

2026-03-27

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

KFKS 2017-00957

Standardförfarande

# **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

## **Detaljplan för Norra Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 363:2 m.fl. på Västra Sicklaön, Nacka kommun**

### **Sammanfattning**

Planens övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och en förskola i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö genom omsorgsfullt gestaltade byggnader och lokaler i entréväningar. Vidare syftar planen till att skydda värdefull kulturmiljö och möjliggöra för fortsatt hotell- och kontorsverksamhet i området.

Detaljplanen möjliggör för cirka 290 nya bostäder och bekräftar även ett befintligt hotell och underliggande tunnlar med Södra länken och tunnelbana. Bostäderna syftar till att stärka stadsstrukturen i området med en tydlig stadsfront mot omgivande gator och Tvärbanan. Byggnaderna närmast Sickla industriväg rymmer lokaler för handel i byggnadernas bottenvåning samt en förskola i två våningar. Lokaler möjliggörs även i byggnaderna närmast Uddvägen. Lokalerna och förskolan kommer att möjliggöra för fler arbetsplatser och mer verksamheter i området. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planförslaget var utsänt på samråd under mars-maj 2022. Synpunkterna omfattade bland annat geoteknik kopplat till påverkan på Södra länken, områdets bullerproblematik, samt våningsantal och skuggning på intilliggande fastigheter. Efter samrådet skedde en omarbetning av detaljplanen. Gatan inom kvartersmark i områdets västra del omarbetades i syfte att inte påverka Södra länken och Tvärbanan. Våningsantalen för ny bebyggelse förändrades, bland genom att våningsantalet för ett föreslaget 16-våningshus i områdets östra del justerades ned. I områdets västra del tillkom cirka 30 bostäder, bland annat i en ny högdal på 14 våningar. I samband med omarbetningen av våningsantal omarbetades gestaltningen av bebyggelsen.

Planförslaget var utsänt på granskning mellan den 25 mars 2025 och 29 april 2025. Under granskningstiden inkom totalt 15 synpunkter, varav 13 från remissinstanser och 2 från

privatpersoner. Synpunkterna omfattade bland annat geoteknik, skyfall, reglering av bebyggelsens utformning för att klara riktvärden för buller, justeringar av markanvändning och placering av områden för transformatorstationer, förskolegårdens storlek, klimatpåverkan och klimatanpassning.

Efter granskning har detaljplanen justerats. Bland annat har utförandebestämmelser tillkommit för att tydligare reglera att inga laster får påföras inom delar av planområdet. Bestämmelser har tillkommit för högdelen i detaljplanens västra del i syfte att säkerställa att byggnaden klarar riktvärden för buller. Tidigare område för **"NATUR"** har justerats till **"PARK"**, och planens två områden för transformatorstationer (**"E1"**) har flyttats. En lista över justeringar som skett finns längst ner i detta dokument.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## **Planförslagets syfte och innehåll**

Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder och en förskola i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö genom omsorgsfullt gestaltade byggnader och lokaler i bottenvåningar. Vidare syftar planen till att skydda värdefull kulturmiljö och vegetation, möjliggöra för fortsatt hotell- och kontorsverksamhet, samt bekräfta tunnlar för Södra länken och tunnelbanan.

Detaljplanen möjliggör för cirka 290 nya bostäder och en förskola i fyra avdelningar i kollektivtrafikhärläge. Bostäderna syftar till att stärka stadsstrukturen i området och bygger vidare på strukturen i Nobelberget i söder. Byggnaderna närmast Sickla industriväg rymmer lokaler för handel i byggnadernas bottenvåning samt en förskola i två våningar. Lokaler möjliggörs även i byggnaderna närmast Uddvägen. Det kommer därmed möjliggöra för fler arbetsplatser och mer verksamheter i området. Bebyggelsen varierar i både form och höjd för att skapa en attraktiv stadsmiljö. Bostadshusen varierar i huvudsak mellan 7 och 9 våningar med undantag för ett högre hus på 14 våningar i områdets västra del. Inom detaljplanen bekräftas även befintlig konferens- och hotellanläggning samt tunnlar för Södra länken och tunnelbanan.

Detaljplanen innebär att markanvändningen i området tydliggörs, att nya bostäder byggs på tidigare parkeringar och obebyggda ytor samt att en kulturhistoriskt viktig byggnad och värdefulla träd skyddas. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på underliggande tunnlar för Södra länken och tunnelbanan, eller närliggande spårområden.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning om att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Bakgrund

Beslut om att skicka förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 mars 2025. Granskningstiden varade mellan den 25 mars 2025 och 29 april 2025, sammanlagt 5 veckor. Under granskningstiden fanns planförslaget tillgängligt på kommunens webb, i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus, samt på biblioteken i Sickla och Nacka Forum.

Planförslaget var utsänt på samråd under mars-maj 2022. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 20 februari 2025. Under samrådet inkom totalt 20 synpunkter, varav 15 från remissinstanser och 5 från bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Synpunkterna omfattade bland annat geoteknik kopplat till påverkan på Södra länken, områdets bullerproblematik, samt våningsantal och skuggning på intilliggande fastigheter. Efter samrådet skedde en omarbetning av detaljplanen. Gatan inom kvarteretsmark i områdets västra del omarbetades i syfte att inte påverka Södra länken och Tvärbanan. Våningsantalen för ny bebyggelse förändrades. I områdets östra del justerades våningsantalet för ett tidigare föreslaget 16-våningshuset ned, samtidigt som våningsantalen inom kvarterets lägre delar ökade något. I områdets västra del tillkom cirka 30 bostäder, bland annat i en ny högdal på 14 våningar. I samband med omarbetningen av våningsantal omarbetades gestaltningen av bebyggelsen.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Ellevio
- Polisen, Lokalpolisområde Nacka
- Stockholm Exergi
- Stockholm Vatten och Avfall
- Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Energi AB
- Nacka hembygdsförening
- Nacka Miljövårdsråd
- Nacka vatten och avfall AB
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- PostNord

- Swedavia

Luftfartsverket har lämnat in ett sekretessbelagt yttrande. Utöver det har två yttranden inkommit från synpunktslämnare på okänd adress.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** har följande synpunkter på planförslaget:

Nämnden anser att den stödkonstruktion som bär fastighetsmark vid Villa Fannyudde ska vara en del av kvartersmark.

Nämnden föreslår att naturbestämmelsen i det nordvästra planområdet ändras till park. Det möjliggör utveckling av ytan i framtiden.

I dagvattenutredningen står det på sidan 35 att det inte finns någon allmän platsmark men enligt plankartan redovisas allmänna ytor. Nämnden anser att det behöver tydliggöras hur dagvatten ska hanteras för dessa ytor.

Det är positivt att utformningen av anslutningen av kvartersgatan till Uddvägen samordnas med detaljplanen för Klinten. Nämnden anser dock att utbyggnaden av anslutningen i sin helhet behöver ingå i detaljplanen och ansvarsfrågan för genomförandet förtydligas i handlingarna.

Mellan de planerade bostäderna och tvärbanespåren planeras för en gång- och cykelkoppling inom kvartersmark. Nämnden anser att det är viktigt att den kopplingen utformas väl utifrån trafiksäkerhets- och framkomlighetsperspektiv för gående och cyklister.

**Planenhetens kommentar:** Frågan om stödkonstruktionen invid Villa Fannyudde hanterades i gällande plan DP 564, Tvärbanan till Nacka från 2015, inom vilken stödmuren tillkom invid villan i syfte att ta upp höjdskillnader mellan villan och utbyggnaden av Uddvägen. Området omfattas av allmän platsmark i form av lokalgata i gällande plan. Lösningen anses fortfarande vara lämplig och aktuell plan föreslår ingen förändring av gränsdragningen mellan allmän platsmark och kvartersmark invid villan.

Planenheten har på natur- och trafiknämndens begäran justerat plankartan så att det västra området utgörs av **”PARK”** istället för granskningsförslagets **”NATUR”**. Området omfattas inte av dagvattenutredningen då dagvattenfrågor för ytan hanterades inom planarbetet för gällande

plan DP 564, Tvärbanan till Nacka från 2015, där ytan är reglerad till lokalgata för gång- cykel- och spårtrafik. I dagvattenutredningen för DP 564 räknades ytan som asfalterad, men i dagsläget består den till största del av grus, med inslag av gräspartier. Aktuell plan innebär att ytan förändras från en i dagsläget relativt hög hårdgöringsgrad till att planläggas för parkmark. Aktuell plan bedöms resultera i en högre genomsläpplighet än det nollalternativ som utreddes inom DP 564. Planenheten anser därmed att dagvattenfrågan är tillräckligt utredd inom området.

Väggkorsningen mot Uddvägen har inte inkluderats i planområdet, då marken redan är planlagd som lokalgata i detaljplanen för Tvärbanan. Utformningen av kvartersgatan närmast Uddvägen har samordnats med trafikenheten och intilliggande stadsbyggnadsprojektet för kvarteret Klinten på andra sidan väggkorsningen. Klinten är i skrivande stund under omarbetning och ytterligare samordning mellan projekten kan ske först i senare skede. Den nya kvartersgatan är dimensionerad så att framkomligheten för räddningstjänst är säkerställd och detaljplanen är genomförbar utan att hela väggkorsningen inkluderas i planområdet.

Gång- och cykelkopplingen inom kvarteremarken kommer inte kunna vara helt tillgänglig norr om befintlig hotellbyggnad på grund av de höjdskillnader som finns mellan områdets östra och västra del. Planenheten instämmer med att kopplingen bör utformas på ett sätt som blir trafiksäkert. En åtgärd som kan bidra till detta är att ha lätt upphöjda korsningar där gångbanan passerar vägen.

## **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser**

2. **Länsstyrelsen** har följande yttrande på detaljplanen. Länsstyrelsens yttrande utgår från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I rollen att samordna statens intressen har Länsstyrelsen inhämtat synpunkter på förslaget till detaljplan från Swedavia och Luftfartsverket. Om deras yttrande innehåller synpunkter som är av betydelse för Länsstyrelsens ingripandegrunder, kommer Länsstyrelsen inkomma med ett kompletterande yttrande till kommunen.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav som rör hälsa och säkerhet avseende buller och risk för ras och skred.

### **Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

#### ***Hälsa och säkerhet***

##### **Buller**

*Hus 3*

Kommunen har lagt till ett 14 våningar högt hus i västra delen av planområdet sedan samrådet. De sex översta våningsplanerna sticker upp över omgivande och skärmande bebyggelse. Nämnda våningar får ljudnivåer som överskrider 60dBA på de bullerutsatta

fasaderna, vilket innebär att lägenheterna antingen måste göras genomgående där hälften av rummen får tillgång till en ljuddämpad sida eller högst 35 kvadratmeter där ljudnivån inte överstiger 65 dBA. För delar av dessa våningar överskrids dock även riktvärdet för ljuddämpad sida på 55 dBA på den södra fasaden. Kommunen föreslår täta våningshöga gavlar som integreras i fasaden i de västra balkongernas ytterkanter. De utstickande gavlarna skapar en bullerskugga på den södra fasaden som gör att riktvärdet för ljuddämpad sida klaras.

Länsstyrelsen bedömer att åtgärden är acceptabel eftersom kommunen arbetat med en robust utformning av byggnaden som håller över tid för att anpassa sig efter bullersituationen. Kommunen behöver dock säkerställa utformningen i plankartan genom utformningsbestämmelse där även längd och bredd på de utstickande delarna behöver framgå.

#### *Hus 1–6*

Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med exempel på planlösningar för de enkelsidiga lägenheter som ni föreslår i bottenvåningen intill garaget och specificera under vilka hus som lägenheterna ligger för att visa att riktvärdena för buller klaras.

#### *Verksamhetsbuller*

På hotellets/kontorets tak i östra planområdet finns bullerkällor i form av fläktar. Dessa gör att riktvärden överskrids med 3 dBA på delar av fasad för hus 3–5 och hus B-D. Den bullerexponerade sidan sammanfaller med den ljuddämpade sidan för trafikbuller. Kommunen anger att genomförandet av åtgärder avseende buller från hotellets installationer ska regleras genom avtal innan planens antagande.

För att säkerställa människors hälsa avseende verksamhetsbuller behöver kommunen till antagandet redovisa avtalade åtgärder i planbeskrivningen samt att åtgärderna innebär att riktvärdet för verksamhetsbuller klaras på exponerade fasader för zon A i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2020:2).

#### **Ras och skred**

Kommunen har gjort en bedömning av befintliga stabilitetsförhållanden. Kommunen behöver även bedöma stabiliteten för planerad markanvändning och utifrån det visa att marken är lämplig med hänsyn till risken för ras och skred. Bedömningen behöver inkludera eventuella laster från tillkommande bebyggelse och planerade uppfyllnader. Om lastbegränsningar i form av pågrundläggning och kompensationsfyllning är en förutsättning för markens stabilitet behöver kommunen reglera åtgärderna på plankartan och redovisa dem i planbeskrivningen.

#### ***Planens kommentar:***

## Buller

### *Hus 3*

Plankartan har justerats med två planbestämmelser ”m<sub>4</sub>” och ”f<sub>8</sub>” vilka säkerställer bullerskärmarna i plankartan. Planbestämmelserna beskrivs i planbeskrivningen och kompletteras med bilder som visar exempel på placering.

### *Hus 1–6*

Planbeskrivningen har kompletterats med exempel på planlösningar för ett antal enkelsidiga lägenheter i områdets västra del, i syfte att visa att riktvärdena för buller klaras.

### *Verksamhetsbuller*

Under detaljplanearbetets gång har ett antal åtgärder gjorts på hotellets och kontorets tak avseende fläktarna. En uppdaterad mätning har utförts vilken visar på en bättre bullersituation sedan tidigare. Riktvärden riskerar dock fortsatt överskridas för bebyggelsen i östra delen av området (hus A-D). Detta kan åtgärdas med ljuddämpande huvar eller bullerskyddsskärmar på taket. Åtgärderna regleras i exploateringsavtalet och redovisas även i planbeskrivningen.

### *Ras och skred*

Stabilitetsförhållandena har utretts i PM Geoteknik (WSP, 2024). Planerad grundläggning sker antingen på fast botten eller berg, alternativt med pålar och/eller plintar till fast botten eller berg. Den tillkommande bebyggelsen i detaljplanens västra del placeras längs Tvärbanan, inom ett område där det inte är möjligt att påföra laster. Grundläggning med platta på mark är därför inte aktuell. På grund av detta behövs inte lastberäkningar för att bedöma stabiliteten för den nya bebyggelsen. Plankartan har justerats med en tillkommande egenskapsbestämmelse ”b<sub>3</sub>” (*Väsentliga förändringar av laster inom området får inte orsaka lastökning på befintliga anläggningar*). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att laster inte påförs i ett område inom vilket laster inte får påföras på Tvärbanans pålgrundläggning och markytan ovan Södra länken. Bestämmelsen beskrivs utförligare under avsnittet *Geoteknik* i planbeskrivningen. Detta bedöms uppfylla kraven vad gäller bebyggelse i områden med risk för ras eller skred.

3. **Trafikverket** kan utifrån remitterat underlag inte säkerställa att nybyggnationen inom planområdet inte inverkar menligt på Trafikverkets tunnelanläggning för Södra länken. Dagvatten och geotekniska frågor behöver förtydligas.

## Geoteknik

I samrådsredogörelsen och PM Geoteknik klargör kommunen de frågeställningar Trafikverket hade i samrådet avseende grundläggning och lastökning och att dessa inte påverkar Södra länkens skyddszon.

Stabilitetsberäkningarna har endast utförts för befintliga förhållanden. Trafikverket anser att det är motiverat att dessa även utförs för planerade förhållande för att säkerställa att mest kritisk glidyta inte går in i den delen av Södra länkens skyddszon som är ovan bergnivå.

Eftersom detaljplanens lämplighet ska vara klargjord under planskedet bör detta kompletteras innan antagande av detaljplanen.

### **Dagvatten och skyfall**

Kommunen behöver på ett tydligare sätt redovisa att Trafikverkets anläggningar inom fastigheten Sicklaön 83:3, Trafikverkets depå, servicetunnel och Södra länken, samt väg 260, inte kommer påverkas negativt vid skyfall.

Södra länken består av tunnlar med lågpunkt och det är därför av särskild vikt att vatten leds bort från tunnelmynningarna. Kommunen behöver som ett minimum säkerställa och tydligt redovisa att inget ytterligare vatten leds till tunnelmynningarna vid ett 100-årsregn. Det bör även säkerställas och redovisas att mer vatten inte tillförs till väg 260 vid ett 100-årsregn.

Dagvattenutredningen innehåller vissa motsägelser som bör redas ut. I tabell 13 och 14 tolkar Trafikverket det som att flödet ut från planområdet kommer att öka efter exploatering, även utan att klimatfaktorn medräknas. Samtidigt står det i kapitel 5.3.1 att flödet ut från planområdet vid skyfall kommer att minska i närtid.

### **Buller**

Planunderlaget avseende buller har sedan samrådsskedet uppdaterats för att även omfatta vibrationer och stomljud, samt industribuller från Trafikverkets depå. Planområdet är förhållandevis bullerutsatt och för att klara bullerriktvärdena redovisas i planförslaget anpassningar i form av mindre (<35 m<sup>2</sup>) lägenheter och genomgående lägenheter. Trots detta framgår att för de mest utsatta byggnadsdelarna (hus 3) krävs ytterligare tekniska lösningar i form av att täta våningshöga gavlar och 1 meter höga skärmar integreras i fasaden för att bullerriktvärdena ska klaras.

Givet den komplexa ljudmiljö planförslaget ligger inom anser Trafikverket att kommunen bör vara restriktiva med tekniska lösningar. I övrigt hänvisar Trafikverket till Länsstyrelsens bedömning i denna fråga.

### **Avtal**

Exploatering som kan komma att påverka Trafikverkets anläggning behöver säkerställas genom avtal mellan kommun och Trafikverket. Innan detaljplanen antas behöver ett avtal

tecknas mellan Nacka kommun och Trafikverket avseende byggande inom och intill vägområdet för Södra länken.

### Övrigt

Åtgärder ovan Trafikverkets tunnlar och inom säkerhetszonen kan vara tillståndspliktiga enligt 43 § väglagen (1971:948). Berget kan betraktas som vägområde, och då ska beslut erhållas från Trafikverket innan några åtgärder får vidtas ovan Södra Länken. Om de fördjupade utredningarna resulterar i att det befintliga servitutet för vägtunnlarna behöver ses över, ska nytt servitut tas fram och bekostas inom planarbetet.

### *Planenhetens kommentar:*

#### **Geoteknik**

Efter granskningstidens slut fick planenheten information att Trafikverket gjort en mer detaljerad läsning av underlaget. Trafikverket har då konstaterat att kommunen redan har tagit hänsyn till att ingen lastökning får ske där skyddszonen för Södra Länken går i jord, vilket hanteras genom kompensationsgrundläggning med lättfyllning. I kombination med föreslagen pågrundläggning av byggnaderna tillförs heller ingen extra last på jorden utanför lättfyllnadsområdet, vilket annars kunde genererat glidytor som potentiellt kunde omfatta skyddszonen. Beskedet från Trafikverket är att kommunen kan anse att synpunkterna avseende geoteknik är besvarade, och ingen komplettering av det geotekniska underlaget krävs.

Planenheten vill belysa att frågan om laster ovan Södra länken även har hanterats inom Länsstyrelsens yttrande gällande *Ras och skred* och säkerställts i plankartan med planbestämmelser. Se svar till Länsstyrelsen ovan.

#### **Dagvatten och skyfall**

En skyfallsutredning har tagits fram i syfte att redovisa detaljplanens påverkan på Trafikverkets anläggningar inom fastigheten Sicklaön 83:3, Trafikverkets depå, servicetunnel och Södra länken, samt väg 260 (*WSP*, 2025). Utredningen visar att den planerade höjdsättningen bidrar med ett större flöde ut från planområdets östra gräns som rinner längs med Sickla industriväg mot Södra länken. Flödet ansamlas i lokala lågpunkter på Sickla industriväg där vattendjupet ökar mellan 2 – 5 centimeter. Vattendjupsökningen på gatan påverkar dock inte framkomligheten och varaktigheten av vattenansamlingen som överstiger 0,2 meter är cirka 10–20 minuter. Utredningen redovisar att det totala flödet mot Södra länken ökar med cirka 150 m<sup>3</sup> utan åtgärder. Flödet kommer dock att omhändertas av planerad dagvattenhantering inom planområdet där en fördröjning om 41 m<sup>3</sup> planeras inom kvartersmarken. Resterande 109 m<sup>3</sup> kommer att omhändertas av skelettjordarna med träd längs med Sickla industriväg som inte är medräknade i modellen. Skelettjordarna på Sickla industriväg är relativt nya och anses vara en del av utvecklingen av området. De har en positiv effekt gällande omhändertagande av vatten längs

med Sickla industriväg som kommer att vara avlastande för Södra länken. I syfte att avlasta kommunens anläggningar på Sickla industriväg kommer ytterligare fördröjning att hanteras inom planområdet. Denna fördröjning krävs dock inte för detaljplanen utan regleras i avtal mellan byggaktören och kommunen.

Framkomlighet anses finnas till planområdet vid ett 100-årsregn via Sickla industriväg och Uddvägen då vattendjupet endast överstiger 0,2 meter på ena körbanan under en kort och begränsad tid. Framkomlighetsproblemet på väg 260 kvarstår och är lika stor som innan exploatering. Övriga anläggningar som tillhör Trafikverket påverkas inte.

Framtagen skyfallsutredning har kommunicerats med Trafikverket inför antagandet av detaljplanen. Trafikverket gav informationen att de ser positivt på att det tillkommande vattenflödet mot Södra länken bedöms kunna omhändertas. Trafikverket förutsätter att de beskrivna åtgärderna inom planområdet kommer till stånd, samt att det säkerställs med kommunen att befintliga växtbäddar längs kommunala Sickla industriväg finns kvar även i framtiden. Åtgärderna inom planområdet regleras i exploateringsavtal. Befintliga växtbäddar, eller motsvarande hantering av skyfall, säkerställs utanför planområdet då de ligger på kommunens mark och är reglerat som allmän platsmark.

De delar i dagvattenutredningen som omfattade skyfallet har tagits bort och hanteras i den nya skyfallsutredningen. Detta innebär att kapitel 5.3.1. utgått ur dagvattenutredningen.

### **Buller**

För frågor kring buller hänvisar planenheten till svaret till Länsstyrelsen ovan.

### **Avtal**

Kommunen avser att teckna bevakningsavtal med Trafikverket om byggande inom detaljplaneområdet.

### **Övrigt**

Bedömningen kvarstår att detaljplanen inte innebär någon påverkan på Södra länken och dess servitut. Lasterna ovan Södra länken har säkerställts i plankartan med planbestämmelser. Se svar till Länsstyrelsen ovan.

4. **Trafikförvaltningen Region Stockholm** har lämnat följande synpunkter på förslaget.

#### **Skydd och risker för anläggning – tvärbanan**

Avståndet mellan tvärbanans anläggning och den nya transformatorstationen i den västra delen av planen, understiger 15 meter och kan därför inte accepteras av Region Stockholm. Region Stockholm ser fram emot att ny placering tas fram i samråd med Regionen.

Detaljplanen medger att en bullerskärm placeras längs med tvärbanan. Region Stockholm vill

tydliggöra att grundläggning, uppförande och framtida underhåll av bullerskärmen ska kunna göras på egen fastighet, med pågående trafik och utan att en säkerhetsplanering behöver göras. Region Stockholm önskar ta del av redovisning av hur tvärbanans anläggning ska skyddas från att trafik på lokalgatan vid en olyckshändelse kan köra in på spårområdet.

Ny belysning och nya planteringar nära tvärbanan behöver utformas i samråd med Region Stockholm.

Den genomförda riskanalysen redovisar fortsatt endast hur planområdet kan påverkas av en eventuell brand i tvärbanans anläggning, men belyser inte hur planförslaget kan påverka Region Stockholms anläggningar vid en brand. Detta framfördes av Region Stockholm under samrådsskedet, men har ännu inte åtgärdats inom granskningsförslaget. Det är av stor vikt att en fullständig analys tas fram, där även påverkan på Region Stockholms anläggningar – inklusive spår, fordon, installationer och teknisk utrustning – utreds. Region Stockholm anser att en sådan analys inte enbart ska omfatta säkerheten för resenärer, utan även beakta samtliga funktioner som är nödvändiga för att bedriva kollektivtrafik. Region Stockholm delar därför inte uppfattningen i samrådsredogörelsen att det utan vidare kan antas att planerade verksamheter inte utgör någon risk för Region Stockholms anläggningar. Detta kräver en fördjupad analys. Vidare behöver Region Stockholm involveras i det fortsatta byggskedet, i syfte att säkerställa att planerade åtgärder genomförs med hänsyn till kollektivtrafikens krav på säkerhet och drift. Dagvatten ska alltid ledas bort från spårområdet. SL:s föreskrifter ska följas. Alla kostnader som uppstår för Region Stockholm på grund av intrånget ska bäras av exploitören.

### Plankarta

Södra länken och tunnelbanan har till viss del gemensam skyddszon inom plankartan. Det bör därför framgå att tunnelbanans skyddszon ( $T_1$ ) går in i allmän plats (VÄG) på samma sätt som det motsatta framgår genom  $z_1$ .

Region Stockholms synpunkter på plankartans bestämmelser:

- tunnel<sub>3</sub> krockar med bestämmelsen  $e_5$  mellan nivåerna -15 och -17.
- $e_4$  behöver justeras för att överensstämja med bildad rättighet för tunnelbanan, förslag till ny skrivning: ( $T_1$ ) gäller mellan -17,0 och -47,0 meter under angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.
- $e_5$  behöver justeras för att överensstämja med bildad rättighet för tunnelbanan, förslag till ny skrivning: ( $T_1$ ) gäller mellan -15,0 och -46,0 meter under angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.
- $z_1$  Avser skyddszon för södra länken, från -15 och -25,7 har Region Stockholm en bildad rättighet och delar alltså skyddszon med Trafikverket. Region Stockholm önskar en

klargöring gällande den gemensamma skyddszon för (VÄG) och (T<sub>1</sub>) eller om det finns en annan planteknisk lösning som förtydligar det.

### **Buller**

Region Stockholm vidhåller sin synpunkt att bestämmelsen om störningsskydd även ska omfatta buller från tunnelbanetraffiken.

### **Genomförande och avtal**

Genomförande av detaljplanen förutsätter att avtal med Region Stockholm upprättas. Genomförandavtal ska tecknas innan beslut fattas om detaljplanens antagande.

### *Planens kommentar:*

#### **Skydd och risker för anläggning – tvärbanan**

Placeringen av den västra transformatorstationen och tillhörande E<sub>1</sub>-område har justerats och fått en ny placering i plankartan. Den nya placeringen gör att avståndet mellan Tvärbanan och transformatorstationen överstiger 15 meter. Placeringen har tagits fram i samråd med representanter från Trafikförvaltningen. Efter granskningen har bullerskärmen längs Tvärbanan utretts vidare. Bullerskärmen går att uppföras inom byggaktörens fastighet. Bullerskärmen omfattas inte längre av en särskild bestämmelse utan bedöms kunna uppföras inom prickmark.

Riskanalysen har uppdaterats och fördjupats för att redogöra dels för frågorna gällande hur planförslaget kan påverka Region Stockholms anläggningar vid exempelvis brand, risk för föremål på spår, ökad risk för resenärer vid kollision och avkörningar som riskerar påverka Region Stockholms anläggningar. Utredningens slutsats är att risken för att en brand i byggnad ska leda till betydande konsekvenser på spårplaneringen och driften av Tvärbanan bedöms vara liten. Risken för att föremål hamnar på spåret till följd av den planerade markanvändningen bedöms vara likvärdigt med nuläget. Detaljplaneförslaget bedöms inte innebära någon betydande ökning av risken. Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för skada på resenärer eller tåg till följd av spårnära konstruktioner.

Trafikutredningen har uppdaterats för att hantera risken för att avåkande fordon hamnar inom spårområdet. Den nya lokalgatan är relativt flack i kurvan längs Tvärbanan med en längsgående lutning om 3,5–5% och ett tvärfall med lutning i riktning in mot innerkurvan på 2,5%. Den resulterande lutningen är därmed i riktning bort från Tvärbanan. I kurvan har även ett kantstöd om 12 centimeter föreslagits, vilket gör att risken att fordon ska hamna utanför vägen är minimal. En anpassning av lokalgatan har gjorts för att inte hamna högre än befintlig stödmur mot Tvärbanan – vilket varit möjligt förutom på delen närmast Uddvägen. Vid Uddvägen är avståndet till Tvärbanan dock större än på resterande sträcka och den nya vägen leds parallellt med spåren, ingen risk för avåkning mot stödmur bedöms därmed finnas.

Utifrån slutsatserna i de uppdaterade utredningarna är bedömningen att planerad bebyggelse kan uppföras utan att människor eller Region Stockholms anläggningar utsätts för oacceptabla risker.

Frågorna gällande samordning gällande plantering, belysning, och det fortsatta byggskedet hanteras inom genomförandet av detaljplanen.

### Plankarta

Bestämmelserna i plankartan som reglerar Södra länken och tunnelbanan i höjd har setts över och justerats. Bestämmelsen ”z<sub>1</sub>” har delats upp i två bestämmelser (”z<sub>1</sub>” och ”z<sub>2</sub>”) i syfte att överensstämman och gälla parallellt med ”e<sub>4</sub>” respektive ”e<sub>5</sub>”. Beskrivningen av z-bestämmelserna har justerats i planbeskrivningen för att klargöra att bestämmelserna omfattar ett område där Södra länkens skyddszon överlappar med tunnelbanan. Någon särskild hänvisning till tunnelbanan har dock inte lagts till i z-bestämmelserna eftersom de redan ligger inom markanvändningen tunnelbana ”(T<sub>1</sub>)”.

Egenskapsbestämmelsen ”tunnel<sub>3</sub>” har delats upp i två separata bestämmelser i syfte att inte krocka med bestämmelsen ”e<sub>5</sub>”. Området som överlappade med bestämmelsen ”e<sub>5</sub>” omfattas nu av bestämmelsen ”tunnel<sub>4</sub>” vilken anger att *tunnel, (VÄG) gäller mellan +7,1 och -15,0 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*

Egenskapsbestämmelsen ”e<sub>4</sub>” har justerats för att överensstämman med bildad rättighet för tunnelbanan och lyder nu *(T<sub>1</sub>) gäller mellan -17,0 och -47,0 meter under angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*

Egenskapsbestämmelsen ”e<sub>5</sub>” har justerats för att överensstämman med bildad rättighet för tunnelbanan och lyder nu *(T<sub>1</sub>) gäller mellan -15,0 och -46,0 meter under angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*

Plankartan har kompletterats med en tydligare sektion som visar hur bestämmelserna förhåller sig till varandra.

### Buller

Nacka kommun vidhåller sin synpunkt att stömljud för tunnelbanan finns reglerad i järnvägsplanen för utbyggnad av tunnelbana till Nacka och Söderort. Järnvägsplanen anger att stömljudsdämpande åtgärder kommer att genomföras på hela sträckan i Nacka kommun inom områden där nivåerna i befintliga byggnader riskerar att överskrida 30 dB(A) samt inom områden där det planeras för bostäder, skolor, vårdinrättningar eller annan bullerkänslig verksamhet, som riskerar att få stömljudsnivåer över denna nivå. I och med att stömljud från tunnelbanan tas omhand inom tunnelbaneprojektet, bedöms inga åtgärder eller bestämmelser kopplade till stömljud från tunnelbanan krävas för den planerade bebyggelsen i aktuell detaljplan.

### Genomförande och avtal

Planenheten hänvisar Trafikförvaltningen Region Stockholm till respektive byggaktör avseende genomförandeavtal.

#### 5. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun har lämnat in följande yttrande.

##### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

DP 564 angränsar till planområdet i norr. I DP 564 finns ett utfartsförbud som nu kommer att hamna precis i föreslagen ny plangräns. Ett utfartsförbud kan inte reglera förhållanden mellan planområden och kan därför inte anges i planområdesgräns. Föreslagen planområdesgräns leder därför till oklarheter avseende om utfartsförbud gäller eller ej.

Ett E<sub>1</sub>-område för transformatorstation ligger inbäddat i kvartersmark i östra delen av området. Lantmäterimyndigheten tolkar det som att E<sub>1</sub>-området är avsett för allmänt ändamål (elförsörjning). Idag tillhör berörd mark den privatägda fastigheten Sicklaön 363:2. Enligt planbeskrivningen ska E<sub>1</sub>-området avstyckas till en egen fastighet (som lantmäterimyndigheten förutsätter ska ägas av huvudmannen Nacka Energi alternativt kommunen). Lantmäterimyndigheten instämmer i att det är en nödvändighet att skilja av kvartersmarken från mark som är avsedd för annat än enskilt bebyggande. Om avstyckning ska vara möjlig behöver emellertid blivande E-fastighets rätt till utfart lösas. Det framgår inte av planbeskrivningen hur detta är tänkt att ske eller vad det får för konsekvenser. Planbeskrivningen behöver förtydligas på denna punkt.

I planbeskrivningen anges att gemensamhetsanläggningen inom g<sub>2</sub> även ska omfatta ledningar som ska dras fram till transformatorstationen. Det framgår inte om ledningarna som avses är enskilda eller allmänna. Lantmäterimyndigheten vill påpeka att det inte går att inrätta en gemensamhetsanläggning för allmännyttiga ledningar. Ska allmännyttiga ledningar dras fram till E<sub>1</sub>-området över kvartersmarken eller från E<sub>1</sub>-området och fram till allmän plats så behöver ett markreservat för allmännyttiga ledningar (u-område) läggas in på plankartan (förslagsvis avgränsat från g<sub>2</sub>-området) och rätten att dra fram ledningarna säkras med ledningsrätt.

I planbeskrivningen framkommer att servitut för befintliga vatten- och dräneringsledningar behöver upprättas i planens norra del. Det framkommer inte exakt var dessa servitut ska gälla. I planens norra del finns dock ett markreservat för allmänna ledningar. Det framgår inte om de enskilda ledningarna berör det område som är avsatt för allmänna ledningar och om de i så fall kan samverka.

I fastighetskonsekvensbeskrivningen (bilaga 1) anges under ”Sicklaön ga:58” att befintlig gemensamhetsanläggning ska omprövas och att området som därefter ska omfattas av ga:n är redovisat med ”g<sub>1</sub>”. Det område som troligen avses och som ligger i anslutning till befintlig anläggning Sicklaön ga:58 är emellertid område ”g<sub>2</sub>”.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten svarar uppdelat på respektive underrubrik nedan:

Planenheten noterar informationen att utfartsförbudet i gällande plan DP 564 nu kommer hamna i planområdesgräns. Detta blir en konsekvens av att planområdesgränsen följer fastighetsgränsen för fastigheten Sicklaön 363:2. Lösningen för att undvika att utfartsförbudet hamnar i planområdesgräns är att utöka planområdet för att även inkludera delar av Tvärbanans anläggning. En sådan utökning av planområdet bedöms inte vara lämplig. I praktiken bedöms detta inte utgöra ett problem eftersom Tvärbanan är en befintlig anläggning.

Efter granskningen har placeringen av båda områdena som avses för transformatorstation ”E<sub>1</sub>” justerats. Rätten till angöring från dessa områden regleras genom bestämmelsen ”g<sub>1</sub>” vilken reglerar markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring till bland annat dessa områden. Planen omfattar även allmännyttiga ledningar vilka regleras med u-områden.

Servituten i planområdes norra del som beskrivs under avsnittet Servitut berör samma område som omfattas av u-området. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Referensen till gemensamhetsanläggningen som angavs i fastighetskonsekvensbeskrivningen var felaktig och skulle lyda ”g<sub>2</sub>”, vilken reglerade markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring och (enskilda) ledningar. Efter granskningen har det dock konstaterats att området även behöver reglera dagvattenhantering, varpå gemensamhetsanläggningen nu i plankartan regleras med bestämmelsen ”g<sub>1</sub>” (*Markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring, dagvattenhantering och ledningar*).

6. **Nacka Energi AB** noterar att det i plankartan finns två E-områden. Elförsörjningen till detta område kräver att Nacka Energi får tillgång till mark (10 x 10 m) inom området för uppförande av två transformatorstationer. En i västra delen, och en i östra delen.

Det E-område som placerats i planens västra del anser Nacka Energi inte vara lämplig då området är alldeles för nära Tvärbanans spår och ytan är inte tillräckligt stor. Storleken på E-området begränsas ytterligare av befintliga fiberledning. Vid ett eventuellt haveri av transformatorn behöver Nacka Energi kunna komma åt stationen med en kranbil. Nacka Energi anser att det västra E-området behöver en ny plats.

Nacka Energi anser att det östra E-området i plankartan behöver en yta på 10x10 meter. Som det ser ut nu anser Nacka Energi att området är för litet. I samband med dessa två önskemål har Nacka Energi även bifogat förslag på placeringar av E-områden samt beskrivningar av

riktlinjer kring uppförandet av transformatorstationer gällande utformning, säkerhetsavstånd, uppvärmning och åtkomst till stationerna.

Inom planområdet finns ett befintligt elnät från Sickla Industriväg in till hotellets kundstation.

Nacka Energi lämnar även ett antal övriga generella synpunkter gällande schaktning, ansvar för kostnader vid kabeldragning och montering, markförläggning, vegetation invid elkabelstråk, arbeten invid befintliga elkablar, riktlinjer för sprängningar intill elanläggningar, och ersättning vid kabelfel.

Nacka Energi informerar slutligen om att det normalt tecknas genomförandeavtal och avtal om anslutningsavgifter med exploitören innan byggstart sker.

**Planenhetens kommentar.** Det västra E-området har flyttats på grund av de synpunkter som framförts av Nacka Energi och Trafikförvaltningen Region Stockholm. Plankartan har justerats så att E-området i stället är placerat längre österut längs den nya kvartersgatan. E-området är placerat 15 meter från Tvärbanans spårområde. Den södra delen av E-området regleras med en 1,5 meter bred remsa prickmark för att säkerställa att transformatorstationen inte kan placeras inom 5 meter från närmaste bostadsbyggnad. Placeringen och storleken på området är något mindre än 10 x 10 meter men har tagits fram i samråd med Nacka Energi.

Det östra E-området har flyttats från tidigare föreslagen placering på bostadsgård. Då angränsande bostadsgård redan hade en begränsad yta, och bostäder låg inom kort avstånd från transformatorstationen bedömdes det inte vara lämpligt att utöka E-områdets storlek. Plankartan har justerats för att möjliggöra att transformatorstationen placeras i det parkeringsgarage som kommer att uppföras under bostadsgård och förskolegård i detaljplanens sydöstra del. Markanvändningen har justerats för att säkerställa att ytan ovanför E<sub>1</sub>-området, inklusive tillhörande 5 meters säkerhetsavstånd, inte används för förskolegård. Placeringen och storleken på området har tagits fram i samråd med Nacka Energi.

I övrigt noterar planenheten informationen i Nacka Energis yttrande och har framfört den till byggaktörerna.

7. **Nacka hembygdsförening** har lämnat in ett yttrande. Hembygdsföreningen verkar för att kunskapen om och känslan för Nackas kultur och natur fördjupas och förs vidare till kommande generationer och remissvaret tar därför sikte på främst dessa aspekter av förslaget. Atrium Ljungberg och kommunen anses ha tagit hänsyn till det enda riktigt viktiga och unika kulturföremålet här, nämligen Villa Fanny Udde från 1877. Föreningen anser att det är bra att kommunen och byggaktören verkar vilja accentuera byggnadens unika karaktärsdrag genom att ge fastigheten en liten inhägnad och samtidigt se till så att det inte byggs direkt söder om byggnaden. Som en ytterligare säkerhet för kulturmiljön innebär

detaljplanen att byggnaden q-, k- och r-märks, vilket bland annat innebär att den inte får rivras. Föreningen anser även att fastigheten som huset står på (Sicklaön 83:44) ser tillräckligt stor ut för att kunna bibehålla dess framtida inramning, även om nyutveckling skulle ske i omgivningen.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar Nacka hembygdsförenings synpunkter. Planenheten vill dock tydliggöra att området söder om fastigheten Sicklaön 83:44 (Villa Fannyudde) ägs av Trafikverket. Området ingår inte i detaljplaneområdet, och aktuell detaljplan tar inte ställning till hur området söder om fastigheten Sicklaön 83:44 kan komma att utvecklas i framtiden, utöver den mark som finns inom fastigheten och regleras med prick- och korsmark i aktuell detaljplan.

8. **Nacka Miljövårdsråd** har lämnat in ett yttrande och noterar att antalet nya bostäder har ökat från cirka 260 i samrådsförslaget till cirka 290 i granskningsförslaget.

Kommunen vill möjliggöra för fortsatt hotell- och kontorsverksamhet och för lokaler i bottenvåningarna. Nacka Miljövårdsråd är tveksam till lönsamhet för affärslokaler i denna del av Nacka.

Detaljplanen borde omfatta hela det område som anges i Start-PM. Utan det område Start-PM har med söder om de föreslagna byggnaderna kommer det att finnas för lite område för lek och utevistelse.

### **Riksintressen**

Nacka Miljövårdsråd framför att Stockholms inlopp är känsligt för bebyggelse och anläggningar som höjer sig över skärgårdslandskapets siluett med trädtopparna eller för bebyggelse som minskar avläsbarheten i topografin, områdets bebyggelsestruktur eller de befintliga bebyggelseområdenas karaktär. Det mycket närliggande Sickla stationshus "Sickla central" med 25 våningar anses ta tillräckligt av luftrummet, tillsammans med befintliga hotell- och kontorshus inom planområdet. Ytterligare bidrag med höga hus anses krackelera hela stadsbilden, både från landsidan och från Saltsjön.

### **Aldrig långt till naturen – Grönstruktur**

Länsstyrelsen och regionen har tagit fram programmet "Aldrig långt till naturen - skydd av tätortsnära natur i Stockholmsregionen", Nacka Miljövårdsråd stöder självfallet dessa tankegångar.

### **Naturinventering**

Föreningen anser att en inventering av områdets växt och djurliv måste göras och presenteras. Det är viktigt att inventeringsområdet omfattar hela det område som ingick i

Start-PM, även om detaljplanen bara kommer att omfatta det mindre område som nu föreslås.

### **Förskolan**

Förskolegården planeras bli cirka 1350 kvadratmeter stor. Med 80 förskolebarn som borde ha 40 kvadratmeter lekyta var borde lekytan vara 3200 kvm. Nacka Miljövårdsråd tycker inte att detta är en rimlig nivå och att förskolegårdens ringa storlek sannolikt kommer att bidra till en hög grad av samutnyttjande av närliggande grönytor utanför det aktuella planområdet vilket ökar slitage och kan medföra en högre driftkostnad för dessa grönytor. Nacka Miljövårdsråd ställer sig positiva till den utsiktsplats på hotellfastigheten som kan besökas av förskolan genom en ny gångkoppling söder om befintlig kontorsbyggnad.

### **Tänket med en materialpalett och möjligheten att tillföra nya intryck**

Syftet med att inte reglera specifikt materialval eller specifik kulör i detaljplanen är att möjliggöra för att återbruka material, och kommunen har tagit fram en materialpalett för vägledning i bygglovsskedet. Nacka Miljövårdsråd anser att Norra Nobelberget bör färg- och formmässigt integreras med intilliggande Hotell Quality, Sickla köpkvarter, Villa Fannyudde, Henriksdalsberget, Svindersviks herrgård, Alphyddan och även med den kulturhistoriskt intressanta Klint Bernhardts färgfabrik.

Nacka Miljövårdsråd anser att områdets identitet bör få finnas kvar och utvecklas. Landskapsbilden domineras redan i nuläget av väldigt många olika intryck och ansatsen bör därför vara att få till en mycket mer sammanhängande landskapsbild och mycket mer kraft bör läggas på utformningen av samtlig bebyggelse.

### **Buller**

Nacka Miljövårdsråd anser att det är mycket viktigt att lägenheter är utformade så att inget sovrum ska behöva finnas på den bullriga norra sidan om husen. Vidare måste det säkerställas att det inte tillkommer störande verksamheter söder om planområdet.

Utöver dessa synpunkter redovisar Nacka Miljövårdsråd också ett antal konsekvenser av detaljplanen som att stömljud från Tvärbanan riskerar att överskridas om inga åtgärder utförs, att vibrationsdämpande åtgärder kan komma att behöva vidtas, samt att den nya bebyggelsen kommer att beskugga den nya vägen längs Tvärbanan samt vid vissa tider beskugga delar av Alphyddan.

**Planenhetens kommentar:** Detaljplanen reglerar delar av västra och östra planområdet med både med bostäder och centrum i syfte att möjliggöra för lokaler i bottenvåning. Detaljplanen reglerar däremot inte att bebyggelsen ska utföras med lokaler i bottenvåningen, med undantag för en del av Sickla industriväg i planområdets östra del som omfattas av egenskapsbestämmelsen ”e<sub>14</sub>”, *Centrumverksamhet ska inrymmas i entrévåning mot gata*. Planenheten gör bedömningen att

denna plats är särskilt lämplig för centrumverksamheter i egenskap av platsens mycket bostads- och kollektivtrafiknära läge.

Området runt Villa Fannyudde som omfattades av start-PM har behövt utgå på grund av att markägaren Trafikverket inte önskar att området inkluderas i detaljplanen. Aktuell detaljplan tar därför inte ställning till hur området söder om villan ska utvecklas.

### **Riksintressen**

Utredningarna som gjorts till granskningsförslaget visar att det främst är det föreslagna 14-våningshuset som i vyerna från en mindre del av Svindersvikens nordvästra strand höjer sig ovanför skärgårdslandskapets silhuett. Den övriga bebyggelsen i detaljplaneområdet följer landskapets och den befintliga bebyggelsens silhuett och kan läsas som en del av Sicklas bebyggelsestruktur. Från resten av Svindersviken eller från farleden utanför Finnboda och Kvarnholmen döljs den föreslagna bebyggelsen av landskapets dramatiska höjdparter och den befintliga bebyggelsen i Alphyddan, Henriksdalsberget och Finnberget. Detaljplanen bedöms inte heller påverka läsbarheten av de befintliga bebyggelseområdenas karaktär. Upplevelsen av sommarnöjesmiljön vid Svindersviks herrgård bedöms inte heller påverkas av detaljplanen. Sammantaget bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset negativt.

### **Aldrig långt till naturen – Grönstruktur**

Planenheten noterar synpunkten om programmet "Aldrig långt till naturen - skydd av tätortsnära natur i Stockholmsregionen". För ytterligare resonemang kring naturvärden se svaret kring Naturvärdesinventering nedan och rubriken *Offentliga rum och grönområden* i planbeskrivningen.

### **Naturvärdesinventering**

Kommunens ekolog har bedömt att platsen generellt har låga naturvärden och att naturinslagen i området är mycket avgränsat i yta. De främsta naturvärdena finns i träden vid Villa Fannyudde, vilka skyddas i plankartan. Väster om hotellet finns en yta som främst består av ruderalvegetation med uppvuxna individer av lövträd som asp, lönn, sälg och björk. Men även sly eller klena individer av ask, alm och rönn. Marken hyser även förvildade trädgårdsväxter som syren, körsbär, schersmin. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information och kommunens ekolog bedömer att detaljplanen inte behöver ta fram någon naturvärdesinventering utöver denna bedömning. Det är dock alltid viktigt att försöka spara befintlig vegetation i urbana lägen då den bidrar till ekologiska strukturer och spridningsvägar och viktiga ekosystemtjänster.

### **Förskolan**

Den planerade ytan för förskolegården omfattar cirka 1350 kvadratmeter, vilket ger en friyta på cirka 16,9 kvadratmeter förskolegård per barn. Boverket rekommenderar 40 kvadratmeter gård per barn och en gårdsstorlek på minst 3000 kvadratmeter. Detta är dock inte möjligt att uppnå på grund av platsens förutsättningar. Sammantaget har dock behovet av förskola i ett läge med direkt närhet till en kollektivtrafiknod, service och arbetsplatser i det här fallet bedömts skapa

godtagbara förhållanden för förskolebarn inom planområdet. Den planerade utflyktsplatsen väster om förskolegården, samt angörandet av en ny gångkoppling söder om befintlig kontorsbyggnad, är en del av åtgärderna som planeras utföras för att kompensera för förskolegårdens storlek.

### **Tänket med en materialpalett och möjligheten att tillföra nya intryck**

Planenheten noterar Nacka miljövrårdsråds synpunkter. Planenhetens bedömning är att materialpaletterna i planbeskrivningen redovisar färger och material som samspelar med omkringliggande bebyggelse. Färger och material från bland annat Klint Bernhards färgfabrik, Villa Fannyudde och Sicklas industrimiljöer har inkluderats i materialpaletterna. Samtidigt reglerar detaljplanen inte materialen eller kulörerna i detalj i syfte att möjliggöra för återbruk av material. Bakgrunden till detta är att möjliggöra för ett lägre klimatavtryck vid detaljplanens genomförande.

### **Buller**

Nacka kommun noterar synpunkterna om buller. Plankartan har justerats för att ytterligare säkerställa att riktlinjer för buller klaras. Se svar till Länsstyrelsen. Detaljplanen kan inte säkerställa att det i framtiden inte tillkommer verksamheter utanför planområdet. Genom ett uppförande av bostadsbebyggelse i området medför det dock indirekta begränsningar för möjligheten att uppföra störande verksamheter söder om planområdet.

Planenheten noterar föreningens övriga synpunkter.

9. **Nacka vatten och avfall AB** anser att det inte framgår av underlaget för granskning vilka avfallsfraktioner som det planeras behållare för. Under framtagandet av detaljplanen har lagstiftningen om förpackningar ändrats med krav på fastighetsnära insamling från alla hushåll från år 2027. I planbeskrivningen nämns att ”sopor, matavfall och återvinning” ska samlas in, men Nacka vatten och avfall anser att det är ottydligt vad det innebär och hur storlek och antal behållare är dimensionerade. En enklare avfallsutredning som visar hur det är tänkt efterfrågas. Vad gäller VA frågor har Nacka vatten och avfall inget att erinra.

**Planenhetens kommentar.** Två enklare avfallsutredningar för miljörummen har tagits fram och utgör underlag till detaljplanen. Planbeskrivningen har justerats för att informera om att dessa utredningar utgör underlag.

10. **Naturskyddsföreningen i Nacka** har granskat detaljplanen för Norra Nobelberget mot bakgrund av det nyligen antagna klimat- och miljöprogrammet samt det föreslagna översiktsplaneförslaget med högre klimatambitioner, och anser att dessa ambitioner måste återspeglas även i pågående detaljplanearbete. Föreningen anser att planen är ottydlig i sina klimat- och miljömål och bör omarbetas för att tillföra grönytor och öka krontäckningen, utveckla och förtydliga mobilitetsåtgärder, minska klimatavtrycket och stärka klimatanpassningen.

### **Grönytefaktor saknas i planen**

Föreningen framför att grönytefaktorn saknas trots att verktyget används i andra planprocesser i Nacka för att tillföra och säkerställa gröna värden. Planen redovisar små bostadsgårdar som inte uppfyller rekommendationerna om lummiga, gröna bostadsgårdar enligt kommunens grönstrukturprogram. Föreningen anser att det måste innebära att planen omarbetas för att tillskapa mer grönytor.

Föreningen påpekar att även den nya översiktsplanens mål om ökad trädplantering och skuggning för att motverka värmeöar inte återfinns i detaljplanen och menar att översiktsplanens ambitioner måste arbetas in i de detaljplaner som är under framtagande, och att planen måste omarbetas med en hög grönytefaktor för att säkerställa en ökad krontäckningsgrad.

### **Begränsade ytor för lek och förskolegård**

Föreningen anser att planens två möjliga lekplatser är vagt redovisade och behöver säkerställas på plankartan, samt att förskolegården med sina 16,9 kvadratmeter per barn ligger långt under Boverkets rekommendation om 40 kvadratmeter friyta per barn. De planerade friytorna för barns lek och utevistelse på Nackas förskolegårdar och skolgårdar är som regel långt under Boverkets rekommendationer och föreningen lyfter fram de negativa konsekvenserna detta kan få genom begränsad lek och aktivitet, beteendeförändringar hos barn, låg fysisk aktivitet, sämre social samvaro med mera. Betydelsen av barns utelek och utevistelse för minskad stress, bättre koncentration och kunskapsinhämtning, viktkontroll och bättre sömn är känd sedan länge. Detaljplanen bör omarbetas i denna del så att förskolegården kan utökas på kvartersmark även om det innebär att färre lägenheter kan byggas. Om det inte är möjligt bör förskolan planeras på annan plats i stället.

### **Parkeringsstalet bör sänkas och mobilitetsåtgärder behöver utvecklas ytterligare**

Föreningen anser att mobilitetsåtgärderna behöver utvecklas ytterligare och parkeringsstalet ligger högt med tanke på det kollektivtrafiktäta läget. Föreningen instämmer i Trafikverkets samrådsyttrande att kommunen bör i samråd med exploatörerna gå ännu längre i att sänka parkeringstalen till noll eller mycket nära noll. Föreningen önskar att en mobilitetsutredning genomförs under planprocessen för att kunna påverka hur detaljplanen utformas.

### **Minimera detaljplanens klimatpåverkan**

Föreningen lyfter även ett antal frågor gällande klimatpåverkan som redovisas i planhandlingarna. Besparingar i utsläppen som detaljplanen genererar kan göras om klimatbesparande val görs kring byggnadernas stomme, material i sin helhet, energiprestanda, begränsande av transporter samt att sprängmassor som uppstår inom planområdet används lokalt. Om befintligt garage behålls i stället för att rivas sker även en klimatbesparing. Föreningen är medveten om att många av dessa åtgärder inte kan regleras i detaljplanen men

vill understryka vikten av att kommunen tillsammans med byggaktörerna går så långt som möjligt för att minimera klimatpåverkan av detaljplanen. Föreningen anser att formuleringarna kring minskad klimatpåverkan i planhandlingarna är vaga och till intet förpliktande. De höga ambitionerna i det nya klimat- och miljöprogrammet måste genomsyra alla detaljplaner. Nacka kommun borde vara tydlig gentemot samtliga byggaktörer att det bara är detaljplaner med högsta tänkbara klimatkrav som kommer att kunna genomföras.

### **Klimatanpassningen är otillräcklig**

Föreningen tolkar resonemangen i planens miljöredovisning och det nya klimat- och miljöprogrammet som att kommunen förstår vikten av att klimatanpassa samhället för att så långt möjligt minska effekterna av klimatförändringarna.

Föreningen anser att formuleringarna i miljöredovisningen gällande klimatanpassning är vaga avseende vilka åtgärder som faktiskt kommer att genomföras. Att åtgärderna kommer att dämpa förhöjda temperaturer är förvisso bra men föreningen frågar sig hur mycket och om det är tillräckligt, och menar att kommunen i planförslaget inte visat att så är fallet. Föreningen invänder mot resonemanget i miljöredovisningen att övrig klimatanpassning på grund av exempelvis ett varmare klimat i huvudsak inte styrs av detaljplanen. Föreningen tolkar det som att kommunen menar att hantering av skyfall, dagvatten och översvämningsrisk kan styras av detaljplanen men inte övrig klimatanpassning. Med övrig klimatanpassning avses till exempel att minimera risken för värmeöar och angående just värmeöar sägs i miljöredovisningen att träd och vattenytor kan dämpa höga temperaturer i ett område. Att säkerställa ytor för grönska och träd är självklart något som kan, och bör, säkerställas i detaljplanen.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten har tagit emot Naturskyddsföreningen i Nackas synpunkter om att aktuell detaljplan bör återspegla de höjda ambitionerna gällande klimat och miljö som redovisas i det nyligen antagna Klimat- och miljöprogrammet och i ny översiktsplan. Viss bearbetning av detaljplanen har skett under processens gång för att kunna tillmötesgå dessa höjda ambitioner. Arbetet med en materialpalett i stället för skarpt angivna material och kulörer tillkom mellan samråd och granskning i syfte att möjliggöra för återbrukade material. En justering av bebyggelsehöjderna och reglering med våningsantal tillkom samtidigt, i syfte att möjliggöra för att den nya bebyggelsen uppförs med trästomme. Då det nya klimat- och miljöprogrammet antogs parallellt med att denna detaljplan gick ut på granskning finns det dock inte förutsättningar att fullt ut omarbete detaljplanen i detta sena skede av planprocessen. Förändringarna som gjordes av detaljplanen mellan samråd och granskning syftade till att öppna upp möjligheten för nya lösningar i bygglovsskedet. En process som påbörjas efter denna detaljplan vunnit laga kraft, och ska förhålla sig till målen i det nya klimat- och miljöprogrammet. Kommunen har samtidigt begränsade möjligheter att, generellt och i enskilda fall, ställa egna krav på byggnadsverks tekniska egenskaper, så kallade särkrav, både i detaljplaneskedet och bygglovsskedet.

### **Grönytefaktor saknas i planen**

Kommunen är inte ägare av marken där detaljplanen föreslår bostäder. Kommunen kan därmed inte kräva av fastighetsägarna att de tillämpar grönytefaktorn (gyf). Vid tidpunkten för uppstart av denna detaljplan var dessutom kraven på tillämpning av gyf lägre och det finns inte förutsättningar att i nuvarande skede omarbeta detaljplanen för att tillämpa gyf.

### **Begränsade ytor för lek och förskolegård**

För svar gällande förskolegården hänvisar planenheten till svaret till Nacka Miljövårdsråd ovan.

Plankartan redovisar fortsatt ytor för lek med illustrationstext, då en reglering av exakt avgränsning av lekplatsen inte bedöms vara nödvändig i detaljplaneskedet. Planbeskrivningen har dock justerats för att tydliggöra att bostadsgårdarna planeras omfatta varsin yta för lekplats, och att illustrationstexten utgör ett exempel på placering. Bostadsgården i områdets nordöstra del har även blivit större då ett tidigare område som reglerades med markanvändningen ”E<sub>1</sub>”, transformatorstation, har fått en justerad placering. Detta kan innebära positiva konsekvenser för den möjliga placeringen och utformningen av lekplatsen på gården.

### **Parkeringsstalet bör sänkas och mobilitetsåtgärder behöver utvecklas ytterligare**

Planenheten instämmer med föreningens synpunkt att det är av vikt att hålla parkeringstalet nere. Mellan granskning och antagande har ett avsteg från det rekommenderade parkeringstalet gjorts för parkering inom fastigheten Sicklaön 83:46. Ett avsteg från parkeringstalet bedöms vara möjligt på grund av platsens mycket goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik med mycket korta gångavstånd till kapacitetsstark busstrafik, tre olika spårtrafikalternativ samt den direkta närheten till regionala cykelstråk och gångavstånd till ett mycket stort utbud av service och arbetsplatser. Ytterligare mobilitetsåtgärder som är än mer ambitiösa än de som idag uppnår den mest ambitiösa nivån i Nacka kommuns gällande parkeringsriktlinjer planeras också genomföras. Se avsnittet *Parkering och angöring* i planbeskrivningen för mer information.

### **Minimera detaljplanens klimatpåverkan**

Denna detaljplan har inte möjlighet att omarbetas för att följa de nya målen kring klimat och miljö som kommunen tagit beslut om samtidigt som planen var på granskning. Kommunen är medveten om att detaljplanen inte innebär att nya naturvärden tillförs eller att grönstrukturen stärks. Sammantaget har dock behovet av bostäder och förskola i ett läge med direkt närhet till en kollektivtrafikknod, service och arbetsplatser i det här fallet bedömts skapa godtagbara förhållanden för framtida boende och förskolebarn inom planområdet. Detaljplanen påbörjades innan Nacka kommun började tillämpa Miljö- och klimatambitionerna som är kommunens nuvarande verktyg för att höja ambitionerna för olika hållbarhetsfrågor tillsammans med byggaktörerna. I denna detaljplan har det därför arbetats med Målområde för hållbart byggande. Även om det i detaljplanen har arbetats med Målområde för hållbart byggande betyder det inte

att kommunen inte fortsatt har möjlighet att uppmuntra byggaktörerna att vara ambitiösa i sina målsättningar kring byggnadernas klimatpåverkan i såväl uppförande som driftskede.

### **Klimatanpassningen är otillräcklig**

Inom arbetet med detaljplanen har kommunen främst arbetat med de åtgärder som detaljplanen direkt kan reglera, exempelvis hanteringen av dagvatten med gröna lösningar. Kommunen har begränsade möjligheter att, generellt och i enskilda fall, ställa egna krav på exempelvis plantering, både i detaljplaneskedet och bygglovsskedet. Inom detaljplanen finns ytor för trädplantering. Dock kan dessa begränsas på grund av närliggande byggnader eller teknisk infrastruktur under mark.

11. **PostNord** har lämnat in ett yttrande som beskriver hur postmottagningsfunktionen behöver utformas och placeras för att PostNord ska kunna godkänna postmottagning i samband med nybyggnation.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten har tagit emot informationen och vidarebefordrat den till byggaktörerna inom detaljplanen.

12. **Swedavia** bedömer att planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på Bromma Stockholm eller Stockholm Arlanda Airport. Swedavia önskar dock att framföra att planområdet ligger inom riksintresset Bromma Stockholm Airports påverkansområde för flyghinder. Detta bör framgå av planbeskrivningen tillsammans med information om att flygplatsen måste samrådats gällande objekt som överstiger höjderna som regleras i plankartan. Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten har tagit emot informationen. Planbeskrivningen har justerats enligt Swedavias önskemål.

13. **Ellevio** har inget att erinra.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

14. **Polisen, Lokalpolisområde Nacka** har inget att erinra.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

15. **Stockholm Exergi** har inget att erinra.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

16. **Stockholm Vatten och Avfall** har inget att erinra.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

17. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget ytterligare att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt i granskningsskedet för aktuellt ärende.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

18. **Luffartsverket** har lämnat in ett sekretessbelagt yttrande.

*Planenhetens kommentar:* Yttrandet är hanterat.

### Övriga inkomna synpunkter

19. **En person på okänd adress** framför att med tanke på hur centralt belägna lägenheterna och kontoren är samt den låga användningsgraden av de existerande parkeringar borde parkeringstalet reduceras för bostäder och kontor. Parkeringstalet anses kunna vara så lågt att ett nytt parkeringsgarage inte är nödvändigt, med konsekvensen att priset för lägenheter och kontor kan sänkas. Ett lägre parkeringstal anses också följa kommunens mobilitetsplan där personbilar prioriteras lägst, och medföra en mer hållbar stad.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten. Antalet föreslagna parkeringsplatser har justerats. Se svaret till Naturskyddsföreningen i Nacka ovan där frågan om parkering hanteras mer ingående.

20. **En person på okänd adress** anser att det är ett fantastiskt byggprojekt som behöver genomföras omgående. Dock anses hörnhuset behöva bli minst dubbelt så högt. Synpunktslämnaren framför vidare att det är synd att inte passa på och bygga fler bostäder på ett så fantastiskt ställe. Personen anser även att det inte skulle skada om samtliga husen fick sluttande tak, då platta lådor anses vara tråkiga och samspela mindre väl med närliggande bebyggelsen på Nobelberget.

- *Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten. Synpunkten har hanterats i arbetet med detaljplanen, men har dock inte lett till någon justering av planförslaget.

### Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av detaljplanen gjorts:

- Tidigare förslaget område med markanvändningen transformatorstation "E<sub>1</sub>" i planens västra del har en justerad placering i plankartan i syfte att inte ligga inom skyddsavstånd för Tvärbanan. Ny placering ligger längre in i området. Området regleras även med "B" i syfte att möjliggöra för olika framtida scenarier för elförsörjning. En egenskapsbestämmelse "e<sub>15</sub>" har tillkommit i syfte att säkerställa att ingen bostadsbyggnad uppförs inom området.
- Tidigare förslaget område med markanvändningen transformatorstation "E<sub>1</sub>" i detaljplanens östra del har en justerad placering i plankartan på grund av att tidigare förslaget område var för litet. Transformatorstationen inryms nu inomhus i anslutning till parkeringsgaraget. I samband med detta har avgränsningen för markanvändningen "S" justerats för att inte

placeras ovan transformatorstationen och 5 meter från dess yttre kant. Detta i syfte att säkerställa att förskolegården inte riskerar påverkas av transformatorstationen.

- Området som omfattade användningen ”**NATUR**” i granskningsförslaget har justerats för att i stället reglera ”**PARK**”, detta för att möjliggöra för något större flexibilitet vid utveckling av ytan i framtiden.
- Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende geoteknik, skyfall, omgivningsbuller, parkeringstal, avfall, fastighetsrättsliga frågor, och information om riksintresset Bromma Stockholm Airport. Mindre justeringar har även gjorts avseende bebyggelsens fotavtryck, höjder och utformningsbestämmelser. Utöver ovan har redaktionella justeringar av plankartan och planbeskrivning gjorts.

Planenheten

Emilie Warsell  
Tf gruppchef

Viktor Wallström  
Planarkitekt