik har undersökts.

Inom planområdet har det identifierats klorerade lösningsmedel. Klorerade lösningsmedel är flyktiga och förekommer främst i vatten och luft. Förekomsten i grundvatten har undersökts översiktligt men behöver utredas vidare för att få en bild av spridning av föroreningen.

Förekomst av klorerade lösningsmedel i luften i befintliga byggnader tyder på påverkan och kan behöva utredas ytterligare inför framtida användning av färgfabriken som ska bevaras. Det finns även risk att klorerade lösningsmedel har spridits ner i berget vilket också behöver undersökas vidare. I planområdet förekommer även metallhalter över riktvärdet för både känslig och för mindre känslig markanvändning i stora delar av de provtagna ytorna.



*Karta med sammanfattning av befintliga undersökningspunkter inom och intill planområdet*

Höga halter av BTEX (bensin) i grundvattnet tyder på en omfattande föroreningskälla på fastigheten. BTEX går att hantera i vattenreningsprocessen vid en entreprenad och behöver inte utgöra någon extra belastning för projektet då man ändå måste rena vatten från klorerade lösningsmedel. Det är dock inte klarlagt i vilken omfattning jorden är förorenad av BTEX på olika djup. Eftersom det är flyktiga föroreningar som är lättrorliga med grundvatten kan förekomsten ha stor inverkan på ett beslut om föroreningar eventuellt kan lämnas under tillkommande bebyggelse.

Utifrån genomförda undersökningar har också kompletteringsbehov identifierats för att på ett säkrare sätt kunna avgöra utbredningen av föroreningarna inom området, såväl i plan som djup samt olika medier (jord, grundvatten och luft). Resultaten från de kompletterande studierna ska sedan tillsammans med tidigare utredningar användas för framtagande av riskbedömning av området samt en vidare analys av åtgärdsbehov.

Genomförda miljötekniska undersökningar för planområdet har visat att det finns föroreningshalter i marken som överstiger riktvärdena för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Avhjälpande åtgärder kommer att krävas innan markanvändningen för bostäder kan godkännas. Åtgärds målet för åtgärderna är halter i nivå med Naturvårdsverket riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) vid bostadsytor och planteringar medan halter i nivå med mindre känslig markanvändning (MKM) ska uppnås i asfalterande ytor som vägar och parkeringsytor. Platsspecifika riktvärden kommer att tas fram i samråd med

tillsynsmyndigheten (miljöenheten, Nacka kommun) vid anmälan i enlighet med 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. De platsspecifika riktvärdena och åtgärdsmålen kommer att tas fram utifrån att ingen risk för människa eller miljö ska förekomma efter sanering.

För att kunna bygga bostäder inom planområdet behöver det säkerställas att marken är lämplig samt att Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning klaras. I detaljplanen ställs krav på att förorenad mark ska åtgärdas genom planbestämmelse om villkor för bygglov respektive marklov. Marksanering är dock undantagen lovplikt då den krävs för att genomföra de avhjälpande åtgärderna:

- Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar
- Marklov får inte ges för schaktning förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs ej.

## Sulfider

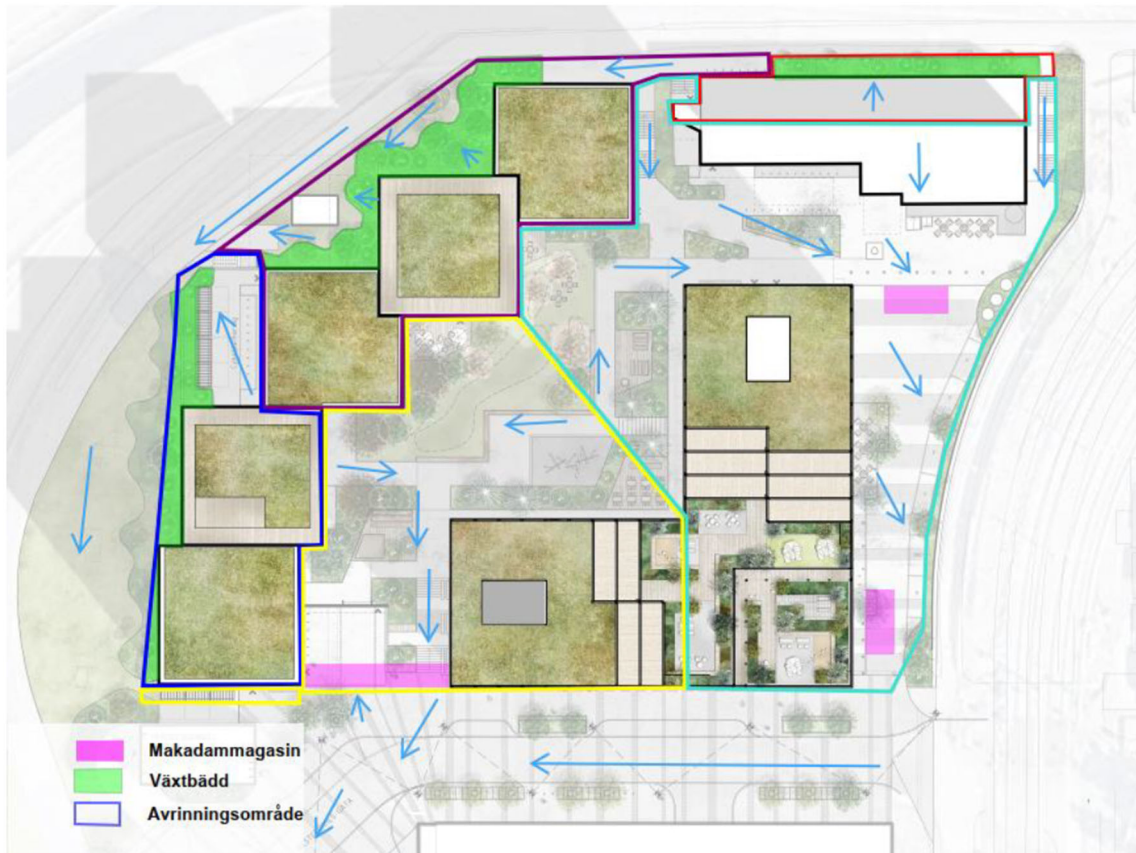
Kartunderlag och provtagning i planområdets närhet visar att det finns risk för sulfidförande berg. Det finns även risk för att leran inom området kan vara sulfidförande. I samband med sprängningsåtgärder i området behöver hänsyn tas avseende sulfid vid hantering av bergmassor, lera och länshållningsvatten.

## Dagvatten, grundvatten och skyfall

### Dagvatten

Planområdet avvattnas idag till befintligt ledningsnät som korsar väg 222 till recipienten Svindersviken som tillhör ytvattenförekomsten Strömmen. Längs gångbanan väster om planområdet ligger ett befintligt avsättningsmagasin för det allmänna ledningsnätet. Magasinet är dimensionerat för den markanvändning som var vid anläggandet. Det är därför viktigt att flödet inte ökar till detta magasin.

Den befintliga markanvändningen på kvartersmark består av asfalterad parkering, takytor samt ett fåtal ytor med buskar och träd. För planerad bebyggelse består markanvändningen av takytor som både är hårdgjorda och gröna sedumtak. De gröna taken är för att fördröja dagvattnet, reningen för detta dagvatten ska sedan kompletteras med västbäddar på mark. Gårdsytan utgörs av grönytor för både planteringar och vistelseytor, hårdgjorda ytor för gång och vistelseytor, grusade ytor, samt hårdgjorda ytor för angöring. Rening och fördröjning föreslås i den här dagvattenutredningen att utgöras av växtbäddar och underjordiska makadammagasin.



*Illustrationsplan (Urbio, 2022) med schematiskt illustrerad dagvattenhantering som rymmer 43 m<sup>3</sup>, vatten fördelat på både växtbäddar och makadammagasin.*

Avrinningen förväntas minska efter exploatering. Dagvattensystemet dimensioneras för en nederbörd med återkomsttiden för 20 år. Dimensionerande fördröjningsvolym blir därav kravet på fördröjning av 10 mm vilket genererar en erforderlig fördröjningsvolym på 43 m<sup>3</sup> för den planerade utformningen.

För att bedöma hur föroreningsbelastningen kan påverka recipienten via dagvatten för planerad situation har mängder(kg/år) beräknats via beräkningsprogrammet StormTac. Beräkningarna har utförts för både befintlig och planerad markanvändning utan åtgärder. Vid beräkning av föroreningsmängder kopplade till dagvatten visades att samtliga mängder förväntas minska förutom mängden fosfor som förväntas öka med 5 % om inga reningsåtgärder genomförs. Genom tillämpning av föreslagen dagvattenhantering uppnås en schablonmässig reningseffekt för fosfor på 25 % genom rening via makadammagasin. Totalt sett bedöms exploateringen och den nya markanvändningen bidra positivt till ytvattenförekomsten Strömmens ekologiska och kemiska status.

Allmänplatsmark är Westerdahls gata som är en asfalterad väg. Westerdahls gata ska byggas om och det planeras även för plats med trottoar. Ombyggnaden ska följa Nacka kommuns

anvisningar för dagvatten vilket betyder att de första 10 mm av dagvattnet kommer renas och fördröjas i trädgropar i första hand. Allmänplatsmark finns inte med i dagvattenutredningen men eftersom där idag inte finns någon rening av dagvattnet gör kommunen bedömningen att ombyggnaden av Westerdahls gata inte kommer försämra ytvattenförekomsten Strömmens ekologiska och kemiska status.

I plankartan regleras hanteringen av dagvatten genom bestämmelse som reglerar att markytan inom kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

### **Grundvatten**

Grundvattennivån ligger omkring 3-4 meter under marken. För den planerade byggnationen finns risk att grundvattenbortledning kommer ske vid grundläggningsarbetena. Det kan även behöva ske grundvattenbortledning vid sanering av fastigheten. En utredning pågår för att avgöra om de eventuella grundvattenbortledningarna är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kapitlet Miljöbalken.

### **Skyfall**

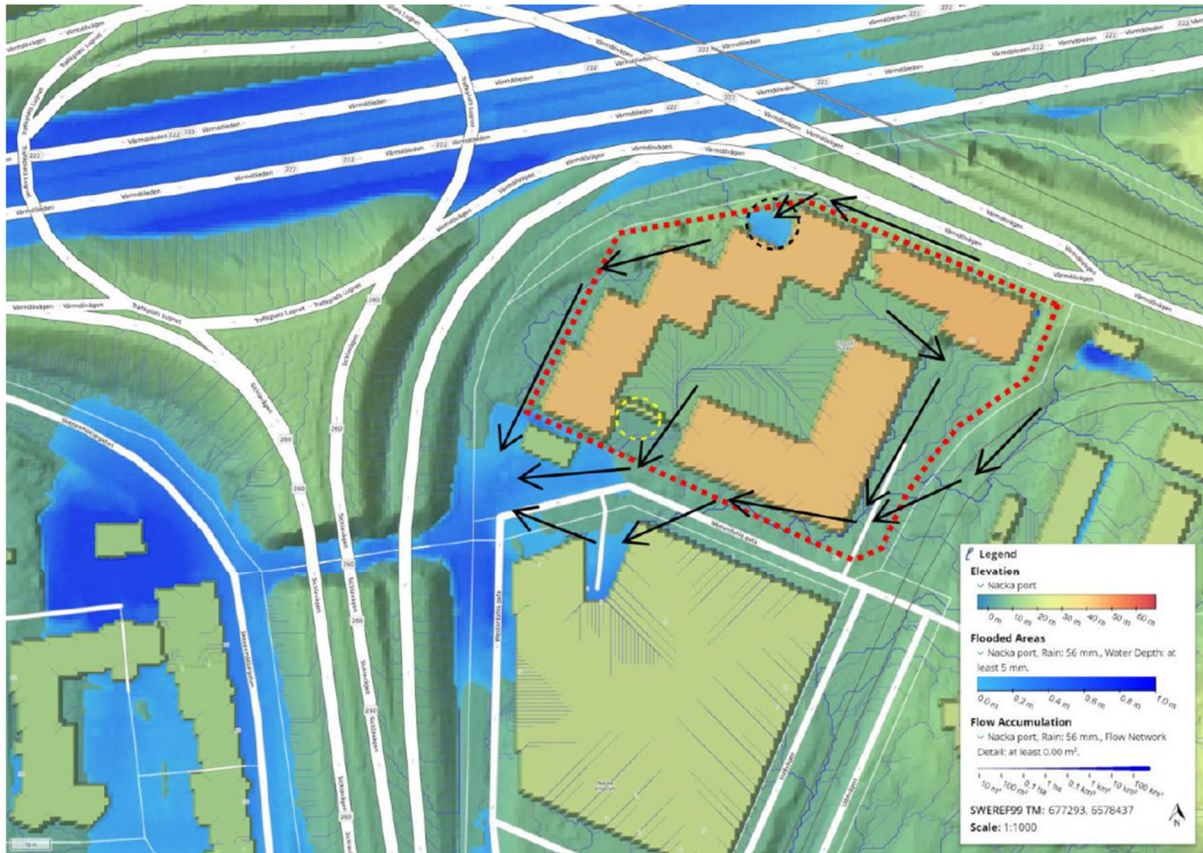
Skyfallet har modellerats genom en höjdanalys utförd i verktyget Scalgo Live har befintliga flödesvägar identifierats. Modellen visualiserar och beräknar flödesvägar och lågpunkter utifrån en terrängmodell skapad från Lantmäteriets senaste nationella laserskanning (med en upplösning på 1x1 m). Modellen tar inte hänsyn till ledningsnät eller trummor, markanvändning eller infiltrationskapacitet, vilket kan göra resultatet något överskattat.

Enligt dagvattenutredningen rinner skyfallet till planområdet från två håll, dels norrifrån från en liten del av gångbanan längs Värmdövägen och dels från ett område på ca 1,4 ha österifrån vid befintlig situation. Skyfallet rinner inom planområdet mot det sydvästra hörnet och vidare till GC-tunneln under Sicklavägen. När vattnet har passerat genom GC-tunneln ansamlas det i en lågt belägen park på andra sidan tunneln. När park och gata fyllts upp avrinner vattnet vidare längs med gatunätet för att slutligen rinna ut i till Hammarby sjö. Det finns en risk för stående vatten i anslutning till befintlig tryckstegringsstation i den sydvästra delen av planområdet. Med befintlig höjdsättning på Westerdahls gata finns en risk att vatten vid skyfall rinner in i grannfastighetens garage.



Figuren visar flödesvägar och lågpunkter som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 i befintlig situation

För att förhindra att flöden vid skyfall skadar planerad bebyggelse eller viktig infrastruktur utförs höjdsättningen inom planområdet med entrénivåer högre än omgivande mark och så att inga lågpunkter skapas intill byggnaderna. Enligt den planerade höjdsättningen bedöms skyfall kunna avrinna genom planområdet på ett säkert sätt och vidare mot GC-tunneln under Sicklavägen. När vattnet har passerat genom GC-tunneln ansamlas det i en lågt belägen park på andra sidan tunneln. När park och gata fyllts upp avrinner vattnet vidare längs med gatunätet för att slutligen rinna ut i till Hammarby sjö. Dock behöver befintlig höjdsättning på Westerdahls gata studeras vidare då det i nuläget finns en risk för att det rinner in i grannfastighetens garage. Eftersom den totala avrinningskoefficienten inom planområdet minskar efter exploatering bedöms även flöden ut från planområdet vid skyfall minska och bedöms därav bidra positivt för de ytor som nedströms har risk för stående vatten.



Figuren visar flödesvägar och lågpunkter som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 i planerad situation

## Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

## Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

### Tidplan

#### Planarbete

Samråd  
Granskning  
Antagande i kommunfullmäktige  
Laga kraft tidigast\*

juni-september 2022  
april-maj 2023  
februari 2024  
mars 2024



*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### **Genomförande**

Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under första kvartalet 2024 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmänna anläggningar i Westerdahls gata samordnas med exploatörens utbyggnad på kvartersmark. Vändplanen i Westerdahls gata planeras färdigställas innan inflyttning kan ske.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Om grundvattnet påverkas i den utsträckning att tillstånd för vattenverksamhet behövs för utbyggnad på kvartersmark ska detta föregås av en tillståndsprövning för vattenverksamhet av fastighetsägaren.

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala VA-nätet vid befintliga förbindelsepunkter. Alternativt kan exploatören ansöka om att upprätta nya förbindelsepunkter. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

### **Genomförandetid**

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft. Exploatören uppskattar att det tar ca 5–6 år från lagakraftvunnen detaljplan innan inflyttning kan ske i den nya bebyggelsen.

### **Huvudmannaskap**

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

### **Ansvarsfördelning**

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

### **Allmänna anläggningar**

#### **Vatten- och spillvatten**

Nacka Vatten och Avfall AB (NVOA) är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet. Befintliga vatten och spillvattenledningar löper i nära anslutning till planområdet och måste beaktas vid grundläggning av de nya byggnaderna. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

### **Dagvatten**

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Befintliga vattenledningar löper i nära anslutning till planområdet och måste beaktas vid grundläggning av de nya byggnaderna.

### **Elförsörjning, fjärrvärme och fibernät**

Nacka Energi ansvarar för elnätet, Stockholm Exergi för fjärrvärme och Skanova för fibernätet.

### **Kvartersmark**

Fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken samt för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystemet inom kvartersmarken.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

### **Avtal**

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

### **Principöverenskommelse**

En principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede i ett projekt för reglera huvudprinciperna för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknandet av exploateringsavtal.

Nacka kommun och fastighetsägaren ingick en principöverenskommelse i december 2021. Avtalet hanterar huvudsakligen samarbetet mellan exploitören och kommunen samt ansvars- och kostnadsfördelningen mellan parterna. I avtalet anges att kostnadsansvar beträffande medfinansiering av nya tunnelbanan samt exploateringsersättning åligger exploitören.

### **Exploateringsavtal**

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna ett exploateringsavtal som reglerar kostnads- och ansvarsfördelning mellan kommunen och exploitören. Frågor hanterade i principöverenskommelsen avses föras över till och tydliggöras i exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalet kommer därutöver att fastställa kommunens krav på gestaltningen av den nya byggnaden samt hantering av dagvatten inom planområdet. Projektets parkeringsbehov för bil och cykel ska även säkerställas. I avtalet ges även en anvisning om tidplan samt vilka fastighetsrättsliga åtgärder som krävs. Preliminära belopp för exploateringsersättning samt fastighetsägarens medfinansiering till nya tunnelbanan anges också. Avtalet ska även beskriva exploitörens åtagande att bekosta ombyggnation av exempelvis Westerdahls gata och fastighetsregleringar förknippat med detta. Avtalet ska även beskriva exploitörens åtagande vad gäller *Konsten att skapa stad*.

### **Överenskommelse om fastighetsreglering**

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

### **Tekniska frågor**

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

### **Marksanering – avhjälpande av föroreningar**

Markanvändning enligt detaljplanen förutsätter att fastighetsägaren åtgärdar föroreningar i mark, grundvatten, byggnader och inomhusluft i byggnader. Planbestämmelse finns som anger att marklov inte får ges för markarbeten, och att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning, förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar. Innan schaktarbeten påbörjas i förorenad mark ska dessa anmälas till kommunens tillsynsmyndighet enligt miljöbalken.

### **Vatten och spillvatten**

Kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten finns utbyggt i angränsning till planområdet.

### **Dagvatten**

Detaljplanen utgår från att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) sker inom kvarteretsmarken i den mån det är möjligt. Kommunens krav på dagvattenhanteringen inom detaljplanen kommer att säkras i exploateringsavtalet.

### **Vinterväghållning**

För vinterväghållning av allmän plats, Westerdahls gata, ansvarar Nacka kommun.

### **EI, fjärrvärme och fiber**

Ledningsnät finns utbyggnad i planområdets närhet.

### **Avfall**

Avfallshantering ska ske genom fastighetsägarens försorg. Miljörum förslås mot Westerdahls gata där mobil sopsugsbil kan ansluta via dockningspunkt i fasad.

### **Särskild hänsyn under byggnadstiden**

Klintens färgfabrik är av kulturhistoriskt intresse och har i planförslaget försetts med rivningsförbud samt bestämmelser om skydd och varsamhet. Byggnadens interiör och exteriör bör visas särskild hänsyn då byggnation pågår i dess närhet.

En ledningsrätt med aktnummer 0180-A118/1984.1. (Nackaakten 0182K-84/66) för vilken Stockholm Exergi är ledningshavare belastar fastigheten Sicklaön 82:1. Vid arbeten som berör sprängning, borrhning, schaktning eller liknande i närheten av markreservatet kommer utövaren

behöva kontakta Stockholm Exergi i förväg för att säkerställa att dessa arbeten sker på ett säkert sätt.

För ledningar i och i nära anslutning till planområdet, exempelvis de vid intilliggande tryckstegringsstation, de under Westerdahls gata samt för dagvattenledningen väster om planområdet ska läge och djup utredas och beaktas vid utbyggnad av allmän plats och kvartersmark.

Det är viktigt att Westerdahls gata är framkomlig för trafik till närliggande fastigheter söder om planområdet i den mån det är möjligt.

På grund av djupgående grundläggningsarbeten kan exploatören komma att behöva ansöka om tillstånd för vattenverksamhet. Ett sådant tillstånd innebär upprättande av bland annat ett provtagningsprogram för planområdet och dess omgivning som kan tänkas påverkas av förändringar av exempelvis grundvattennivån. Om grundvattennivån riskerar att påverkas ansvarar exploatören för att vidta åtgärder för att undvika sättningar i marken och därmed skador på olika anläggningar, byggnader eller markområden.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att fastighetsgränserna mellan exploatörens fastighet Sicklaön 82:1 och kommunens fastighet Sicklaön 40:12 justeras. Även fastighetsgränser vid vändplanen i Westerdahls gata, intill befintlig tryckstegringsstation avses att justeras. Del av kommunens fastighet Sicklaön 82:3 överförs till kommunens fastighet Sicklaön 40:12. En mer detaljerad förklaring samt en karta som beskriver ovan nämnda åtgärder finns nedan under rubriken *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

På exploateringsfastigheten avser exploatören bilda nya fastigheter för bostäder och kontor. Tornen planeras bli en, två eller fler fastigheter för bostäder (beroende på etappindelning), Fronten planeras bli en egen fastighet för i huvudsak kontor, Klinten planeras bli en egen fastighet för kontor och slutligen avses garaget bli en egen fastighet. De nybildade fastigheterna för bostäder och kontor planeras få del i nya gemensamhetsanläggningar för exempelvis

parkering och innergård. Den planerade fastighetsbildningen kommer fortsätta utredas i projektet.

I övrigt avser kommunen ingå överenskommelse med Trafikverket för att genomföra fastighetsreglering i syfte att utöka befintlig vändplan vid Westerdahls gata. Åtgärden kommer dock att ske enligt en tidigare antagen detaljplan, DP 565, Detaljplan för Sicklaön 346:1 m.fl. Kontor Uddvägen (akt 0182K-2015/30), och ligger utanför planområdet för den nya detaljplanen.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som blir gemensamma för flera fastigheter. Dessa anläggningar utgörs av till exempel ytor för kommunikation/passage/sophantering/garage/gård för boende och verksamma inom området. Exploatören ska ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

### **Ledningsrätter**

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Under fastigheten Sicklaön 82:1 och del av Sicklaön 82:3 finns ledningsrätt för vilken Stockholm Exergi är ledningshavare, aktnummer 0180-A118/1984.1 (Nackaakten 0182K-84/66). Markreservat för den underjordiska ledningen regleras på plankartan med ”u<sub>1</sub>” samt skyddas av en lägsta schaktningsnivå i meter relativt nollplanet.

### **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

#### **Värdeökningar**

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökning uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheten Sicklaön 82:1. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

#### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

Kommunen bedöms inte få några kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar då exploatören ska bekosta dessa. Drift – och underhållskostnaderna bedöms som marginella då de åtgärder som ska göras på allmän plats är få och Westerdahls gata redan är utbyggd.

**Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats**

För utbyggnad av allmän plats har kommunen rätt att ta ut exploateringsersättning från exploatörer.

Exploatören ska erlägga exploateringsersättning för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar i form av en fast summa per BTA som fastställs i exploateringsavtalet. Kostnad för ombyggnad av allmänna anläggningar inom och i direkt anslutning till planområdets såsom exempelvis ombyggnation av Westerdahls gata och vändplan, ledningsåtgärder, belysning, pollare samt eventuella åtgärder på och kring befintlig tryckstegringsstation bekostas av exploatören i form av faktisk kostnad.

Kommunen bekostar och ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

**Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark**

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

**Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar**

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Nacka Vatten och Avfall (som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägare). För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggningsdrift och underhållskostnad.

**Kostnad för dagvattenhantering**

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare. Nacka Vatten och Avfall ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar inom allmän platsmark. För att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet måste fastighetsägare erlägga en anslutningsavgift.

Hantering och fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark (här avses inte ledningar som hör till dagvattennätet) utförs och bekostas som huvudregel av Nacka kommun.

**Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt ev. fjärrvärme)**

Nacka Energi bekostar anläggande, drift och underhåll av elledningar inom området. Skulle det bli aktuellt med flytt av befintlig ledning kan kommunen under vissa förutsättningar erlägga ersättning till Nacka Energi. Ersättningsnivån beror bland annat på ledningens ålder. Kostnadsfördelningen mellan Nacka kommun och Nacka Energi regleras mer i detalj i markavtal från 2019, samt i det genomförandeavtal som avses att tecknas mellan Nacka Kommun och Nacka Energi i samband med detaljplanens genomförande.

Skanova bekostar anläggande, drift och underhåll av tele- och fibernätet i området. De tar i sin tur ut avgifter från fastighetsägare.

### **Taxor och avgifter**

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

### **Förrättningskostnader**

Fastighetsbildningsåtgärder som krävs för den nya bebyggelsen inom och utanför planområdet bekostas av exploitören. Eventuell markinlösen som krävs för den nya bebyggelsen bekostas av exploitören.

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för genomförande av kvartersmark/ enskilda anläggningar.

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun tar ut arvode enligt taxa.

För nybildning och omprövning av gemensamhetsanläggningar tar lantmäterimyndigheten i Nacka kommun ut arvode enligt taxa för sin handläggning. De fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen bekostar lantmäterimyndighetens handläggning ofta i proportion till andelstal om inget annat överenskommit. Kostnaden för att upphäva officialservitut och andra belastningar inom en fastighet består både av lantmäterimyndighetens arvode och av en ersättning som beslutas inom förrättningen.

Kommunen ansvarar för ansökan om och exploitören för bekostande av lantmäteriförrättning för överföring av mark för allmän plats. Nacka Vatten och Avfall ansvarar för ansökan om ledningsrätt för sina ledningar.

### **Planavgift**

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

### **Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser**

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

### **Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

## Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget ur både ett långsiktigt helhetsperspektiv och för direkt berörda fastigheter.

### Miljökonsekvenser

Planområdet ligger i ett område med väl utvecklat cykelvägnät, god tillgång till flera olika kollektivtrafikslag samt med närhet till ett omfattande serviceutbud på gångavstånd. Planförslaget möjliggör förtätning med mycket hög exploateringsgrad i ett centralt läge vilket innebär en avsevärd effektivisering av platsens markutnyttjande. Bra cykelförbindelser och väl utbyggd kollektivtrafik är viktiga grundförutsättningar för hållbart resande. Planerad bebyggelse ligger intill viktiga gång- och cykelstråk mellan Nacka och Stockholm som idag passerar genom en miljö som är både otrugg och ogästvänlig. Planförslaget innebär ett utökat stadsliv och en upprustning av miljön som kommer ge ökad attraktivitet och trygghet för såväl gående som cyklister. När den nya tunnelbanelinjen till Nacka är färdigställd kommer den bidra till att på ett hållbart och sätt ytterligare koppla ihop området med övriga storstadsregionen.

Den mark som tas i anspråk består av en inhägnad industrifastighet med hårdgjorda ytor för parkering samt verksamhetsbyggnader för bland annat en bygghandel. Området saknar helt natur- eller rekreationsvärden. Ett genomförande av planförslaget kommer möjliggöra en bättre dagvattenhantering än idag genom att bland annat växtbäddar och ny vegetation tillförs. Föroreningar i marken från långvarig kemteknisk industri kommer hanteras och åtgärdas för att uppfylla kraven för föreslagen markanvändning, vilket krävs genom planbestämmelse om villkor för bygglov och marklov. Detta kommer vara positivt för grundvattensituation, närliggande sjöar och för miljö och hälsa generellt.

Framtagen dagvattenutredning (*WSP*, 2022) visar att förutsättningar finns att minska belastningen av fosfor, kväve, metaller och andra ämnen från exploateringen inom planområdet förutsatt att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs. Planförslaget bedöms sammantaget innebära att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan klaras.

### Sociala konsekvenser

Att ersätta dagens skräpiga och inhägnade verksamhetsområde med en tät och blandad stadsbebyggelse bedöms ge stora positiva konsekvenser för framtida boende, verksamma, närboende och en bredare allmänhet. En detaljplans konsekvenser när det gäller sociala frågor är ganska svåra att bedöma eftersom stadsplanering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Den byggda miljön skapar dock viktiga förutsättningar för det sociala liv som kommer befolka en plats. Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger till exempel förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och bidrar till upplevelse av trygghet. Förslaget innebär att en idag lite bortglömd och ogästvänlig del i Sicklas utkant ges en ny identitet. Den nya bebyggelsen med sitt tydliga landmärke kommer rikta ett nytt fokus på området. Kvarteret som kommer innehålla en



blandning av funktioner med verksamhetslokaler för exempelvis restaurang, butik eller service i bottenvåning möjliggör en ny mötesplats för människor både i närområdet och i ett större omland. Intill kvarteret passerar viktiga stråk för gående och cyklister mellan Sickla och Hammarby sjöstad som idag kan upplevas otrygga. En trygg stad skapas genom medveten utformning, stadsliv och genom att det finns ögon på platsen en stor del av dygnet från bostäder, arbetsplatser och verksamheter. Projektet innebär en upprustning av Westerdahls gata som bedöms bli ett nytt viktigt stråk när även Norra Nobelberget utvecklas intill. Planförslaget bör därmed innebära att Sickla och Hammarby sjöstad knyts närmare varandra samt att upplevelsen av Sicklavägen och trafikinfrastrukturens barriäreffekt minskas. Förslagets höga bebyggelse kan dock också medföra att kvarteret på nära håll upplevs storskaligt och att kopplingen mellan gatunivå längs exempelvis Westerdahls gata och de höga byggnadsdelarna blir svag.

Detaljplanen styr inte frågor om lägenhetsstorlekar, upplåtelseform eller boendestandard även om det är sådant som har inverkan på sociala frågor. Det påverkar till exempel boendekostnaden och därmed indirekt vilka som i slutändan har möjlighet att efterfråga de bostäder som byggs. Eftersom detta är frågor som inte styrs av detaljplanen är de svåra att konsekvensbedöma i planskedet.

Då nya bostäder planeras kommer kvarteret även befolkas av barn och ungdomar vilket ställer krav på en miljö som är anpassad för deras behov av lek och utevistelse i bostadens närhet. I denna del av Sickla är avståndet längre än kommunens rekommenderade avstånd på 300 meter till större parkmiljöer. Det planerade kvarteret får en bostadsgård av ganska normala mått för ett stadskvarter med planteringar och lekutrustning. Även utemiljöer på tak, terrasser och balkonger kommer att tillskapas. Eftersom exploateringsgraden är så pass hög blir däremot ytan per boende relativt begränsad. Kvarterets närhet till omfattande trafikinfrastruktur är en utmaning. Planerade byggnader för bostadsändamål vänder sig dock till stor del mot Westerdahls gata och Uddvägen som har en relativt lugn trafikmiljö. Gång- och cykelpassagen över tvärbanan planeras också att ses över för att skapa en säkrare trafikmiljö. Planförslaget med en tät och blandad stadsmiljö intill gång- och cykelprioriterade stråk som får en förbättrad trygghet bedöms sammantaget innebära positiva konsekvenser för barn och unga jämfört med dagens miljö. På sikt är det av vikt att västra Sicklaområdets tillgång till grönområden och parktytor utvecklas.

Eftersom planområdet ligger i ett bullerstört läge med närhet till starkt trafikerade vägar på västra och norra sidan vilket innebär bullerpåverkan och utmaningar när det gäller att möjliggöra en bra miljö för bostäder. Genom en medveten placering och utformning av bebyggelse skapas dock en bostadsgård som ligger skyddad från trafikledernas buller. Samtliga bostäder planeras också ha tillgång till balkonger och sammantaget bedöms förslaget innebära en boendemiljö med höga kvaliteter.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen förutom mindre ökade kostnader för drift och underhåll. Samtliga kostnader för utbyggnaden inom den nya detaljplanen bekostas av exploatören. Genom att exploatören bidrar med exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka förväntas den nya detaljplanen bidra till viktiga investeringar i kommunen. Den nya detaljplanen förväntas medföra ökade fastighetsvärden i området då den föreslagna bebyggelsen tydliggör platsen och skapar nya stadsmässiga kvaliteter samtidigt som de möjliggörs för fler arbetsplatser och service.

En byggnad med ett särskilt kulturhistoriskt värde, Klinten, skyddas enligt planförslaget, vilket regleras med planbestämmelsen q1 och k1 på plankartan samt skyddas från rivning med planbestämmelsen r1, rivningsförbud. Eventuell rätt till ersättning för fastighet som omfattas av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser avgörs utifrån hur marknadsvärdet på berörd del av fastigheten påverkas. Det åligger fastighetsägarna att begära eventuell ersättning inom 2 år från det att planen vunnit laga kraft (15 kap. 5 § PBL).

### **Konsekvenser för kulturmiljö**

För kulturmiljön innebär planförslaget att den kulturhistoriskt särskilt värdefulla färgfabriken Klinten bevaras och att förutsättningar ges för att den renoveras med respekt för byggnadens kulturmiljövärden. Byggnaden förses med rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Den glest bebyggda och verksamhetspräglade industrimiljön i anslutning till fabriken omvandlas dock helt genom den nya bebyggelsens skala och täthet. För att bevara gårdens enkla industrikaraktär föreslås inga planteringar framför Klinten.

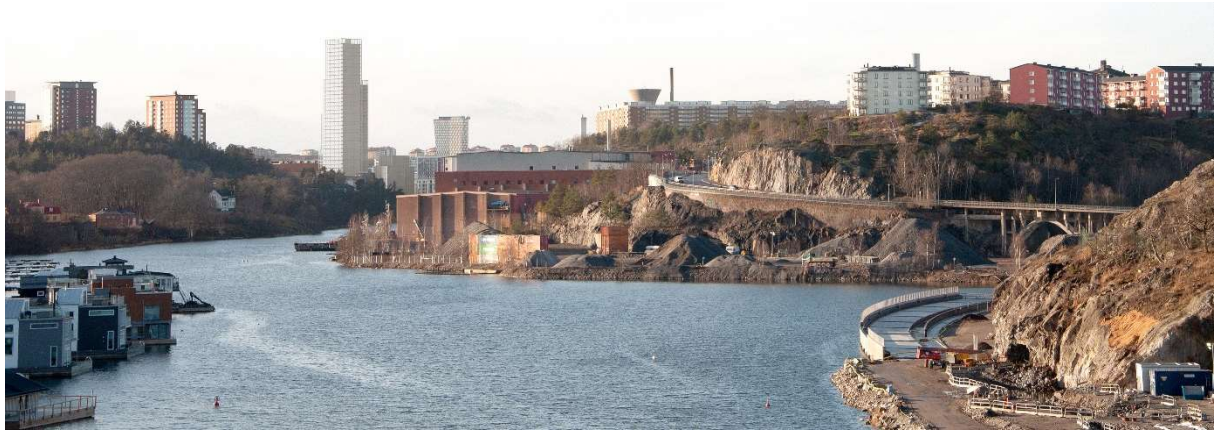
Klinten förlorar också sin funktion som ett landmärke och blickfång i infrastrukturlandskapet längs Värmdövägen och Värmdöleden och Saltsjöbanan i riktning mot Nacka. Funktionen tas över av Nacka Port. I riktning från Nacka blir Klinten fortfarande väl synlig, men upplevelsen påverkas påtagligt av den nya bebyggelsen bakom fabriksbyggnaden. Positivt för förståelsen av Klintens roll i det tidigare mycket större industriområdet är att siktlinjerna mellan Klinten och Fanny udde kan behållas.

### **Konsekvenser för riksintressen**

Riksintresset för kommunikationer som skyddar inflygningskorridoren till Bromma flygplats berör planområdet och en flyghinderanalys har tagits fram som också samrättats med Bromma flygplats. Ingen påverkan har identifierats utifrån den framtagna analysen. Eftersom inflygningen till Bromma varit dimensionerande i detta fall har någon remiss till Arlanda flygplats inte gjorts.

Riksintresset för kulturmiljövärden Stockholms farled och inlopp är känsligt för bebyggelse och anläggningar som höjer sig över skärgårdslandskapets silhuett med trädtopparna eller för bebyggelse och anläggningar som lägger sig antingen mellan de avgränsade bebyggelseenheterna

eller bakom dem för att på så sätt minska avläsbarheten i topografin, områdets bebyggelsestruktur eller de befintliga bebyggelseområdenas karaktär.



*Vy mot sydväst över Svindersviken från Svindersviksbron. Övrig planerad nybyggnation i andra pågående planprojekt är inte med. Fotomontage Kjellander Sjöberg 2022*

Av den bebyggelse som möjliggörs genom planförslaget är det endast de två höga tornen som bedöms påverka riksintresset för kulturmiljövården. Sett från inloppet i höjd med Svindersviksbron kommer de båda tornen att utgöra ett dominant inslag i landskapsrummet runt Svindersviken och tillsammans med kontorshuset STHLM NEW vid Gullmarsplan att fungera som ett landmärke i riktning mot sydväst. Nackas siluett med Alphyddans punkthus och Henriksdalsbergets borgliknande bebyggelse på höjddpartierna i landskapet kommer att förändras och kontrasterna mellan de bebyggda höjderna och sänkorna med låg bebyggelse minska. Läsbarheten av bebyggelsestrukturen, med modernismens byggande av bostadsområden på skärgårdslandskapets höjdpunkter minskar något, men läsbarheten av bostadsområdenas karaktär påverkas inte. Upplevelsen av sommarnöjesmiljön vid Svindersviks herrgård bedöms inte påverkas av planförslaget.

Längre österut vid i farleden mot Stockholm blir de föreslagna tornen ett väl synligt inslag i förlängningen av Svindersviken. Höjden och placeringen gör att de kommer vara ett nytt



*Vy in mot Svindersviken från vattnet utanför Fjärderholmarna. Fotomontage Kjellander Sjöberg 2022*

mellan Alphyddans högt belägna punkthus och Kvarnholmens sammanhållna bebyggelse vilket minskar läsbarheten av väl avgränsade bebyggelseenheter som är karaktäristisk för den norra kusten. Från platser ännu längre ut hamnar Tornen bakom Kvarnholmens redan höga siluett och förstärker dess skala.

Riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad ligger något längre från planområdet men påverka på grund av tornbyggnadernas höjd. Från Solliden och Skansenberget kommer tornen, tillsammans med det redan beslutade höghuset vid Sickla station, utgöra ett markant vertikalt inslag bakom Henriksdalsbergets jämna siluett där vattentornet och skorstenen fungerar som vertikala markörer idag. Detsamma gäller troligen från flera platser vid Strandvägen, Skeppsholmen, Kastellholmen och delar av Djurgården. Planförslaget innebär att Henriksdalsbergets betydelse som ett landmärke invid Saltsjön minskar något, men genom tornens utformning och placering bedöms de kunna läsas som en separat årsring bakom Henriksdalsbergets bebyggelse. Henriksdalsbergets siluett med det för modernismen karaktäristiska jämna taklandskap kommer dock att bli mindre framträdande. Sammantaget innebär förslaget viss påverkan på bebyggelsestrukturens läsbarhet.

Avståndsvyerna visar att Tornen tillsammans med bebyggelsen vid Sickla station kommer bli ett väl synligt inslag sett från Skeppsbron. Från större delen av Skeppsbron kommer Tornen uppfattas som skilda från Stockholms innerstad, och bilda ett nytt vertikalt inslag ovanför Henriksdalsbergets och Henriksdalsklippans siluett. När betraktaren rör sig söderut längs med Skeppsbron hamnar Tornen närmare Södermalms siluett. Sett från Slussbron kommer båda Tornen med största sannolikhet att döljas bakom Södermalms bebyggelsesiluett och Ersta kyrkas karaktäristiska tak. Idag sticker skorstenen vid Henriksdals reningsverk upp bakom Ersta kyrka. Då det högsta tornet om 40 våningar är lägre än skorstenen bedöms Tornen inte kunna påverka Ersta kyrka och Södermalms taklandskap.



*Vy från Skeppsbron med Nacka port och Sickla stationshus som är under produktion. Fotomontage Kjellander Sjöberg 2022*

Sett från södra Skeppsbron, från Packhusgränd till Karl Johans torg, kommer Tornen att ligga bakom Södermalms bergsskärningar och Ersta trädgård. Tillsammans med Sickla stations högre byggnad och reningsverkets skorsten bildar de flera nya uppstickande element som kommer att påverka stadsbilden vid Ersta trädgård och den karaktäristiska bergsskärningen som avslutar Södermalms siluett mot öst. Större delen av Södermalms siluett påverkas dock inte.

De föreslagna byggnadsvolymererna om 30 respektive 40 våningar kommer att bli ett nytt påtagligt inslag i stadsbilden, både sett från delar av Stockholms innerstad såsom Skeppsbron, Nybroviken, Strandvägen och Solliden- och från stora delar av Stockholms inlopp.

Trots att de föreslagna volymererna blir ett nytt inslag kring Stockholms vattenrum bedöms förslaget inte påverka riksintresset Stockholms innerstad. Detta för att volymererna uppförs utanför staden, och inte innebär en direkt påverkan på Stockholms front mot vattnet eller stadens siluett. Sett från den södra delen av Skeppsbron bedöms Södermalms siluett vid Ersta trädgård påverkas. Förslaget riskerar att delvis inverka på de karaktäristiska branta förkastningsbranterna och bebyggelsens anpassning till topografien. Då förslaget i merparten av vyerna från Skeppsbron kommer att uppfattas som bebyggelse skild från Stockholms innerstad, och inte bedöms kunna påverka taklandskapet på Södermalm så bedöms konsekvenserna vara små till måttliga.

## **Avvägning mellan motstående intressen**

### **Stadsutveckling – utmanande plats**

Framväxten av Hammarby sjöstad samt den pågående stadsutvecklingen i Sickla har succesivt satt den befintliga industrifastigheten med färgfabriken Klinten i ett nytt sammanhang. Platsen har ett centralt och strategiskt läge när innerstaden växer utåt samtidigt som placeringen intill kommungränsen och viktiga trafikstråk gör den till en naturlig entré till Nacka. Idag domineras dock stadsbilden av den storskaliga trafikinfrastrukturen vilket ger en påtaglig upplevelse av en stad som inte hänger samman. Planområdets nuvarande utformning och funktion som instängslat verksamhetsområde med upplagsytor och plåtskjul bidrar ytterligare till känslan av en otrygg och splittrad stadsmiljö. Motiven till att utveckla platsen bedöms därför trots komplexa förhållanden som starka.

### **Stadsutveckling – buller**

Stadsutvecklingen i Sickla innebär en succesiv utvidgning av den centrala regionkärnan när Stockholms innerstad växer utåt. En bärande idé är då att skapa en sammanhängande stadsväv från Södermalm till Nacka. En förutsättning för detta bedöms vara att i den mån det är möjligt överbrygga barriärer och tillföra en blandad stadsbebyggelse som ger stadsliv och trygghet en stor del av dygnet. För att möjliggöra detta bedöms behovet vara stort av ett blandat kvarter på platsen med funktioner som befolkar platsen vid olika tidpunkter. Inte minst bostäder som innebär kvälls- och nattbefolkning, upplysta fönster och ögon över platsen. Samtidigt innebär

planområdets läge en påtaglig utsatthet för störningar från trafiken. Särskilt bullersituationen är komplex med bullerkällor på tre sidor av kvarteret. Sicklavägen och Värmdöleden är även sekundärleder för farligt gods.

I avvägningen mellan platsens komplexa förutsättningar och utsatthet för störningar från trafiken och det övergripande intresset att tillföra en blandad stadsbebyggelse som ger stadsliv och knyter samman staden bedöms motiven till bostäder på platsen starka. Förutsättningen för detta är dock att en trygg och säker boendemiljö med höga kvalitéer kan skapas samt att gällande riktvärden för buller klaras.

### **Stadsutveckling - Kulturmiljö**

Ett genomförande av planförslaget innebär att stadsbilden påverkas påtagligt. Vidare kommer den historiska kopplingen till Sicklas gamla industrimiljö att bli mindre påtaglig genom att markområdet bebyggs med kontor och bostäder och att äldre industribyggnader försvinner. Klintens färgfabrik som är av kulturhistoriskt intresse kommer dock att bevaras. Planförslaget medger hög bebyggelse i en stadsmiljö där succesiv förtätning pågått under längre tid. Tunnelbanans pågående utbyggnad till Nacka innebär att stora investeringar i görs i ny kapacitetsstark kollektivtrafik vilket ställer krav på en stadsutveckling som möjliggör för ett större befolkningsunderlag och skapar en tätare stad. Denna utveckling innebär att stadsmiljön kommer förändras och planförslagens påverkan på kulturmiljön bedöms ur detta perspektiv vara godtagbar.

### **Tät stadsmiljö – friytor**

Detaljplanen innebär att bostäder tillförs i ett område med begränsad tillgång på friytor och parkmark. Den planerade bostadsgården föreslås få lekutrustning och har en ganska normal storlek men den höga exploateringen innebär samtidigt att fler än vanligt ska dela på ytorna. Stora delar av gården får också mestadels skuggiga förhållanden. Enligt Nackas grönstrukturprogram ska en bostadsgård vara grön och lummig vilket kommer eftersträvas genom tillämpande av grönytefaktor i projektet men det underbyggda garaget sätter vissa begränsningar för vad som är möjligt. De parkytor som finns inom rekommenderat avstånd (max 300 meter) är små och uppfyller inte storleken för en grannskapspark. Inom ytterligare ett par hundra meter finns däremot fina promenadstråk med vattenkontakt och även Nackareservatet vilka dock kan vara krävande att ta sig till för barnfamiljer med mindre barn. På sikt finns eventuellt möjlighet att tillskapa ytterligare parkmark i anslutning till planområdet vid villa Fanny udde, det finns dock inga garantier för att så kan ske.

Den nya bebyggelsen planeras på redan exploaterad mark och innebär inte att någon grönyta tas i anspråk däremot medför projektet att det kommer vara fler som nyttjar befintliga grönområdena i planområdets närhet. Intresset av att utveckla en tät och blandad stadsmiljö bedöms i detta fall väga tyngre än närheten till friytor. Detaljplanen möjliggör bostäder i ett centralt och

kollektivtrafikhänsyn samt skapar ett tryggare grannskap och attraktivare offentliga rum där viktiga gång och cykelstråk passerar.

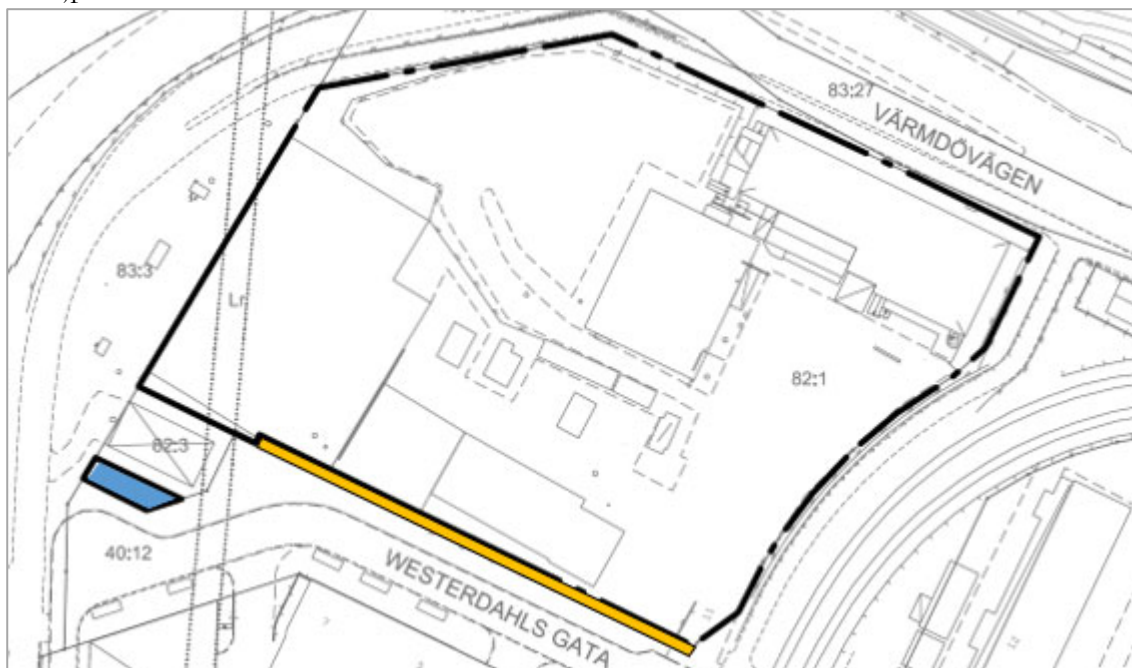
### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan följer en sammanställning över alla fastigheter som påverkas av ett genomförande av detaljplanen, samt på vilket sätt de påverkas. För berörda fastigheter kommer mark regleras.

Detaljplanen kommer att leda till justering av fastighetsgränserna mellan exploatörens fastighet Sicklaön 82:1 och kommunens fastighet Sicklaön 40:12. Del av fastigheten Sicklaön 82:1 (idag *kvartersmark - mark som ej får bebyggas*) överförs till fastigheten Sicklaön 40:12 (blivande allmän *plats - lokalgata*). Detta område om ca 100 kvm finns illustrerat i figur nedan i gul färg. Exploatören ska bekosta fastighetsreglering och ingen ersättning ska utgå för marken.

Detaljplanen kommer även att leda till justering av fastighetsgränser vid vändplanen i Westerdahls gata, intill befintlig tryckstegringsstation. Del av kommunens fastighet Sicklaön 82:3 (idag *kvartersmark - tekniska anläggningar, tryckstegringsstation*) överförs till kommunens fastighet Sicklaön 40:12 (blivande *allmän plats - lokalgata*). Detta område om ca 50 kvm finns illustrerat i figur nedan i blå färg. Exploatören ska bekosta fastighetsreglering och ingen ersättning ska utgå för marken.

I övrigt avser kommunen ingå överenskommelse med Trafikverket för att genomföra fastighetsreglering i syfte att utöka befintlig vändplan vid Westerdahls gata. Åtgärden kommer dock att ske enligt en tidigare antagen detaljplan, DP 565, Detaljplan för Sicklaön 346:1 m.fl. Kontor Uddvägen (akt 0182K-2015/30), och ligger utanför planområdet för den nya detaljplanen.



*Gulmarkerad och blåmarkerad yta visar markområde som ska överföras till ny fastighet genom fastighetsreglering.*

## Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun

Anders Nordenskiöld	planarkitekt	planenheten
Carl Stefansson	projektledare	exploateringsenheten
Anna Sterud	fd projektledare	exploateringsenheten
Helena Jeppson	landskapsarkitekt	planenheten
Marie Edling	landskapsarkitekt	planenheten
Johannes Kruusi	bebyggelseantikvarie	planenheten/konsult
Jonas Nilsson	miljöplanerare	miljöenheten
Rebecca Kolmodin	bullerexpert	miljöenheten
Sofia Bergström	markföroreningsexpert	miljöenheten
Oscar Haeffner	trafikplanerare	trafikenheten
Hampus Hermansson	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Jessica Sjölund	byggprojektledare	Bygg och anläggning/konsult
Monica Berggren	kommunikatör	kommunikationsenheten/konsult
Nina Åman	stadsarkitekt	stadsutvecklingsenheten

### Övriga medverkande

Oskar Forsling	förrättningslantmätare	lantmäterienheten
Sofia Friberg	Kart- och mätingenjör	lantmäterienheten
Emma Nilsson	sakkunnig VA	Nacka Vatten och Avfall AB
Mats Ericsson	sakkunnig avfall	Nacka Vatten och Avfall AB

Susanne Werlinder  
Planchef

Anders Nordenskiöld  
Planarkitekt