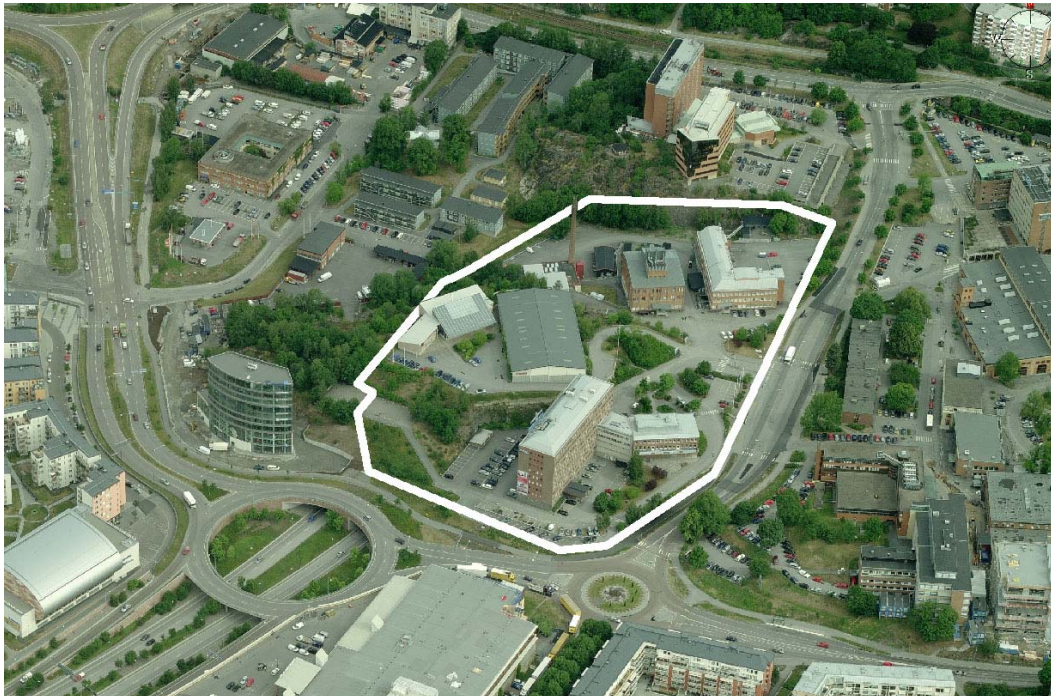


PLANBESKRIVNING och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 83:33, Nobelberget i Sickla, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i november 2010



HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Gestaltungsprogram
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneförslaget syftar till att skapa förutsättningar för bostäder, handel, kontor samt en förskola och utbildningslokaler i ett läge med god tillgång till service och kollektivtrafik. Området ska öppnas för genomfart av gång- och cykeltrafik. Detta kommer att skapa en gen öst-västlig förbindelse genom området som idag består av verksamhetslokaler och är stängt för allmänheten.

Planförslaget möjliggör en ganska hög exploatering. Bostadshusen mot Sickla industriväg föreslås i sex till sju våningar medan punkthusen på höjden i planområdets inre föreslås i tio våningar. Det nio våningar höga kontorshuset i områdets södra del föreslås att sparas och byggas samman med en ny laboratorie- och kontorsbyggnad i nio våningar för Akzo Nobels verksamhet. Även den före detta formalinfabriken i områdets norra del bevaras. Den påminner om den tidigare industriverksamheten och föreslås innehålla en förskola och lokaler för annan utbildning.

I planförslaget föreslås 450-550 bostäder, en förskola med sex avdelningar och lokaler för annan utbildning (cirka 1200 m²) samt 13 500-18 000 m² för kontor och handel.

Byggnaderna och dess entréer ska placeras mot gatorna och avgränsningen mellan allmänna rum och privata gårdar ska vara tydlig.

Området är bullerstört från omgivande trafik och bebyggelsens utformning är därför viktig för att skapa tysta miljöer såväl inomhus som på de gemensamma gårdarna. Marken i området måste saneras innan den är lämplig för bostäder.

INTRESSEN ENLIGT KAP 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för vägar enligt 3 kap MB. Detta gäller Södra länken samt planerad sammanbindning av Södra och Norra länken, den så kallade Östlig förbindelse. Södra länkens tunnel går genom den västra delen av planområdet, här finns också reservat för den planerade Östlig förbindelse. Löpande kontakt med Trafikverket har tagits under planarbetet. Bebyggelsens placering har anpassats för att inte stå i konflikt med riksintresset.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

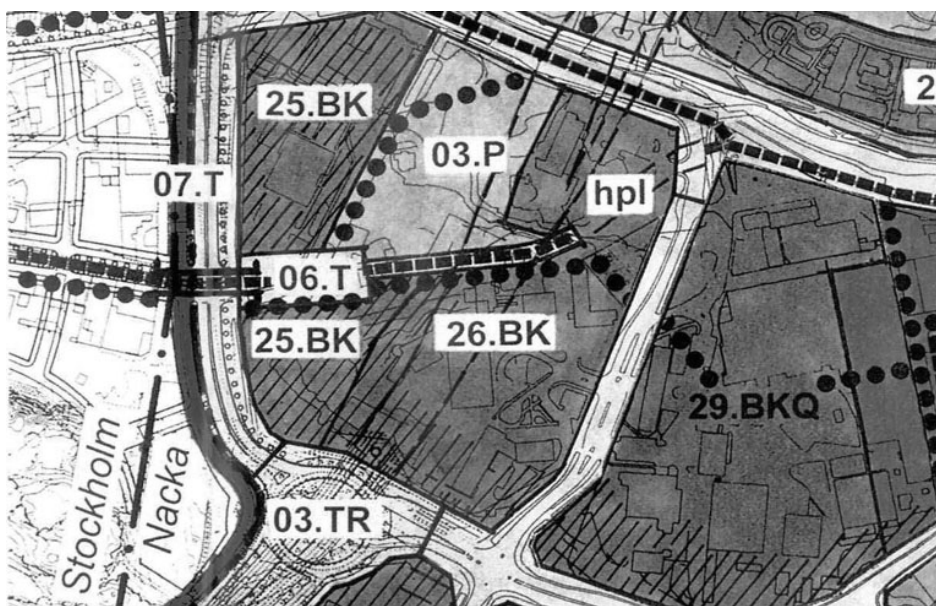
Översiktlig planering

Gällande översiktsplan från 2002

I Nacka kommuns översiktsplan från 2002 hänvisas till fördjupning av översiktsplan för Sickla från 2000.

Fördjupad översiktsplan för Sickla, 2000

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



Utsnitt ur Föp Sickla.

25.BK *Kring Uddvägen.*

Ändamål: Verksamheter och bostäder.

Miljö: Villan Fanny Udde bevaras. Området runt byggnaden anläggs som park. Byggnader placeras i tomtgräns mot Hammarby Fabriksväg (Sicklavägen) med entréer mot gatan. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till det framträdande läget vid Nackas entré och risken för trafikstörningar. Det bör beaktas att Hammarby fabriksväg (Sicklavägen) och Järlaleden är transportleder för farligt gods. I samband med detaljplanering behöver eventuella markföroreningar utredas.

Övrigt: Reservat för snabbspårväg samt gång- och cykelstråk ska säkerställas i kommande detaljplan.

26.BK *Akzo Nobel och Fogg's (Quality hotel)*

Ändamål: Verksamheter, hotell och bostäder.

- 06.T** *Uddvägen och snabbspårväg mellan Hammarby fabriksväg och Sickla station*
Ändamål: *Saltsjöbanan i nysträckning konverterad till snabbspårväg, anslutning till snabbspårväg ost i Hammarby sjöstad.*

Kommentar: Tvärbanans sträckning genom området (06.T) är inte aktuellt längre. Förslaget har avfärdats av olika anledningar, bland annat för att SL inte vill ha en planpassage över Sicklavägen

Stadsbyggnadsidé Entré Sickla, 2009

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

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

Stadsbyggnadsidén Entré Sickla föreslår ett torg öster om Sickla industriväg.

Vägreservat

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

Gällande detaljplaner

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

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

Detaljplaner för Södra länken och Östlig förbindelse

Trafiklederna för Södra länken och ännu ej utbyggda Östlig förbindelse planlades till och med Nackarondellen i Dp 139. Tunnlarna under aktuellt planområdet för

Nobelberget planlades i Dp 140 och Dp 141, i form av tilläggsbestämmelser till stadsplan S 230 och S 347. Alla dessa detaljplaner vann laga kraft 1996-04-03.

Tilläggsplanerna Dp 140 och Dp 141 redovisar skyddszoner kring befintliga och planerade bergtunnlar. I höjd anges nivåerna +6,6, +12, +9,1, + 10,6 och +11,6. Det motsvarar en skyddszon på 10 meter kring tunnelrören.

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

Kulturhistorisk inventering

Nackas kommunantikvarie har tagit fram en antikvarisk förundersökning av området inför detaljplaneringen, ”En lim- och kemiteknisk industrimiljö i Nacka, Akzo Nobel/Casco, Sickla” från 2010-02-04. I rapporten beskrivs och klassificeras de enskilda byggnadernas kulturvärden. Två motiv lägger grunden för klassningen: **dokumentvärden** – historiska egenskaper, ”kunskapsvärden” och **upplevelsevärden** – egenskaper som rör stadsbild, landskapsbild och platsens identitet och arkitektur. Skalan för klassningarna är tregradig:

- Klass I – kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad, vars bevarande är synnerligen angeläget (förvanskningförbudet i PBL 3:12 är tillämpligt)
- Klass II – kulturhistoriskt intressant byggnad, vars bevarande är väl motiverat (även här kan PBL 3:12 vara tillämplig)
- Klass III – byggnad av mindre kulturhistoriskt intresse, men med arkitektonisk verkan och/eller miljömässigt värde





Konsthartsfabriken (bild 1, 1944-45, 1948) och panncentralen (bild 2, 1944-60) bedömdes vara av kulturhistoriskt intressanta och bevarande är väl motiverat. Matsalsbyggnaden från år 1961, har ett visst kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt intresse (klass 3). Formalinfabriken (bild 3, 1942, 1954, 1989) bedömdes inte ha några större kulturhistoriska värden då den är så ombyggd att dess ursprungliga gestalt och historia är svår att uppfatta. Den har dock värden för stadsbilden och är med sin tegelarkitektur en del i helhetsmiljön. Inte heller den höga kontorsbyggnaden i söder (bild 4, 1971) bedömdes ha några större värden. Volymen har betydelse för stadsbilden på grund av det framträdande läget och storleken.

Kommunens övergripande mål

Projektet bedöms bidra till flera av kommunens övergripande mål.

- **Effektivt resursutnyttjande**
Nära till befintlig service, kommunikationer och bra utnyttjande av tidigare kommunaltekniska investeringar.
- **Stor valfrihet**
Nya bostäder och verksamhetslokaler i ett attraktivt läge. Potential att överbrygga området mellan Hammarby sjöstad och Sickla köp kvarter.
- **Starkt medborgarinflytande**
Inom området finns få sakägare, men projektområdets läge, gör att många i kommunen kommer att följa projektet.
- **God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling & trygg och säker kommun**
God service finns redan i form av kollektivtrafik, teknisk försörjning, vägar, kommersiell service och kultur. Planarbetet ska ge förutsättningar för ett attraktivt område med en blandning av användningar och upplåtelseformer samt att trygghet och säkerhet säkerställs.

Behovsbedömning

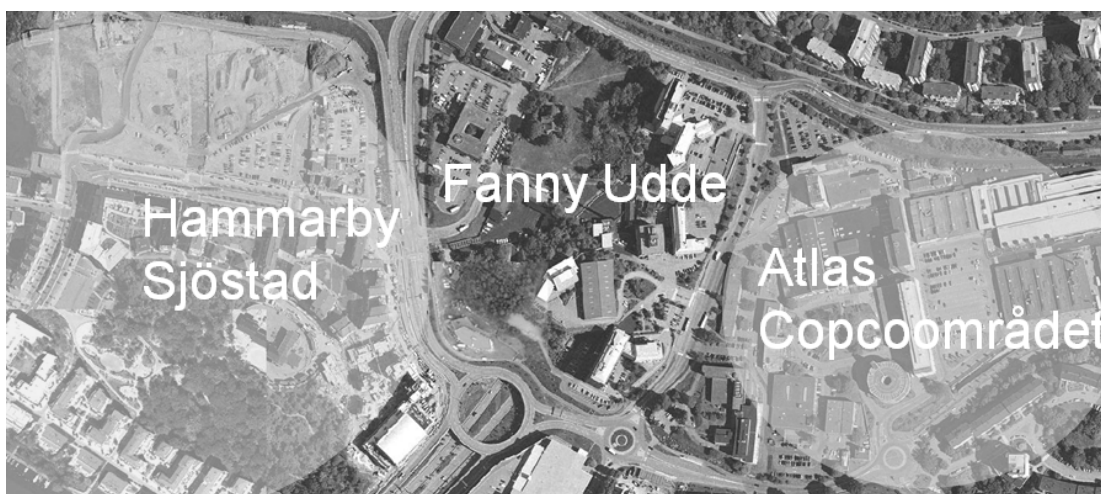
Planenheten gör bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Landskapsbild och stadsbild

Planområdet ligger söder om en sprickdal som utgör en naturlig gräns mellan Nobelberget och Quality Hotel. Inom planområdet ligger en höjd som reser cirka tio meter över Sickla industriväg i öster och hela 17 meter över Sicklavägen i väster. Sprickdalen, även kallad Nobelsvackan, är en trång dalgång utsträckt i nordost - sydvästlig riktning, med marknivåer varierande mellan +8 och +13. På höjden finns idag två envåningsbyggnader och nedanför höjden ligger en nio våningar hög kontorsbyggnad. Övriga byggnader i planområdet har tre till fyra våningar.

Nobelberget är en del av ett industrilandskap med både låga och höga byggnader i en lös bebyggelsestruktur. Stadsbilden på Västra Sicklaön är idag något otydlig och uppfattas som flera isolerade områden snarare än en sammanhängande stadsdel. Bara ett par hundra meter väster om området har Hammarby sjöstad vuxit fram, med en tydlig kvartersstruktur. Strax öster om Nobelberget ligger Sickla köpkvarter, Atlas Copcos före detta industriområde, ett sammanhängande område där byggnaderna har liknande skala och användning. Strukturen inom området kring Fanny Udde är dock otydlig. Topografin, vissa inhägningar och gatustrukturen gör att det inte går att röra sig mellan de olika verksamheterna som är lokaliserade här.



Planförslaget innebär att området kommer att öppnas för en öst-västlig passage. Skalan på bebyggelsen kommer att bli större än i den i omgivande områden. Entréerna till området placeras i anslutning till infarter till Atlas Copcoområdet/Sickla köpkvarter. Byggnadernas placering ska bidra till ett tydligt gaturum på Sickla industriväg.

Områdets historik

Den antikvariska förundersökningen för området beskriver bebyggelseutveckling från dess att det ingick i Stora Sickla gårds odlingsmarker fram till idag. Fram till att vattennivån i Hammarby sjö sänktes 1918 nådde sjön ända fram till foten av det vi

kallar Nobelberget. Industrialiseringen i området hänger samman med sommarnöjet Fanny Udde strax norr om Nobelberget, som när det uppfördes av bagarmästare Westerdahl på 1870-talet låg vid Hammarbysjöns strand. Efter knappt 20 år förlade bagarmästaren en ny jästfabrik bakom villan, på platsen där Akzo Nobel har sin verksamhet idag. På 1930-talet förlade den expansiva lim- och kemikalieindustrin Casco (nuvarande Akzo Nobel) sin verksamhet i jästfabrikens gamla lokaler. På 1940-talet uppfördes formalinfabriken och konsthartsfabriken, byggnaderna i områdets norra del som används för laboratorium idag. Huvudkontoret uppfördes 1971, sammanbyggt med matsalsbyggnad från 1961.

Mark och natur

Mark och vegetation

I den västra slänten finns en del vegetation, främst uppvuxet sly av lövträd. Inom den yta om planeras som parkmark växer några stora askar. En bedömning av trädens kondition ska göras i projekteringsskedet.

Geotekniska förhållanden

Större delen av området utgörs av ett höjdområde där berggrunden går i dagen. I norra delen finns en smal dalgång i sydväst-nordostlig utsträckning, Nobelsvackan med lösa jordlager. Huvuddelen av marken är asfalterad. Ett stråk invid bergbranten i norr är grusbelagd.

Av tidigare undersökningar inom Nobelsvackan framgår att jordlagrens mäktighet i dalgången ökar mot väster. Jordlagren utgörs av fyllning på friktionsjord på berg.

Stora delar i området är hårdgjorda asfaltsytor.

Förorenad mark

I samband med planarbetet har ett antal markprover tagits i området. Proverna visar att marken är förorenad av främst kvicksilver och PAH³ särskilt i norra delen av området, i Nobelsvackan. Föroreningarna kommer från de olika industrierna som funnits på platsen. Spår av vissa föroreningar har påvisats i grundvattnet. I samband med utbyggnaden av området ska utförligare undersökningar göras. Marken ska saneras till en nivå av känslig markanvändning och sanering ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten i Nacka kommun. En planbestämmelse om detta läggs in i detaljplanen.

Radon

Planområdet ligger inom normalradonområde.

Fornlämningar

I ett område i planområdets östra del mot Sickla industriväg finns ett fornminne registrerat som en gårdstomt från Sickla säteri enligt karta från 1774. Idag är platsen bebyggd och Läns museet har bedömt att fornlämningen är söndergrävd.

Södra länken och Östlig förbindelse

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under fastigheten Sicklaön 83:33. Takhöjden i tunnlarerna är ca 8 m. Bergtäckning ovanför tunnlarerna varierar mellan ca 0 meter och 6 meter. Tunnelgolvet i tunnlarerna ligger på -7,6 i södra delen av fastigheten och sjunker sedan norrut och i Nobelsvackan ligger tunnelgolvet på ungefär -15 i den lägsta delen. Marknivån ligger här på runt +9, det innebär att jordtäckningen mellan tunnel och marknivå är cirka 16 meter.

Detaljplanerna Dp 140 och Dp 141, laga kraft 1996-04-03 säkrar Södra länkens och den ännu ej utbyggda Östlig förbindelses underjordiska utrymme. Det utrymme som säkras omfattar förutom själva leden skyddszoner med utsträckningen 10 meter över och under och 15 meter i sidled.

Skyddszonerna befästs på detaljplanekartan för Nobelberget genom samma planbestämmer som i Dp 140 och Dp 141 under rubriken ”Begränsningar av markens bebyggande”: ”Mellan angivna höjder (i meter) får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras genom schaktning eller annat ingrepp. Avsteg kan medges om utredning visar att skador på undermarksanläggning ej sker eller detta uppfylls genom byggnadsteknik.”

Bebyggelseområden

Det höga kontorshuset i söder och den före detta formalinfabriken i områdets norra del bevaras. För övrig bebyggelse föreslås rivning. Tillkommande bebyggelse föreslås innehålla bostäder, kontor, skola och viss handel.

Bostäder i lamellhus

Lamellhusen placeras mot gata och planeras i fem respektive sex våningar närmast gatan och en indragen takvåning. Undantaget är de tre bostadshusen längst i norr som ges två indragna terrasserade våningsplan och ett lamellhus centralt i området som är en våning lägre än övriga. I de indragna våningsplanen ges utrymme för fläktrum, hiss och andra tekniska utrymmen samt bostadsrum för de översta lägenheterna. Takterrasser får ordnas.

Varje bostadshus har tillgång till en gård. Gårdarna höjs upp från gatan och på så sätt skapas en tydlig gräns mellan allmän plats och den halvprivata gården. Under dessa gårdar ordnas parkeringsgarage. Varje lägenhet ges också en egen balkong eller uteplats.

För de tre lamellhusen centralt i området gäller att bottenvåningarna får användas för centrumändamål, såsom handel, café, restaurang, kontor med mera. Såväl entréer till bostäder som till verksamheter skall placeras mot gatan. Oavsett om bottenvåningarna inreds för centrumfunktioner eller bostäder skall fasaderna vara öppna mot gatan. Långa slutna väggytor utan fönster skall undvikas.

I det sydligaste lamellhuset planeras för bostäder eller centrumändamål. Om byggnaden inreds för bostäder ska varje lägenhet ha tillgång till en egen uteplats eller balkong på den västra, tysta sidan. Lägenheterna nås via en loftgång som placeras mot Sickla industriväg. En gemensam uteplats ska ordnas på en takterrass i den norra delen av huset. Denna ska göras planterbar och utformas säkert så att den lämpar sig för lek. Uppskjutande glasvägg mot öster och väster samt en byggnadsvåning i söder ska utgöra skydd mot buller. Genom att uteplatsen placeras på taket får den mer solljus än en uteplats på gården skulle ge.

Genom en portal i det längsta huset mot Sickla industriväg går en av entrégatorna till Nobelberget. Denna portik ska ha en minsta fri höjd av 7 meter.

Lamellhusen ska utföras i en mörkare färgskala mot gata i samspel med befintliga grannkvarter.

Den befintliga kontorsbyggnaden i söder medges också att inredas för bostäder. Detta under förutsättning att bostäderna klarar bullernivåerna för denna detaljplan. Gård för bostäderna i detta hus ordnas väster om byggnaden.

Bostäder i punkthus

Gatan som leder upp på berget kantas av punkthus i tio våningar. Den översta våningen är indragen för att husen ska upplevas något lägre från gatan. Åt motsatt håll dras den översta våningen in ytterligare något för att möjliggöra för en uteplats för husets översta bostad. Denna uteplats får inte glasas in helt.

Husen står på kanten av berget och de nedersta våningarna ligger i souterräng. Mellan punkthusen ordnas bostadsgårdar som är överbyggda kompletterande lokaler för bostäderna till exempel tvättstuga, cykelrum och andra gemensamma lokaler. Dessa lokaler får även användas för centrumändamål såsom kontor, handel, restaurang med mera. Punkthusen och gatan kringgår en större gemensam gård. På gården ska finnas gräs och planteringar samt en lekplats. Gården byggs över ett parkeringsgarage.

Punkthusens entréer ska placeras mot gatan. Balkonger ska dras in från fasadliv och husens kulörer ska vara ljusa. Där det behövs med hänsyn till bullersituationen ska balkongerna glasas in delvis (högst 75 %) och invändigt kläs med trä eller annat ljudabsorberande material för att dämpa buller vid fasad.

Kontor

Det befintliga kontorshuset byggs samman med en ny byggnad vid den södra gaveln. Den nya byggnaden planeras för kontor och laboratorium och utförs i åtta våningar där den översta är indragen. För det befintliga huset möjliggörs en påbyggnad av två indragna våningar och de båda husen får då i princip samma höjd. Båda byggnaderna ges på plankartan beteckningen C, centrumändamål. För den befintliga kontorsbyggnaden medges dessutom bostäder.

Den nya byggnadens fasader föreslås i glas och trä, vilket kommer att stå i kontrast till det befintliga kontorshusets mer slutna fasad med betongelement. Sammanlagt ger de två byggnaderna ungefär 13 500 kvadratmeter BTA.

Skola

Formalinfabrikens fyravåningsbyggnad i rött tegel föreslås efter sanering, att byggas om för skolverksamhet. I de nedersta våningsplanen föreslås en förskola med plats för cirka 100 barn i sex avdelningar. Väster om huset anordnas förskolans gård, som terrasseras nedåt för att få till en del flacka ytor på den i övrigt sluttande tomten. I formalinfabrikens övre våningar möjliggörs lokaler för annan utbildning, eller andra ändamål som är förenliga med beteckningen centrum.

Tillgänglighet

Fastigheten Sicklaön 83:33 är idag helt inhägnad och tillträde sker endast av personal till de verksamheter som är lokaliserade här. En brant väg leder upp till höjden och kontorslokaler där.

Alla bostäder och verksamhetslokaler, gator, och andra platser i detaljplaneförslaget ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det kommer att vara möjligt att angöra alla byggnader med bil.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Planförslaget innebär att byggnaderna med störst värden för kulturhistorien rivs ("En lim- och kemiteknisk industrimiljö i Nacka, Akzo Nobel/Casco, Sickla" från 2010-02-04). Det gäller konsthartsfabriken, panncentralen och matsalsbyggnaden. Formalinfabriken bevaras och utgör ett minne från områdets industrihistoria. Den stora förändringen av området som planförslaget innebär, bland annat den nya bebyggelsen längs Sickla industriväg, kommer innebära att Nobelbergets historiska samband med den övriga industrimiljön i Sickla blir mindre tydligt.

Service

I Sickla köp kvarter finns såväl kommersiell som offentlig service. Förutom butiker, livsmedelsaffärer och restauranger finns skolor, bibliotek och konsthall med mera. All service vänder sig dock inåt i kvarteret. I byggnaderna som vetter mot Sickla industriväg och Nobelberget är utbudet begränsat.

Planförslaget möjliggör butiker, café, restaurang och annan kommersiell verksamhet/service i bottenvåningarna på tre av lamellhusen centralt i området. Då förutsättningarna för verksamheter i detta läge är oklara möjliggörs också att bottenvåningarna får inredas för bostäder, förutom i den norra delen av lamellhuset där det på grund av det offentliga läget inte anses vara lämpligt med bostäder i gatuplan.

En förskola och lokaler för annan utbildning ordnas i området, se ovan under rubriken bebyggelseområden/Skola.

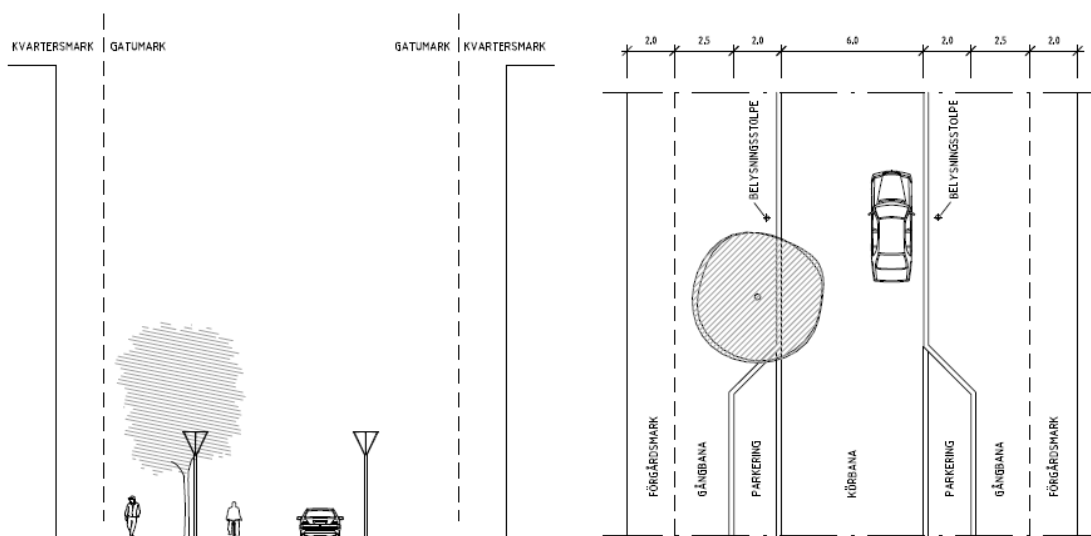
Gator och trafik

Gatunät

Från Sickla industriväg föreslås två infarter till Nobelberget för biltrafik och ytterligare en för gång- och cykeltrafik. Den ena bilgatan leder in i området genom en portik i ett av bostadshusen mot Sickla industriväg. Portiken ska ha en minsta fri höjd av 7 meter.

De två infartsgatorna är sammanbundna i en vägslinga inne i området. Det är lämpligt att dockningsstationer för hushållssopor och rum för källsortering placeras utmed denna gata. Två säckgator försörjer punkthusen samt områdets södra byggnader.

Intentionen är att området ska utgöra en del i en sammanhängande stadsdel på västra Sicklaön och alla gator i planområdet föreslås därför ligga på allmän platsmark. Det kommunala gatunätet försörjer samtliga bostäder och verksamheter i Nobelberget. Gatorna ges en körbanebredd på 6 meter och kantas på båda sidor av kantstensparkering och trädplantering på de sträckor där detta är lämpligt med hänseende till trafiksäkerhet, drift och underhåll. Inom gatuumrådet föreslås också gångbanor om 2,5 meter på vardera sida av gatan. Cykeltrafiken hänvisas till körbanan. Mellan gatumark och byggnader möjliggörs för förgårdsmark på 2 meter.



Genom planområdet föreslås en gång- och cykelväg som möjliggör en genare koppling mellan Hammarby sjöstad och Sickla köp kvarter. Gc-vägen ges en bredd på 3,5 meter och ska kantas av träd och belysningsstolpar.

Kollektivtrafik

Hållplats för bussar till Slussen och Älta finns på Sickla industriväg precis intill Nobelberget. Saltsjöbanan med tåg mellan Slussen och Saltsjöbaden har en hållplats vid Sickla bro, mindre än 300 meter från Nobelberget. Tvärbanan trafikerar sträckan Alvik – Sickla Udde och har sin ändhållplats 400 meter öster om Nobelberget.

Parkering, inlastning, angöring

En trafik- och parkeringsutredning har påbörjats för området och kan leda till att föreslagna parkeringstal kan komma att sänkas. Utredningen ska visa på möjligheter för eventuellt samutnyttjande av parkeringsplatser för bostäder och de olika verksamheterna samt tillämpning av en bilpool i området.

För bostäderna föreslås ett parkeringstal på 0,8 platser per 100 kvadratmeter BTA. Parkeringsplatser ordnas i garage under bostadsgårdarna. Besöksparkering för bostäderna får ordnas som kantstensparkering längs gatan.

För kontorens parkeringsbehov finns utrymme på en överdäckad uteplats väster om den befintliga kontorsbyggnaden. Garaget ska medge 15 platser per 1000 kvadratmeter BTA. Garaget nås från gatan i öster via husets bottenvåning. Inlastning av varor till kontoren sker i en ny utbyggnad mot gatan i öster.

Förskolan bedöms ha ett behov av 20 parkeringsplatser varav tio är för personal och tio för hämtning och lämning av barn. Utrymme för detta finns på platsen öster om byggnaden och på gatan. Inlastning av varor till förskolan sker via befintlig entré i söder.

Tillräckliga ytor för cykelparkering för samtliga funktioner i planområdet: bostäder, skola, kontor, handel och andra centrumfunktioner ska lösas inom kvartersmark för respektive fastigheter.

Friytor

Park

En allmän park föreslås i anslutning till gång- och cykelstråket nedanför bergsbranten i norr. Parken ska innehålla en lekplats. I skisserna från Entré Sickla och i den fördjupade översiktsplanen för Sicklaön föreslås ett större parkområde centralt i kvarteret kring Fanny Udde. Enligt de planerna kommer alltså parken inom Nobelbergets planområde att bindas samman eller ligga i anknytning till det större parkområdet.

I sydvästslänten ovan Södra länkens tunnelmyning föreslås ytterligare en park, men inte huvudsakligen för vistelse. Läget gör att parken har potential att fungera som en

visuell entré till såväl Nobelberget som till Nacka kommun för trafikanter på Södra länken. Parkens utförande ska studeras närmare i planarbetet.

Andra öppna platser

Framför formalinfabriken vid en av områdets entréer och i anslutning till gc-stråket föreslås en öppen plats på kvartersmark, som kan nyttjas för uteserveringar, parkering och lämning och hämtning vid förskolan.

Utanför det nya kontorshuset i söder skapas en öppen yta. Förutom att den ger möjlighet för fordon att vända på platsen markerar den entré till kontorsbyggnaderna och en visuell entré för Nobelberget.

Dagvatten

I dag avleds huvuddelen av dagvattnet från fastigheten (södra delen) söder ut till Sickla sjö. Inom Nobelsvackan avrinner vattnet väster ut och infiltreras antingen i gräsytorna i fastigheten väster om Nobelsvackan eller eventuellt i en stenkista i Nobelsvackans västra del. Det är osäkert om stenkistan finns kvar/utnyttjas idag. Dagvatten från området väster om aktuell fastighet avleds norr ut mot Svindersviken.

Lokal infiltration ska ske där så är lämpligt med hänsyn till markföroreningar. Magasinerings av dagvatten måste ske inom området för att inte överbelasta ledningar i Sickla industriväg. Andra eventuella åtgärder för att minska dagvattenavrinningen från området ska studeras i fortsatt planarbete.

Avfallshantering

Hushållssopor tas om hand i ett mobilt sopsugsystem. Nära bostadsentréer ordnas nedkast där sopor lagras tillfälligt i en slutna tank. En sopbil med sopsug tömmer tanken regelbundet från en dockningsstation till vilken tankarna är koppade i ett rörsystem. Dockningsstationerna placeras längs gatan nedanför höjden för att slippa leda in sopbilar längre in i området.

Utrymmen för källsortering, av tidningar, glas, plast, grovsopor med mera ordnas lokalt på bottenvåningen inom respektive kvarter och hämtas vid gatan. Även dessa utrymmen bör placeras längs gatan nedanför höjden för att slippa leda in sopbilar längre in i området.

Elförsörjning

Tre transformatorstationer uppdelade i två byggnader kommer att behövas i planområdet. Utrymme ges i planen för dessa, den ena vid parkeringen på den öppna platsen i norr och den andra vid vändplatsen i söder.

Trygghet och säkerhet

Säkerhet mot olyckor

Järlaleden är en rekommenderad sekundär led för farligt gods. Länsstyrelsen i Stockholms län har utarbetat riktlinjer (Rapport 2000:01) vid nybebyggelse intill sådana:

- Risksituationen ska bedömas inom 100 meter från FG-leden
- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast FG-leden
- Tät kontorsbebyggelse bör undvikas 40 meter från FG-led
- Bostadsbebyggelse och personintensiv verksamhet bör undvikas inom 75 meter från FG-leden

En utredning som belyser risker och riskreducerande åtgärder ska tas fram i det fortsatta planarbetet.

I den nya kontorslokalen planeras också för laboratorieverksamhet med förvaring och hantering av miljöfarliga kemikalier i begränsad mängd. En avfallshantering och gascentral finns inom området. Detta ger upphov till krav på byggnadernas konstruktion och utformning samt på hantering och placering av brandfarliga vätskor i lokalerna. Det innebär också att ventilationsöppningar inte får placeras så att bostäder i närheten störs. Risker och åtgärder belyses i utredningen ”Hantering av brandfarliga varor – övergripande riskutredning”, Brandskyddslaget, 2010-10-12.

Trygghet och brottsförebyggande

Då området planeras för en blandning av användningar kommer området att vara befolkat under hela dygnet, vilket bidrar till en känsla av trygghet.

Gc-stråket kommer dock inte att kantas av bebyggelse längs hela sträckan, vilket gör att vissa delar kan uppfattas som otrygga. Det är viktigt med en genomtänkt belysning längs stråket och i parken som ger god sikt såväl på gc-vägen och i omgivningen. I kommande detaljplanering av områden väster om Nobelberget kommer bebyggelse förmodligen att planeras i anslutning till gc-stråket.

Förskolans placering i ett område som befolkas av boende nattetid bedöms minimera risken för inbrott i och skadegörelse av förskolan.

Mellan parkeringsgaragen och bostadshusens trapphus samt mot gata ska det finnas ett så kallat skalskydd, alltså bra låssystem för dörrar. Detta minskar risken för bilinbrott och stölder.

Störningar

Buller

Bullersituationen i planområdet har studerats i ”Nobelberget, trafikbullerutredning till detaljplan” (Structor 2010-06-30, reviderad 2010-09-06). Utredningen visar att

bostadshusen som vetter mot Sickla industriväg eller mot Södra länken kommer att utsättas för buller över riktvärdena. Det finns dock möjlighet till avsteg (avstegsfall A) från riktvärdena genom att förse varje lägenhet med en mindre bullerutsatt sida samt en bullerskyddad uteplats. Hälften av boningsrummen i bostaden ska placeras mot den tystare sidan.

För bostadshusen mot Sickla industriväg innebär detta att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot den tysta sidan i väster. Byggnadskropparna fungerar som bullerskydd för gårdarna och de balkonger som placeras mot gården.

För de bostäder i punkthusen som utsätts för höga bullernivåer ställs krav på utformning av balkongerna. Genom att balkongerna delvis glasas in och invändigt kläs med trä eller annat ljudabsorberande material kan man uppnå en tyst sida för minst hälften av bostadsrummen. På gårdarna mellan husen placeras en tre meter hög skärm i genomsiktligt material för att minska bullernivåerna på uteplatsen. Den större bostadsgården på berget utsätts enligt beräkningar inte för bullernivåer över riktvärden.

Luftföroreningar

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds (LVF) beräkningar för Nacka kommun klaras samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Byggnaden som planeras närmast tunnelmynningen ligger i ett område med relativt höga PM10-halter. LVF rekommenderar därför att området mellan husfasaderna och trafikplatsen utformas så att vistelse undviks. För att uppnå bästa möjliga inomhusmiljö i denna byggnad bör tilluft inte tas in via fasaderna som vetter mot trafiken.

Lokalklimat

Hög och tät bebyggelse kan föra med sig vissa konsekvenser för lokalklimatet. Planförslaget innebär att en del bostadsgårdar och lägenheter ligger i skugga under stora delar av dygnet. En solstudie har tagits fram och den visar att vissa gårdar och byggnader kommer att bli särskilt skuggiga, det gäller bland annat gården i det halvslutna kvarteret och uteplatserna/balkongerna för bostadshuset längst i söder.



Den täta och höga bebyggelsen kan också ge upphov till blåsig platser på gårdarna. En vindstudie och förslag på möjliga vindreducerande åtgärder ska tas fram under det fortsatta planarbetet.

Vibrationer

Vid ny bebyggelse ska hänsyn tas till att utbyggnaden av Östlig förbindelse kan innebära vibrationer. Om det finns känslig utrustning (datorer, laborieutrustning mm) ska överenskommelse ske mellan användaren och Trafikverkets entreprenör för att finna lämpliga tillvägagångssätt för att skydda utrustningen. Inventering av vibrationskänsliga anläggningar ska genomföras och uppdateras innan byggstart för Östlig förbindelse.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

En preliminär tidplan för detaljplanearbetet ser ut enligt nedan.

Samråd	december 2010
Utställning	april 2011
Tillstyrkan och antagande	augusti-oktober 2011

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga allmän gatu- och park/naturmark, samt vatten- och avloppsnetet inom planområdet. Ägaren av fastigheten Sicklaön 83:33 (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvarteretsmarken.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bland annat tidplan, fastighetsbildning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av miljö och stadsbyggnad, exploateringsenheten.

Fastighetsbildning

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

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor kan ske med miljö och stadsbyggnad, bygglovenheten. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten på miljö och stadsbyggnad.

El/energi

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör fastigheten Sicklaön 83:33 som ägs av KB Hålstenen, ett helägt dotterbolag till Länsförsäkringar Liv försäkring AB. Det förvaltas av Humlegården Fastigheter AB, ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen, nedan benämnt exploatören.

Allmän platsmark

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in mark för allmän plats (gator, gång- och cykelväg samt parkmark). Ersättningen för den aktuella marken bestäms av lantmäterimyndigheten i samband med lantmäteriförrättning. Expropriationslagens bestämmelser om ersättning ska tillämpas.

Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunens fastighet genom fastighetsreglering. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning görs till nya gränser för berörda fastigheter.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning behövs för bildande av lämpliga fastigheter. Innan bygglov beviljas skall nödvändiga fastighetsbildningar såsom fastighetsregleringar och avstyckningar vara genomförda i enlighet med detaljplanen.

Tredimensionell fastighetsbildning kommer att bli aktuellt på två ställen i planen. Det gäller för användningarna lokalgata och bostäder samt lokalgata och parkering.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och anordningar för parkeringsgarage, ett torg, gård med lekplats och trappa, markerat med g på detaljplanekartan. Ansökan om förrättning för att bilda

gemensamhetsanläggningar sker av en eller flera berörda fastighetsägare och bekostas av de berörda. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Lantmäteriförrättningar

Kostnad för lantmäteriförrättning i samband med inlösen av allmän platsmark bekostas av kommunen. Övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom avstyckning, anläggningsförrättning med mera bekostas av respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

Trafikanläggningar

Gatorna inom planområdet kommer ligga på allmän platsmark. Det kommunala gatunätet ska försörja samtliga bostäder och verksamheter i Nobelberget.

Parkarbeten

En allmän gång- och cykelväg kommer passera genom området. I anknötning till denna kommer en allmän park och lekplats anläggas. Gång- och cykelvägen är en del i de allmänna anläggningar som finns med i den fördjupade översiktsplanen för Sickla. Anläggningarna byggs ut i samband med övrig utbyggnad i Nobelberget.

I sydslänten över Södra länkens tunnelmynning föreslås en kommunal parkanläggning. Inom kvartersmark kommer lek, grönområden och andra öppna ytor anordnas.

Parkering

Parkeringsplatser ordnas i garage under bostadsgårdarna för bostäderna. Parkering för kontoren finns i utrymme på en överdäckad uteplats väster om den befintliga kontorsbyggnaden. Besöksparkering för bostäderna får ordnas som kantstensparkering längs kommunal gata.

Vatten och spillvatten

Det allmänna vatten- och spillvattennätet ska byggas ut i området från befintliga anslutningspunkter i Sickla industriväg. Ledningarna ska läggas i de allmänna gatorna i området och anslutningspunkter upprättas i fastighetsgräns mot kvartersmark.

Dagvatten

Dagvattnet inom området skall så långt som möjligt omhändertas lokalt.

Värme

Byggnaderna ansluts till fjärrvärmenätet. Anslutningspunkter finns i Sickla industriväg.

Avfall

Hushållssopor tas om hand i ett mobilt sopsugsystem. Nära bostadsentréer ordnas nedkast där sopor lagras tillfälligt i en sluten tank. En sopbil med sopsug tömmer tanken regelbundet från en dockningsstation till vilken tankarna är koppade i ett rörsystem.

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

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom allmän gata, park, VA-ledningar, fastighetsbildning med mera kommer att regleras i exploateringsavtalet. Exploatören skall även bidra med kostnader för allmänna anläggningar inom västra Sicklaön enligt den fördjupade översiktsplanen för Sickla. Storleken på bidraget står i relation till antalet byggrätter. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Denna genomförandebeskrivning kommer kompletteras med en utförligare redogörelse av kostnadsfördelningarna under utställningsskedet.

REFERENSER

- Ringen Nacka Port, Sektionsritning 400B2405 daterad 1996-11-01
- Södra länken Nobelsvackan SL04.11 planritning 400G13, daterad 2004-06-24
- En lim- och kemiteknisk industrimiljö i Nacka, Akzo Nobel/Casco, Sickla, kommunantikvarie Johan Aspfors, 2010-02-04
- Nobelberget trafikbullerutredning till detaljplan, Lisa Granå, Lars Ekström, Structor, 2010-06-30, reviderad 2010-09-06
- Ny bebyggelse vid Nobelberget, Sicklaön 83:33 i Nacka kommun, spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) år 2015, Magnus Brydolf, Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund, juni 2010

MEDVERKANDE

Detaljplan	Linnéa Olofsson	planenheten
	Alexander Erixson	planenheten
VA	Malin Svensson	VA & avfall
	Per Johnsson	VA & avfall
Trafik	Mahmood Mohammadi	trafik & väg
Lantmäteri frågor	Anna Hedman	lantmäterienheten
Miljö	Alice Ahoniemi	miljöenheten
Park/gc-vägar	Anna Mattsson	park & fritid
Kulturmiljö frågor	Johan Aspfors	planenheten
Bygglov frågor	Odd Störtebecker	bygglovenheten
Genomförande frågor	Karin Lindskog	exploateringsenheten

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt