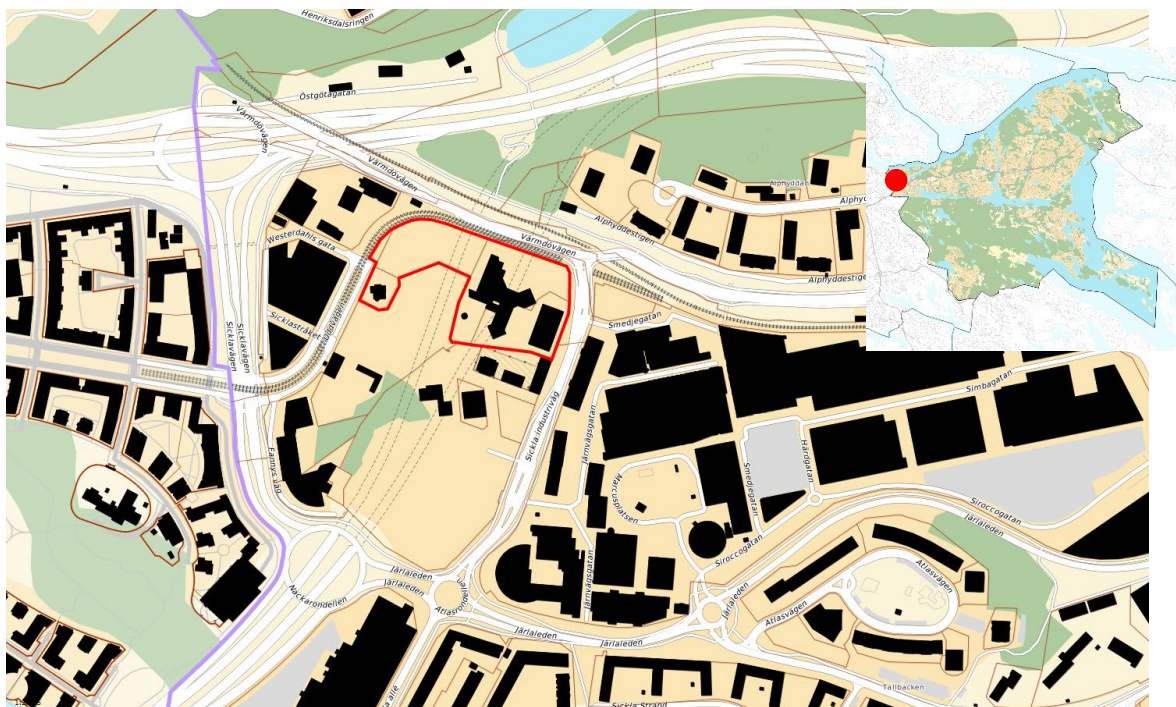


Norra Nobelberget

Detaljplan för Norra Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 363:2, 363:3, 83:44 och 83:46, på Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Norra Nobelberget ligger i Sickla och omgärdas av Uddvägen i väster och Sickla Industriväg i öster. Norr om området går tvärbanan och i söder byggs bostadsområdet Nobelberget ut. Planområdet är cirka 27 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Sicklaön 363:2, 363:3, 83:46 samt 83:44. Sicklaön 363:2 och 363:3 ägs av Balder och på fastigheterna finns idag en kontors- och hotellanläggning (Quality Hotel). Sicklaön 83:46 är idag obebyggd och Sicklaön 83:44 är bebyggd med en äldre kulturhistorisk intressant villa (Villa Fannyudde). Båda fastigheterna ägs av Atrium Ljungberg. Under området går befintliga vägtunnlar för Södra länken, som är riksintresse för kommunikationer. Den nya tunnelbanan kommer också att gå under planområdet.

Planförslaget möjliggör för cirka 260 nya bostäder i flerbostadshus som kommer att stärka stadsstrukturen i området. Området i väster kommer att möjliggöra för 12 LSS-bostäder i form av serviceboende vilka kommer integreras i flerbostadshuset. Planförslaget föreslår byggnation på i stort sett hårdgjorda ytor. Men bortsett från hotell-, kontor och konferensanläggningen (Quality Hotel) samt deras parkeringsgarage så kommer landskapsbilden förändras för de som bor och arbetar runt omkring då marken idag är fri från byggnation. Den föreslagna bebyggelsen föreslås varieras i både form och höjd för att skapa en livlig och intressant stadsbild. Bostadshusen varieras mellan 5 och 8 våningar med undantag för ett hus som är 16 våningar. Vidare är syftet att området ska kunna läsas ihop från öst till väst, både genom rörelse med en gångväg i områdets norra del samt genom bebyggelsens gestaltning med tegelsockel och varierande taklandskap.

Planförslaget innebär att markanvändningen i området tydliggörs, att nya permanenta bostäder byggs och att en kulturhistoriskt viktig byggnad skyddas. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	4
Syfte	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägförhållande	5
Statliga och regionala intressen.....	6
Kommunala intressen	8
Behovsbedömning	11
Förutsättningar och planförslag	11
Övergripande struktur.....	11
Offentliga rum och grönområden.....	13
Kulturmiljö.....	14
Bebyggelse	15
Gestaltning	18
Teknisk infrastruktur.....	21
Störningar och risker	29
Markens beskaffenhet	35
Dagvatten och skyfall.....	37
Så genomförs planen	40
Organisatoriska frågor.....	40
Huvudmannaskap	40
Ansvarsfördelning.....	41
Avtal	41
Tekniska frågor.....	42
Fastighetsrättsliga frågor.....	43
Ekonomiska frågor	44
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	46
Miljökonsekvenser	46
Sociala konsekvenser.....	47
Ekonomiska konsekvenser.....	48
Avvägning mellan motstående intressen.....	48
Fastighetskonsekvensbeskrivning	49
Medverkande i planarbetet.....	49

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö, i enlighet med mål och riktlinjer i relevanta kommunala styrdokument. Vidare syftar planen till att skydda värdefull kulturmiljö och möjliggöra för en förskola och LSS-bostäder.

Bakgrund och huvuddrag

Enligt översiktsplanen ska området förändras från ett slutet verksamhetsområde till en del av en sammanhängande stadsdel där arbetsplatser, service och bostäder blandas. Områdets kontakt med kringliggande miljöer är viktig, exempelvis Hammarby Sjöstad, Nobelberget och Sickla köp kvarter.

Planområdet har ett mycket viktigt läge i västra delen av Sickla. Runt området planeras bland annat för nya bostäder, arbetsplatser, utbyggd kollektivtrafik och välfärd. Med den nya tunnelbanestationen i Sickla, alldeles intill området, blir kollektivtrafikförsörjningen ännu bättre än idag och avståndet till centrala Stockholm minskar ytterligare. Marken i Sickla är attraktiv samt högt värderad och bedöms därför lämplig för framförallt nya bostäder.

Den östra delen av området omfattas av en befintlig hotell-, kontors- och konferensanläggning med tillhörande parkering. Den västra delen var tidigare bebyggd med studentlägenheter som var uppförda med tillfälligt bygglov som gick ut 2020. Byggnaderna revs under hösten 2020 och istället uppfördes paddelbanor på en del av området med stöd av tillfälligt lov. I söder finns en friliggande villa som är kulturhistorisk värdefull.

Balder Värmdövägen i Nacka AB (Balder) inkom 2015 med en begäran om planbesked för att komplettera befintliga hotell- och kontorsverksamheter med nya bostäder mot Värmdövägen och Sickla Industriväg. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 oktober 2015, § 199, om positivt planbesked för förslaget. Mindre delar av fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:9 ingår i projektområdet. De omfattar gatumark och ägs av Nacka kommun. Start-PM för området fattades sedan i december 2017 där Atrium Ljungberg Fannyudde AB (Atrium Ljungberg) fastigheters omfattades av förslaget.

Planförslaget möjliggör för cirka 260 nya bostäder samt cirka 250 kvadratmeter BTA lokaler, 12 LSS-bostäder och en förskola i fyra avdelningar i kollektivtrafiknära läge invid Sickla Station.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsen antog start-PM den 5 december 2017. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
 - Bilaga fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (2022-01-28)
- Trafikbullerutredning (*Structor*, 2021-11-02)
- Trafikutredning (*Structor*, 2022-01-26)
- Dagvattenutredning (*WSP*, 2021-04-21)
- Geoteknisk undersökning (*Golder*, 2019-12-12)
- Markteknisk undersökning (*Iterio*, 2019-03-06)
- Riskanalys (*Brandskyddslaget*, 2019-12-04)

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägoförhållande

Norra Nobelberget ligger i Sickla och angränsar till Uddvägen i väster, tvärbanan i norr och Sickla Industriväg i öster. Söder om området ligger Trafikverkets depåområde för Södra länken. I söder byggs även ett nytt bostadsområde ut (Nobelberget). Planområdet är cirka 27 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Sicklaön 363:2, 363:3, 83:46 samt Sicklaön 83:44. Sicklaön 363:2 och 363:3 ägs av Balder och på fastigheterna finns idag en kontors-, konferens- och hotellanläggning. Sicklaön 83:44 ägs av Atrium Ljungberg och är bebyggd med en kulturhistoriskt värdefull villa som idag verkar som en restaurang. Även Sicklaön 83:46 ägs av Atrium Ljungberg och var tidigare bebyggd med tillfälliga studentbostäder vars bygglov gick ut år 2020. Studentbostäderna revs under hösten 2020 och området är numera tillfälligt och delvis bebyggt med paddelbanor. Under området går befintliga vägtunnlar för Södra länken.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Statliga och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kommunikationer enligt 3 kap miljöbalken gällande Södra länken samt Östlig förbindelse. Södra länkens tunnlar går under planområdet. Här finns också reservat för den planerade Östlig förbindelse, planerad trafikled i tunnel öster om Stockholms innerstad. I den nationella transportplanen, beslutad av regeringen, ingår inte finansiering av Östlig förbindelse. Detta innebär enligt Trafikverket att arbetet med projektet avslutas. Det sedan länge utpekade riksintresset för Östlig förbindelse, för kommunikation enligt 3 kapitlet 8§ miljöbalken, kvarstår dock. Trafikverket anger vidare att det är viktigt att kunna återuppta arbetet med en eventuell Östlig förbindelse om förutsättningarna förändras. Därför har Trafikverket under flera år arbetat med en precisering av befintligt riksintresse där även ramper från Värmdöleden (väg 222) till tunnelsystemet ingår. Det kan konstateras att remissversionen av riksintressepreciseringen anger att trafikledens tunnlar kan komma att lokaliseras under planområdet i form av bergtunnlar. Trafikverket har ännu inte fattat något beslut om riksintresseprecisering men av tillgängligt underlag framgår följande:

Östlig förbindelse är en tänkt koppling mellan E20 i Värtan och väg 222 i Nacka och skulle utgöra en sista del av ringen runt Stockholms innerstad. En Östlig förbindelse skulle bidra till ökad tillgänglighet mellan norra och södra länshalvorna genom att öka kapaciteten över Saltsjö-Mälarsnittet, tillfredsställa den ökande befolkningens reseefterfrågan i den östra delen av regionen samt bidra till ett mer robust trafiksystem i centrala Stockholm. Med hänsyn till den betydelse som infrastrukturen har i Storstockholm skall Östlig förbindelse hanteras som riksintresse. Riksintresset omfattar den relation leden utgör mellan E20 och väg 222, vilket i stort sammanfaller med de ungefärliga sträckningar som finns redovisade i RUF5 (den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län), Stockholms stads översiktsplan, den fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken Stockholmsdelen samt den tidigare Österleden. Riksintresset omfattar även de ramper som förbinder Östlig förbindelse med andra anslutande leder och gator samt alternativ D enligt förstudie från 2006. Leden kommer med största sannolikhet utgöra transportled för farligt gods.

Eftersom något beslut om precisering ännu inte har fattats ska bedömningen av om detaljplanen innebär ett sådant försvårande av tillkomsten av Östlig förbindelse som anges i 3 kapitlet 8§ miljöbalken göras utifrån dess lokalisering enligt nu gällande precisering. Eftersom det finns en remissversion om ny riksintresseprecisering som illustrerar åtgärder inom planområdet väljer dock kommunen att inkludera även dessa åtgärder i bedömningen. Sammantaget görs bedömningen att föreslagen detaljplan är förenlig både med det nuvarande översiktligt lokaliserade riksintresset Östlig förbindelse och den framtida preciseringen som ännu inte har beslutats. Detaljplanen innebär således inte att tillkomsten eller utnyttjandet av den eventuellt kommande trafikanläggningen Östlig förbindelse försvåras. Detaljplanens utformning innebär en god hushållning med marken inom planområdet genom att intresset av att utveckla området för stadsbebyggelse kan

kombineras med ett säkerställande av möjligheterna till en framtida kombinerad markanvändning med trafikunnelar, 3 kapitlet 1§ miljöbalken.

I planområdets närhet finns också saltsjöbanan. Det riksintresset påverkas dock inte av planförslaget.

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka

Under januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka, med stationer i bland annat Sickla. Planerad sträckning går under aktuellt planområde med hållplats i Sickla Stationshus som planeras på andra sidan Sickla industriväg. Tunnelbanans utsträckning möjliggörs i nu gällande detaljplan genom en ändring av befintliga detaljplaner. Aktuellt planförslag säkerställer att planstöd kvarstår för tunnelbanan genom planbestämmelser.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I plan- och bygglagen görs kopplingen till miljöbalkens femte kapitel genom att den enskilda kommunen i planering och planläggning ska iaktta gällande miljö kvalitetsnormer, samt genom att detaljplaner, områdesbestämmelser och lovgivning inte får medföra att en miljö kvalitetsnorm överträds (2 kap.1 och 2 §§ PBL).

Vatten

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

Planområdets östra del avvattnas mot Sicklasjön som är vattenförekomst med ID SE657791–163223. Den ekologiska statusen är idag dålig. Sjön är idag påverkad av näringsämnen och har kvalitetskravet att nå God ekologisk status till år 2027. Sicklasjön uppnår ej god kemisk status.

Framtagen dagvattenutredning (*WSP, 2021*) visar att förutsättningar finns att minska belastningen av fosfor, kväve, metaller och andra ämnen från exploateringarna inom planområdet förutsatt att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs. Miljö kvalitetsnormen kommer klaras inom planområdet.

Luft

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken från bland annat Sickla Industriväg, Värmdövägen och tvärbanan. Värdena för partiklar och kvävedioxider överskrider inte i planområdet. Föreslagna bostäder inom planområdet kommer inte bidra till en försämrad luftkvalitet och samtliga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet. Planförslaget innebär att inte någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrider.

Mellankommunala intressen

Planområdet ligger nära kommungränsen mot Stockholm stad. tvärbanan som angränsar till planområdet förbinder Sickla med Stockholm. Södra länken, den planerade tunnelbanan till Nacka samt reservat för Östlig förbindelse går under planområdet.

Kommunala intressen

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

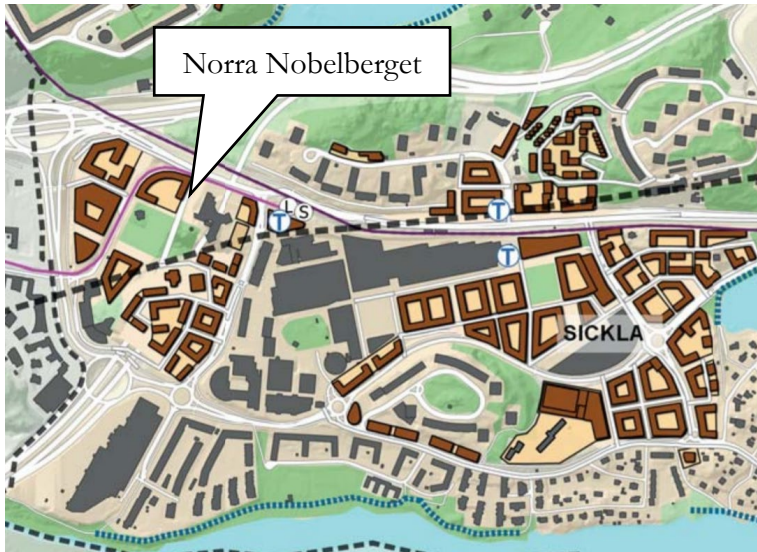
Översiktlig planering

Nacka kommuns översiktsplan (2018) anger fyra stadsbyggnadsstrategier, varav en är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. För det aktuella planområdet anges "tät stadsbebyggelse". De områdesvisa riktlinjerna (Bt3) anger utveckling av mark och bebyggelse med bostäder och arbetsplatser. Inom planområdet finns Villa Fannyudde. Den redovisas i Nackas kulturmiljöprogram som enskild villa av kulturhistoriskt intresse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

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

Utvecklad strukturplan

Kommunen har tagit fram en övergripande strukturplan. Där definieras vad som menas med en "tät och blandad stad" för västra Sicklaön. I den utvecklade strukturplanen som antogs 2015 av kommunstyrelsen utvecklas frågor om hur kommunen ska genomföra strategin. En uppdatering gjordes i november 2016. Strukturplanen ska ligga till grund för fortsatt planeringsarbete och stödja kommunen och andra aktörer till helhetssyn i framtida avväganden. Det är ett dokument som kontinuerligt ses över och uppdateras.



Bilden visar ett utsnitt från "Uppdaterad strukturplan för Nacka stad 2016".

Fundamenta

Nacka stad har sju fundamenta. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Fundamenta är avsedd att styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönnska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

Andra projekt/beslut som berör planen

Sickla industriväg håller på att färdigställas i direkt anslutning till planområdet. Vägens norra del som angränsar till Värmdövägen är ännu inte färdigställd. Utbyggnaden avvaktar bland annat detaljplanen för Norra Nobelberget där befintlig infart till fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 måste flyttas söderut för att ny busshållplats ska inrättas där infarten är idag.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag av flera stads- och detaljplaner:

- Stadsplan 230 (*S 230 aktbeteckning 0182K-8310*) från 1972 omfattar delar av fastigheterna Sicklaön 83:44 och 83:46. Markanvändningen är trafikändamål och planen pekar ut Österleden och tunnelbanan i sträckningar som planerades på 1970-talet.
- Detaljplan 141 (*DP 141 aktbeteckning 0182K-96/67*) från 1996 gäller tillsammans med stadsplan 230. Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Sicklaön 83:44 och 83:46 och säkrar utrymme för Södra länken. Detaljplan 141 reglerar tilläggsbestämmelser till stadsplan 230 för den så kallade Österleden som vann laga kraft 1996 och gäller idag

för Södra länken. Detaljplan 141 är upprättad enligt det gamla höjdsystemet RH00, vilket skiljer sig cirka 0,5 meter mot dagens system RH2000. Aktuell detaljplan skiljer sig därmed från DP 141 med 0,5 meter på de platser där befintliga höjder för Södra länken markeras i aktuell plan.

- Stadsplan 347 (*S 347 aktbeteckning 0182K-86/106*) från 1996 omfattar Sickla Industriväg och anger markanvändning gata och park.
- Detaljplan 292 (*DP 292 aktbeteckning 0182K-2002/104*) från 2002 omfattar fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3. Den anger markanvändning hotell och kontor och reglerar även delar av Södra länken.
- Detaljplan 564 (*DP 564 aktbeteckning 0182K-2015/26*) från 2014 för tvärbanans utbyggnad till Sickla (2015) och omfattar en mindre del av fastighet Sicklaön 363:2 och anger inom planområdet markanvändning kontor.
- Detaljplan 625Ä (*DP 625Ä aktbeteckning 0182K-P2018/625A*) från 2018 omfattar tunnelbanan till Nacka som går under planområdets sydöstra del.
- Detaljplan 615 (*DP 615 aktbeteckning 0182K-P2018/615*) för ny bebyggelse på Nobelberget (2018) angränsar planområdet i söder.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer utan för DP 615 och DP 625Ä som har pågående genomförandetid fram till 2023-05-25 respektive 2023-10-18.

Den nya detaljplanen kommer ersätta samtliga planer. Detta innebär att den nya detaljplanen kommer släcka ut motsvarande område i *ändring av gällande detaljplaner för tunnelbana i Nacka* DP 625Ä men innehålla relevanta planbestämmelser så att planstöd för tunnelbanan kvarstår.



Bilden visar planområdesgränsen i rött, gällande planer inom området och omfattningen av den pågående planeringen för tunnelbanan i streckat vitt.

Målområden för hållbart byggande

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

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Hållbart resande
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö

Hur målen uppfylls beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Målområden för hållbart byggande*.

Behovsbedömning

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

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

Förutsättningar och planförslag

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

Övergripande struktur

Sicklaområdet är under omvandling med flera pågående stadsutvecklingsprojekt. Sickla köp kvarter är en omvandlad industrimiljö med bebyggelse från 1890-tal till nutid. Området är flackt med en horisontell och tät struktur. Platsen har ett attraktivt läge invid kollektivtrafik såsom ”tvärbanan”, ”saltsjöbanan” och bussar samt genom närheten till Stockholm.

Köp kvarteret innehåller bland annat butiker, restauranger, gymnasieskolor och kontorsverksamhet. I närheten av Sickla köp kvarter finns flera flerbostadshusområden från 1950- och 60-talet. Bebyggelsen är framträdande i landskapet genom höga fristående

punkthus placerade på höjder. Strax norr om planområdet ligger Alphyddan. Bebyggelsen är väl anpassad till terrängen och har fasader av tegel vilket ger en fin koppling till det historiska materialet inom Sickla köp kvarter.

Öster om planområdet planeras Sickla stationshus som kommer möjliggöra för ny tunnelbanestation – Sickla station. Stationen är planerad norr om Sickla köp kvarter under saltsjöbanan och Värmdövägen. Plattformen beräknas ligga cirka 40 meter under mark. Rulltrappor eller hissar tar resenärerna upp till biljetthallarna. Stationen kommer att ha två uppgångar, en i öster vid Värmdövägen/Alphydddevägen och en i väster i anslutning till tvärbanan och saltsjöbanan, tvärs över gatan från aktuellt planområde. Platsen kommer att bli en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken.

Planförslaget föreslår nybyggnation om cirka 260 nya bostäder som kommer att stärka stadsstrukturen i området. Byggnaderna närmast Sickla Industriväg kommer även rymma lokaler för handel och förskola vilket tillför attraktiva värden för fler arbetsplatser och mer verksamheter i området. Planförslaget föreslår byggnation på i stort sett hårdgjorda ytor. Men bortsett från hotell-, kontor och konferensanläggningen (Quality Hotel) samt deras parkeringsgarage så kommer landskapsbilden förändras för de som bor och arbetar runt omkring då marken idag är fri från byggnation.



Illustration som visar byggnadsförslaget sett från norr med befintlig kontor-, konferens- och hotellverksamhet i mitten och Sickla Stationshus till vänster och Färgfabriken till höger.

Detaljplanens indelning av allmänplatsmark och kvartersmark följer den framtida strukturen för Sickla Industriväg i områdets nordöstra hörn. I övrigt planeras inga nya allmänna gatusträckningar. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. ”Användningsgräns” används också för att skilja på olika typer av kvartersmark så som bostad, kontor, hotellverksamhet och så vidare. För reglering av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”. Områden som berörs av administrativa bestämmelser avgränsas av en ”**administrativ gräns**” och där administrativa

bestämmelser och egenskapsbestämmelser berör samma yta utgörs gränsen av en ”administrativ och egenskapsgräns”.



Övergripande situationsplan för planområdet markerat med röd linje. Föreslagna nya byggnader i vitt och befintliga är brungrå.

Offentliga rum och grönområden

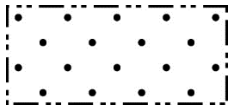
Topografien inom området varierar stort och domineras idag av hotell-, konferens- och kontorsbyggnaderna som har ett högt läge uppe på den nordöstra delen av planområdet. Höjdskillnaden är mest framträdande söderifrån och skillnaden mellan högsta och lägsta punkt är cirka 20 meter. Norrifrån är inte berget med dess höjdskillnad lika avläsbar, utan det är enbart hotell- och kontorsbyggnaderna med kringliggande hårdgjorda parkeringsytor som dominerar.

Området i sin helhet har mycket låga naturvärden då det till största del är ianspråktaget och hårdgjort. Väster om hotellet finns ett mindre bestånd av unga aspar med inslag av en och annan ung lönn och björk. Beståndet har mycket låga naturvärden. En ek, tre lindar och några björkar har påträffats kring den befintliga byggnaden Villa Fannyudde på fastigheten Sicklaön 83:44. Eken och lindarna har mätts in och bedömts ha både höga naturvärden och höga kulturhistoriska värden. Efter att de tillfälliga studentbostäderna rivits på fastigheten Sicklaön 83:46 och ersatts av gräsytor har Villa Fannyudde blivit mer framträdande och utgör numera ett blickfång för förbipasserande som går/cyklar/åker på Uddvägen eller på Sicklastråket som löper söder om Villa Fannyudde och norr om Trafikverkets depåområde.

Villan omgärdas av stora träd i form av en ek och tre lindar som har en stark koppling till områdets historik i form av den park som omgav byggnaden på slutet av 1800-talet.

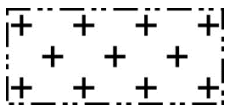
En stor del av den nya bebyggelsen föreslås på redan hårdgjorda ytor. Den befintliga topografin kommer att bibehållas och för att säkerhetsställa att värdeskapande träd bevaras så markeras några träd med planbestämmelsen ”n₁” i plankartan. Bestämmelsen innebär att trädet inte får fällas eller skadas till följd av till exempel jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjuka kan det efter lovprövning få fällas. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning vid ansökan om marklov för trädfällning. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering ske på platsen med motsvarande trädart. Dock så ska ett separat samråd hållas med Länsstyrelsen enligt 12 kap 6§ miljöbalken, innan någon åtgärd på träden skulle anses vara nödvändig. Vid byggnation ska trädets rotzon beaktas och inga tunga föremål eller fordon får passera inom trädkronas dropplinje. Staket runt träden, i dess dropplinje, ska uppföras innan påbörjat markarbete.

Vissa områden anses olämpliga att bebygga och regleras med prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad.



Prickmark – marken får inte förses med byggnad.

Andra områden omfattas av bestämmelsen korsmark vilket innebär att endast komplementbyggnad får placeras. Detta för att det ska finnas yta att uppföra eventuellt förråd, pergola eller dyligt på platsen för att tillgodose behov så som sociala mötesplatser inom området. Ytorna regleras med egenskapsbestämmelsen ”e₂, e₃ och e₄” som anger den största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad. Bestämmelsen för komplementbyggnad avgränsas också ovan mark med en högsta nockhöjd om 3,5 meter.



Korsmark – endast komplementbyggnad får placeras.

Kulturmiljö

Den befintliga villan, även kallad Villa Fannyudde, inom Sicklaön 83:44 har en utpräglad träarkitektur med hög detaljeringsnivå och är ett av de sista tecknen på områdets tidigare landskapskaraktär, kultur- och industrihistoria. Den hörde till Sicklas mer magnifika; med en utsirad träarkitektur omgavs villan av en park och angränsade mot Hammarby sjös dåvarande strand. Tillkomsten av en kanal vid Danviken innebar att villans sjökontakt

försvann. Sommarnöjesetableringen kom genom ägarens industriella anknytning att få stor betydelse för områdets bebyggelseutveckling. På 1890-talet anlade han en jästfabrik strax intill villan som på 1930-talet blev en limfabrik. Fastigheten Sicklaön 83:44 regleras i plankartan med bestämmelsen ”K” som innebär att byggnaden får inrymmas med kontor. Fastigheten regleras också med användningen ”C” som innebär centrum där funktioner så som lokal för restaurang/café får anordnas. För att den befintliga byggnadens karaktär ska bevaras föreslås varsamhetsbestämmelse ”k1” som innebär att byggnadens karaktärsdrag ska bevaras vid ändring och ombyggnad. Tillägg ska förhålla sig till den ursprungliga volymens egenart. Byggnaden har utöver det även fått bestämmelsen ”r1” som innebär att byggnaden inte får rivas.



Bild som visar Villa Fannyudde från Uddvägen med hotell-, kontor- och konferensanläggningen i bakgrunden.

Bebyggelse

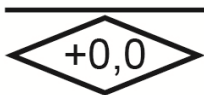
Befintlig bebyggelse består av en kontors-, konferens- och hotellanläggning (Quality Hotel) som är belägen på ett höjdparti i den nordöstra delen av planområdet på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3. Anläggningen består av två högre byggnader sammanbyggda med en lägre. Den högsta byggnaden är 10 våningar och inrymmer huvudsakligen hotell medan den andra byggnaden innefattar kontor. Därutöver innehåller fastigheterna cirka 200 kvadratmeter garage under tak samt cirka 100 kvadratmeter parkering ovan mark. Parkeringen under tak sker i ett parkeringsdäck i tre plan mot Sickla Industriväg. Sydväst om anläggningen ligger en bergknalle med sparsam vegetation och ett lusthus.

Fastigheten Sicklaön 83:46 är obebyggd och ligger lägre i terrängen än hotell- och kontorsanläggningen. Fastigheten är relativt flack men stiger mot norr upp mot hotellet. Fastigheten Sicklaön 83:44 är bebyggd med en villa och ligger längs med Uddvägen i planområdets sydvästra del. Villan kallas för Villa Fannyudde och är byggd 1877 av bagarmästare Anders Richard Westerdahl, se ovan under rubriken *Kulturmiljö*.

Den huvudsakliga markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är bostäder. Bostäder regleras i plankartan genom bestämmelsen **"B"**. Planförslaget möjliggör att cirka 145 nya bostäder inom Sicklaön 363:2 och 363:3 och cirka 115 bostäder inom Sicklaön 83:46. Inom Sicklaön 83:46 möjliggörs även för 12 LSS-bostäder i form av serviceboende vilka integreras i flerbostadshuset. Befintlig parkeringsanläggning inom Sicklaön 363:2 och 363:3 samt de tillfälliga paddelbanorna inom Sicklaön 83:46 rivs för att möjliggöra för bostäderna.

Sicklaön 363:2 och 363:3

Detaljplaneförslaget innebär ett bevarande av kontors-, konferens- och hotellanläggningen inom fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 och regleras i plankartan med bestämmelsen **"K"** och **"O₁"**. Tillkommande bebyggelse inom Sicklaön 363:2 och 363:3 varierar mellan fem och åtta våningar och regleras med en nockhöjd i meter över angivet nollplan. Längs Sickla Industriväg planeras också ett hus med 16 våningar som regleras på samma sätt med bestämmelse om nockhöjd i meter över angivet nollplan.



Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

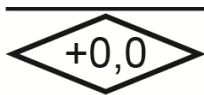
Inom fastigheten Sicklaön 363:2 ska lokaler för handel anordnas i bottenvåningarna mot Sickla Industriväg. Lokalernas placering regleras med bestämmelsen **"C"** som innebär att centrumändamål får upprättas samt genom bestämmelsen **"e₁"**, som reglerar att byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet ut mot Sickla industriväg. Inom Sicklaön 363:3 föreslås en förskola i två våningar vilket regleras med bestämmelsen **"S"**.



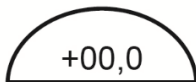
Förslag på bebyggelsestruktur över Sicklaön 363:2 och 363:3

Sicklaön 83:46

Inom fastigheten Sicklaön 83:46 möjliggör planförslaget för bostäder i 5 till 8 våningar inom 6 förskjutna huskroppar. Huskropparna är sammankopplade med varandra och har en takvåning högst upp som blir en extra våning och regleras med bestämmelsen ”f1” som innebär att översta våningen ska vara indragen från fasad med minst 1,5 meter mot gata. En del av fastigheten mot norr går inte att bebygga på grund av dålig bergteckning ovan Södra länken som är insprängd i berget under. Detta medför att husen får olika avstånd till gatan samt behöver avgränsas i höjdlid under marken med bestämmelse om lägsta schaktdjup i meter över nollplanet. Schaktdjupet reglerar lägsta nivå för grundläggning för att bibehålla säkerhetsavstånd till Södra länken. Byggnaderna avgränsas ovan mark en högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.



Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.



Lägsta tillåtna schaktningsnivå (i meter relativt nollplanet) för schaktning, spontning, pålning, borrning eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas vid byggande av vägtunnel, tunnelbana med tillhörande utrymmen och vid underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar.



Gestaltning

Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 363:2

Gestaltningsbestämmelsen anger inriktningen av de nya byggnadernas formspråk. Bebyggelsen varierar i både form och höjd för att skapa en livlig och intressant stadsbild. Bebyggelsen vänder sig delvis mot Sickla Industriväg och den kollektivtrafiknod som kommer att bildas i och med den nya tunnelbaneuppgången i Sickla Stationshus. Byggnadernas bottenvåningar utformas med lokaler för att skapa ett stadsrum med liv och rörelse. Ett grönt torg skapas inom kvartersmarken vid entrén till området för att skapa en naturlig mötesplats i direkt anslutning till tunnelbanans uppgång.

I plankartan regleras utformningen av den lägre bebyggelsen längs planområdet norra gräns med gestaltningsbestämmelsen ”f₄” och utformningen av höghuset med ”f₅”.

Planbestämmelsen ”f₄” innebär:

- Bebyggelsen utformas med varierade taklandskap som har ett tydligt avslut och en enhetlig kulör
- Byggnadernas volymer särskiljs med olika kulörer mot tvärbanan
- Fasaderna utförs i puts i varma ljusa nyanser
- Sockelvåning utförs i tegel ut mot tvärbanan
- Bostadsentréer ska utföras indragna från fasad mot Sickla Industriväg.
- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara osynliga.
- Bottenvåning mot allmän platsmark GATA ska vara markerad.
- Sockelvåning, bottenvåning, samtliga entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad.

Planbestämmelsen ”f₅” innebär:

- Fasaden utförs i plåt i ljus kulör
- Plåtbeklädnaden utformas med ett integrerat mönster som framhäver byggnadens vertikallitet
- Fönsterdetaljer utförs i varma nyanser
- Bottenvåning mot allmän platsmark GATA ska vara markerad.
- Bottenvåning, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad.
- Entréer ska utföras indragna från fasad mot gata



Bilden redovisar förslag på utformningen av bebyggelsen på Sicklaön 363:2 och 363:3. Slutlig utformning avgörs vid bygglovsskedet. Bostadsbebyggelsen har ritats av DinellJohansson.

Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 363:3

Gestaltningsbestämmelsen anger inriktningen av de nya byggnadernas formspråk. Bebyggelsen byggs ihop med befintlig bebyggelse, söder om planområdet, längs Sickla Industriväg. Placeringen med entréer mot gatan bildar en tydlig stadsfront med ett indraget översta våningsplan. I plankartan regleras byggnadens utformning med gestaltningsbestämmelsen ”f₂”, som innebär att översta våningen ska vara indragen med minst 1,5 meter från fasad mot Sickla industriväg, och bestämmelsen ”f₆”.

Planbestämmelsen ”f₆” innebär:

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i puts som vilar på en sockelvåning av tegel mot allmän plats
- Fasadkulör ska vara i ljusa varma nyanser
- Takets utformning ska vara i plåt
- Bostadsentréer ska utföras indragna från fasad mot gata.
- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara osynliga.
- Sockelvåning och samtliga entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad.



Bilden redovisar förslag på utformningen av bebyggelsen på Sicklaön 363:3. Slutlig utformning avgörs vid bygglövsckedet. Bostadsbebyggelsen har ritats av DinellJohansson.

Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 83:46

Gestaltningsbestämmelsen anger inriktningen av de nya byggnadernas formspråk. Bebyggelsen inom Sicklaön 83:46 är från norr visuellt sammankopplad med ny bebyggelse samt befintlig hotell-, kontor- och konferensverksamhet i öster inom Sicklaön 363:2. I plankartan regleras byggnadens utformning med gestaltningsbestämmelsen ”f1”, som innebär att översta våningen ska vara indragen med minst 1,5 meter från fasad ut mot kvartersgatan och gestaltningsbestämmelsen ”f3”.

Planbestämmelsen ”f3” innebär:

- Frontespiser får bryta den indragna takvåningen på högst 30 % av fasadlängden
- Fasaderna ut mot kvartersgatan ska utföras i puts i dova och varma färger i skalan rött, gult och vitt
- Fasaderna in mot gården ska utföras i trä
- Tydligt utformade takvåningar med indrag mot kvartersgatan
- Taken ska utföras i plåt
- Sockeln ska utföras i tegel mot gatan
- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara osynliga
- Sockel, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad.



Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs ett antal åtgärder vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Med motorfordon nås området via antingen Sickla Industriväg i öst eller via Uddvägen i väst. Sickla industriväg är en del av kommunens huvudvägnät som kopplar samman Värmdövägen och Järlaleden medan Uddvägen är en aningen mindre återvändsgata. Inom planområdet planeras inga nya kommunala gator. Endast en mindre del av Sicklaön 363:2 omfattas av bestämmelsen ”GATA₁” som reglerar utformning av allmän plats. Ytan tas i anspråk för att bekräfta utformningen av Sickla Industriväg.

Sickla industriväg

Sickla industriväg ingår inte i planområdet men ligger precis öster om planområdet. Gatan planeras att få en mer stadsmässig karaktär. Ytorna för gående och cyklister kommer att öka och en möbleringszon med trädplantering planeras på båda sidor om körbanan. Det planeras även för angöringsytor på delar av gatan. Den exakta utformningen av vägens norra del är inte färdigprojekterad och kommer behöva samordnas med angränsande projekt, bland annat detta, men planeras för busshållplatser i båda riktningar.

Från Sickla industriväg går en gemensamhetsanläggning inom kvarteretsmark i form av en återvändsgata som ska trafikförsörja bostäder, parkering, hotell-, kontor och konferensanläggning på Sicklaön 363:2 och 363:3. Gemensamhetsanläggning regleras med bestämmelsen ”g₁” som bekräftar gemensamhetsanläggning för angöring.

g₁ *Markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring.*

Uddvägen

Gatan ansluter till Sicklavägen i söder och trafikeras av tvärbanan som har sin slutstation i Sickla. Från Uddvägen planeras en gemensamhetsanläggning inom kvarteretsmark i form av en återvändsgata igenom dryga halva planområdet. Gemensamhetsanläggningen regleras med bestämmelsen ”g1” som bekräftar markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring. Gatan ska trafikförsörja bostäder, parkering och Villa Fannyudde inom Sicklaön 83:46 och 83:44 samt inlastning för hotell-, kontor- och konferensanläggningen på Sicklaön 363:2 som i framtiden behöver styra om sin inlastning från Sickla industriväg till Uddvägen.



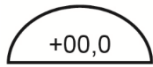
Illustration över infart till västra delen av området från Uddvägen.

Södra länken & tunnelbana

Både Södra länken och den kommande tunnelbanan till Nacka passerar planområdet under mark. För att Södra länken och tunnelbanan ska ha fortsatt planstöd har relevanta bestämmelser från gällande planer Detaljplan 141 och DP 625Å lyfts in i aktuell plan. Bestämmelserna för begräsningar, till följd av underliggande vägtrafiktunnlar och tunnlar för tunnelbanan, redovisas separat från resterande bestämmelser, på plankarta 2.

Tunnelbanan har planlagts genom en järnvägsplan som Region Stockholm ansvarar för och en detaljplan som Nacka kommun har tagit fram. På plankartan regleras tunnelbanans tunnlar med **(T1)**, *Tunnelbana i tunnel samt tillhörande utrymmen under mark*. För att skydda tunnelbaneanläggningen regleras lägsta tillåtna schaktdjup. För de delar av planområdet där tunnelbanan passerar under Södra länken är det Södra länkens skyddszon som blir avgörande för lägsta tillåtna schaktdjup. Nivån får underskridas vid byggande av vägtunnel och tunnelbanan med tillhörande utrymmen.

(T1) *Tunnelbana i tunnel samt tillhörande utrymmen under mark.*

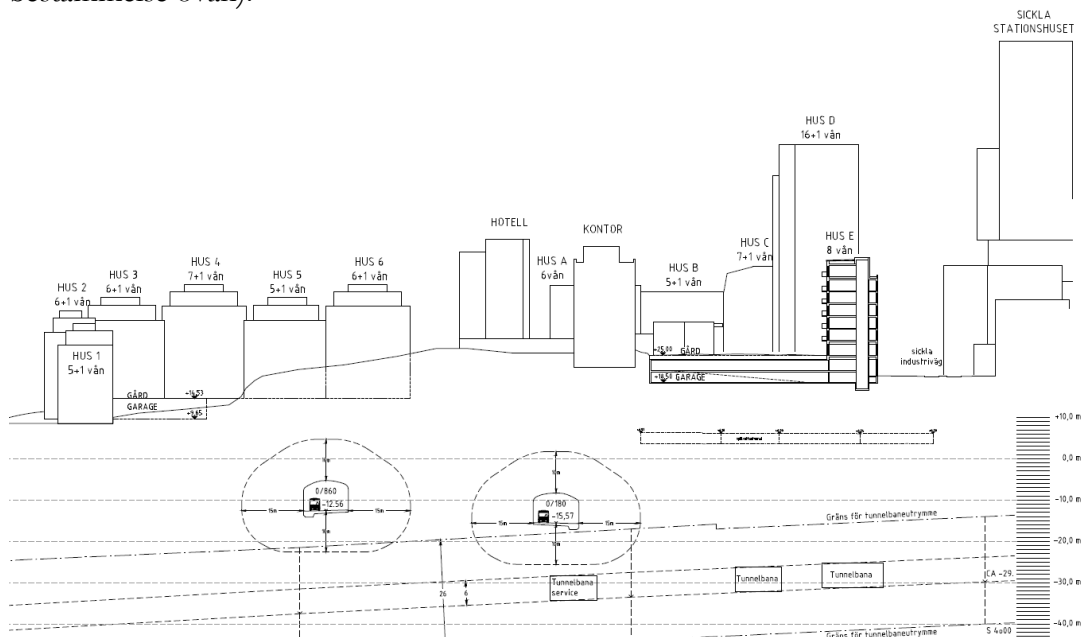


Lägsta tillåtna schaktningsnivå (i meter relativt nollplanet) för schaktning, spontning, pålning, borrning eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas vid byggande av vägtunnel, tunnelbana med tillhörande utrymmen och vid underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar.

Användningen tunnelbana avgränsas i höjddled genom egenskapsbestämmelserna ”e5”, ”e6” och ”e7”. Inom det område där tunnelbanan delvis delar skyddszon med Södra länken så kompletteras ”(T1)” även med bestämmelsen ”z1” som reglerar ett markreservat för allmännyttig vägtrafik för att säkerställa att både tunnelbanan och Södra länken har rätt till den delade skyddsزونen.

- e5 (T1) gäller mellan -17,0 och -48,0 meter relativt angivet nollplan.
- e6 (T1) gäller mellan -15,0 och -45,0 meter relativt angivet nollplan.
- e7 (T1) gäller mellan -13,0 och -43,0 meter relativt angivet nollplan.
- z1 Markreservat för allmännyttig vägtrafik. Utrymmet mellan nivå -17,0 och -25,7 (i meter relativt nollplanet) ska vara tillgängligt för skyddszone för allmän vägtrafik.

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under planområdet. Takhöjden i tunnarna är cirka 8 meter och marken ovanför tunnarna varierar mellan cirka 6 och 25 meter. Markanvändningen för Södra länken regleras med bestämmelsen ”(GATA2)” gata, vilket bekräftar markanvändningen för de befintliga vägtunnlarna. Användningen ”(GATA2)” avgränsas i höjddled genom egenskapsbestämmelserna ”tunnel1”, ”tunnel2” och ”tunnel3”. För att skydda Södra länken regleras även lägsta tillåtna schaktdjup (se bestämmelse ovan).



Inom de områden där Södra länken och tunnelbanan delar skyddszon gäller även bestämmelsen ”z1” (se bestämmelse ovan) som reglerar ett markreservat för allmännyttig vägtrafik för att säkerställa att både tunnelbanan och Södra länken har rätt till den delade skydds-zonen.

tunnel1 tunnel, (GATA) gäller mellan + 10,5 och -25,7 meter relativt angivet nollplan.

tunnel2 tunnel, (GATA) gäller mellan + 7,1 och -25,7 meter relativt angivet nollplan

tunnel3 tunnel, (GATA) gäller mellan +7,1 och -17,0 meter relativt angivet nollplan

Gång- och cykeltrafik

För gång- och cykeltrafik kan planområdet nås via de två gatorna som angränsar till planområdet (Sickla industriväg och Uddvägen). På Uddvägen sker cykling både i cykelfält och på cykelbanor. Gående hänvisas till gångbanorna på både östra och västra sidan av gatan. Längs med Sickla industriväg hänvisas gående till gångbanor och cyklisterna till intilliggande cykelbanor. Sickla industriväg är utpekad som ett kommunalt huvudcykelstråk med genomgående cykelbanor längs hela vägen. Cykelbanorna kopplar samman det regionala cykelstråket längs med Värmdövägen i norr med Ältastråket längs med Järlaleden i söder. Från Sickla industriväg tillskapas en kombinerad gång- och cykelbana på kvartersmark, fri från motorfordon. I mitten av planområdet övergår sedan gång- och cykelbanan till en separat gångbana medan cyklisterna hänvisas till gatan tillsammans med motorfordonen.



Illustration över gångväg från Sickla industriväg i planområdets östra del.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdets östra del finns ett brett utbud av kollektivtrafik. På en sträcka på 0–200 meter från planområdet når resenärer framtida tunnelbanan, tvärbanan, saltsjöbanan och flertalet bussar. Planområdet angränsar till Sickla stations västra tunnelbaneuppgång vilken kommer att nås från bottenplan av den planerade stationsbyggnaden. Via rulltrappor och hissar tas resenärer ner till tunnelbaneperrongen som är lokaliserad under mark. Via stationsbyggnadens bottenvåning angränsar även planområdet direkt mot tvärbanans perrong i norr där resenärer lätt kan byta mellan de två spåralternativen tunnelbana och Tvärbana. Ytterligare nordöst om planområdet ligger saltsjöbanans station som kan nås via trappor i väst och via markplan i öst. Busstrafiken nås direkt öster om planområdet på den norra delen av Sickla industriväg samt på Värmdövägen norr om planområdet.

Parkering och angöring

Parkeringstal anger hur många parkeringsplatser som ska tillhandahållas i samband med ny- och ombyggnation. Nackas modell för beräkning av antal parkeringsplatser för bostäder beräknar parkeringstal projektspecifikt utifrån de lägesegenskaper en fastighet har (exempelvis närhet till kollektivtrafik och service). Vad gäller p-tal för lägenheter tas även hänsyn till vilken storlek på lägenheter som byggs. Nacka erbjuder även byggherren att reducera parkeringstalet i utbyte mot att byggherren åtar sig att ordna mobilitetsåtgärder. Båda områdena inom planen strävar efter att uppfylla det ambitiösa mobilitetspaketet för bostäder vilket ger en reduktion på 25% på parkeringstalet. Utöver genomförandet av mobilitetsåtgärder finns ytterligare möjlighet till reduktion genom att se över möjligheten till samnyttjande. Framst finns möjligheter till samnyttjande mellan kontor och bostäder eftersom det är viss procent av boende som låter bilen stå över dagen och viss procent av kontorsarbetande som tar bil till arbetet.

Kommunens rekommenderade parkeringstal för bostäder ska följas och en avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Platser för hämtning och lämning till förskolan samt viss parkering för personer med rörelsenedsättning planeras längs den östra gatan.

Cykelparkering

Cykelparkering för bostäder anordnas i bottenvåningar samt garage. Kommunens krav på antal cykelparkeringar per bostad framgår av kommunens rekommenderade parkeringstal.

För den västra delen av planområdet anordnas cykelparkering i första hand i anslutning till det nya parkeringsgaraget längst ner i byggnaden. Om behovet inte kan täckas i garage anordnas cykelparkering på gården. Cykelparkeringen för bostäderna och förskolan i östra delen anordnas i cykelrum i källarplan under respektive hus. Cykelrummen nås via hiss och delvis genom separata entréer som vetter mot anslutande gång- och cykelstråk. Övrig cykelparkering för bostäder och förskola anordnas vid entréerna. För kontor löses

cykelparkering i första hand på gården, med möjlighet till komplettering genom att utnyttja befintliga utrymmen inomhus.

Kommunens rekommenderade parkeringstal för cykel och riktlinjer kring utformning av dessa stäms av i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

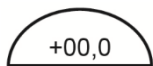
Kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten finns utbyggt i gatumark i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät. Fjärrvärme, el, tele och fiber finns också utbyggt i gatumark i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät när kapacitet finns utbyggd i systemen.

En spillvattentunnel löper genom Sicklaön 363:3 och innebär att planen utformas med en bestämmelse om lägsta schaktdjup för att hålla skyddsavstånd till denna.

Genom planens norra del förekommer flera ledningar som i planen regleras med bestämmelsen ”u₁” som reglerar markreservat för allmännyttiga underjordisk ledning. Området markeras också med prickmark som innebär att området inte får förses med byggnad. Inom planens södra del reglerar planen ett till område med bestämmelsen ”u₂”. Området kompletteras med en bestämmelse om lägsta tillåtna schaktningsnivå.

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

u₂ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan +16,9 och +71, meter relativt angivet nollplan.*



Lägsta tillåtna schaktningsnivå (i meter relativt nollplanet) för schaktning, spottning, pålning, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas vid byggande av vägtunnel, tunnelbana med tillhörande utrymmen och vid underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avfall

Nacka Vatten och Avfalls tekniska handbok för avfall är vägledande vid planering och genomförande av avfallshanteringen.

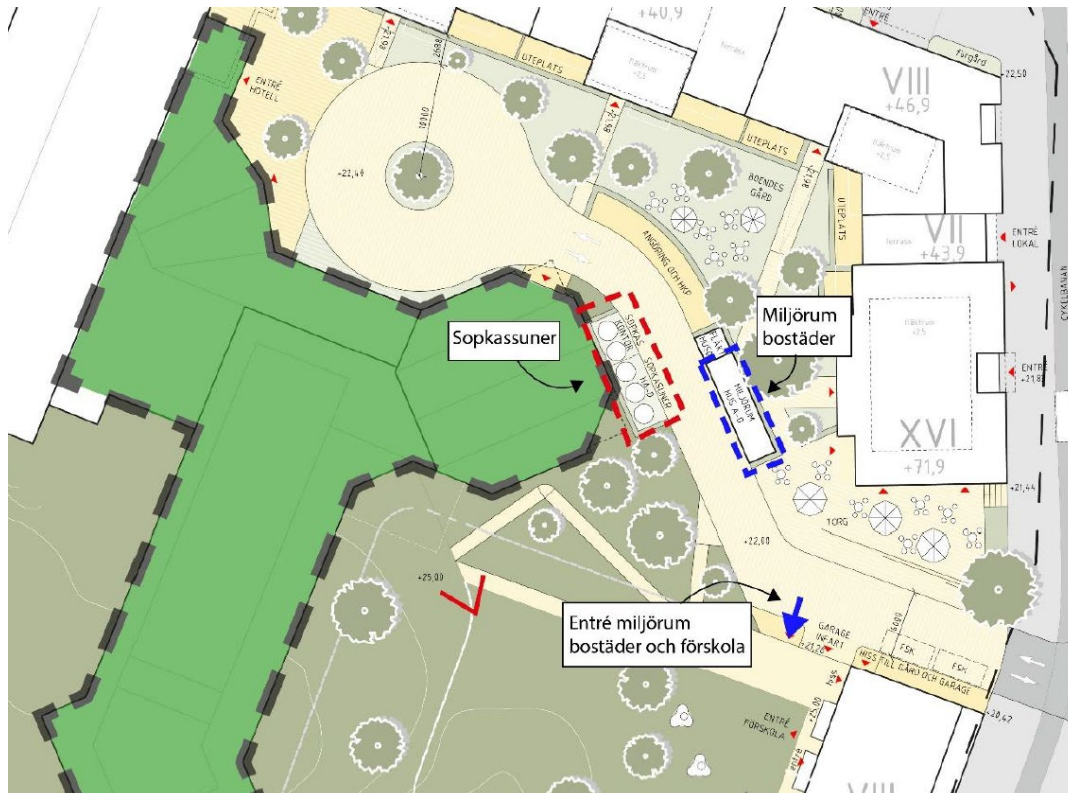
Insamling av avfall från de planerade bostäderna föreslås ske från Uddvägen i väst och från Sickla industriväg i öst.

Avfallshanteringen för den östra bostadsbebyggelsen planeras för kontor och bostäder samt förskola ske via miljörum och sopkassuner. För kontoren finns två sopkassuner placerade utmed den nya östra gatans västra sida i höjd med gatan. Bostäderna i områdets nordöstra

del får tillgång till ett miljörum på gatans östra sida samt till två sopkassunerna på gatans västra sida som är placerade jämte kontorens sopkassuner.

Förskolan samt de sydöstra bostäderna har tillgång till ett miljörum som är placerat i garaget under förskolegården. Förskolan har direkt tillgång till miljörummet via garaget.

Sophämtning sker från östra gatan med möjlighet till uppställning för sopbil inom 10 meter från entrén till miljörummet.



Sophantering, östra delen av planområdet.

Hotellens avfallshantering sker på byggnadens baksida via den västra tillkommande gatan med vändplan som delas med den västra bostadsbebyggelsen. Vändplanen är dimensionerad för backvändande lastbil. Hotellens komprimator är placerad under trappan mellan gård och GC-vägen. Barnvagnsparkering nås via ramp upp till gården, som även nås via hiss vid intilliggande hushörn. Den östra gatan varierar mellan 5-6 meter i bredd och vändplanen har en radie på 10 meter.

Ficka för angöring och parkering för personer med rörelsesnedsättning anordnas på östra gatans norra sida vilken därmed nås från inom 25 meter av bostäderna i norra delen. Ramperna mellan östra gatan och den nordöstra bostadsbebyggelsen är 10 meter långa och 6 meter breda med en lutning på 8,3 procent. Möjlighet till angöring finns även framför hotellets entré. Leveranser till hotellet nås via den nya vägen inom västra delen med angöring vid fasad i norr.

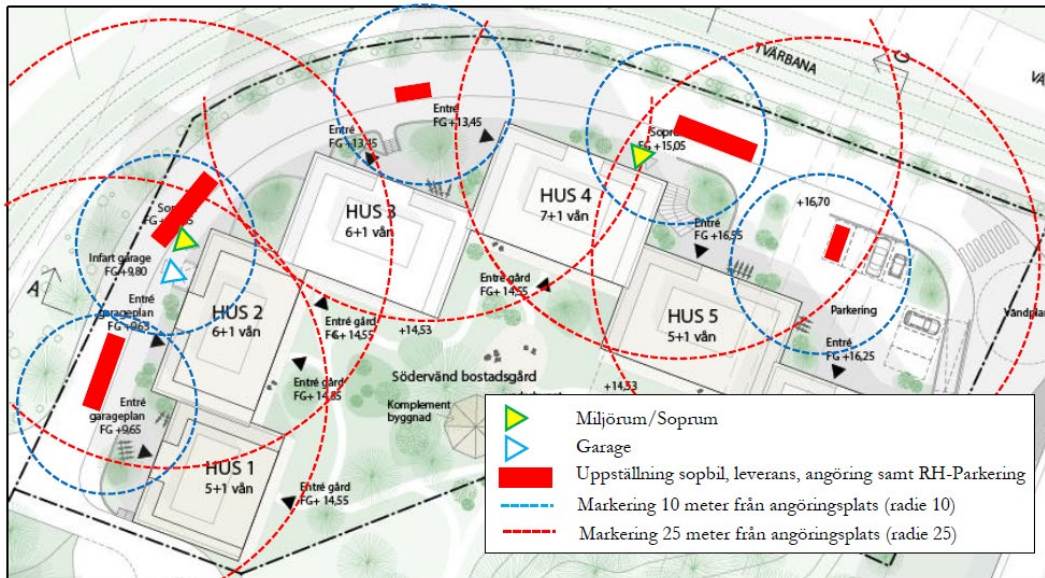


Soppantering och angöringsplatser för personbil/leveranser, östra delen av planområdet

Den västra bostadsbebyggelsen har två soprum i bottenvåningen som kan nås via den tillkommande västra gatan. Gatan anordnas med bredden 5,5 meter och är dimensionerad för möte mellan personbil och lastbil. Samordning av tider för tunga fordon förutsätts kunna ske för att undvika möten. Visst behov av angöring finns till de nya byggnaderna, men anses i stort sett vara försumbar vad gäller större transporter. Ingen specifik lastplats föreslås därför för den västra delen utöver en i direkt anslutning till den föreslagna centrala vändplanen för befintlig hotellbyggnad. Vändplanen är dimensionerad för backvändning av lastbilar samt för rundkörning med personbil.

Tömning av sopor kommer rimligtvis ske som mest en gång per dag, sopbilen innebär därmed inte ett störande moment mer än vid mycket begränsad tid. I övrigt kommer den västra gatan trafikerats av leveranser till och från hotellbyggnaden. I genomsnitt kan drygt 5 transporter per dag förutsättas via västra gatan.

Enligt hotellet sker leveranser till hotellet 3–4 gånger per vecka, mestadels med stora lastbilar förutom vissa kompletteringar som sker med mindre fordon. Soppantering kan dock ske fler dagar i veckan. Normalt har ett hotell kring 25 transporter per vecka inklusive soppantering.



Sophantering, västra delen av planområdet.

För Villa Fannyudde förekommer en del leveranser, men främst då med mindre fordon, samt även sophantering. Dess hantering nås via den nya västra gatan, antingen med uppställning precis norr om föreslaget övergångsställe alternativt kring backen och infart upp mot Fannyudde. De stora nivåskillnaderna mot Fannyudde gör att vändmöjlighet dimensioneras för LBM, dvs en mindre lastbil om cirka 7 meter. Denna behöver då backvända om den ska runt.

För sophantering och leveranser till Fannyudde anordnas ett leveransskåp som nås från fordon uppställda direkt intill leveransskåpet.

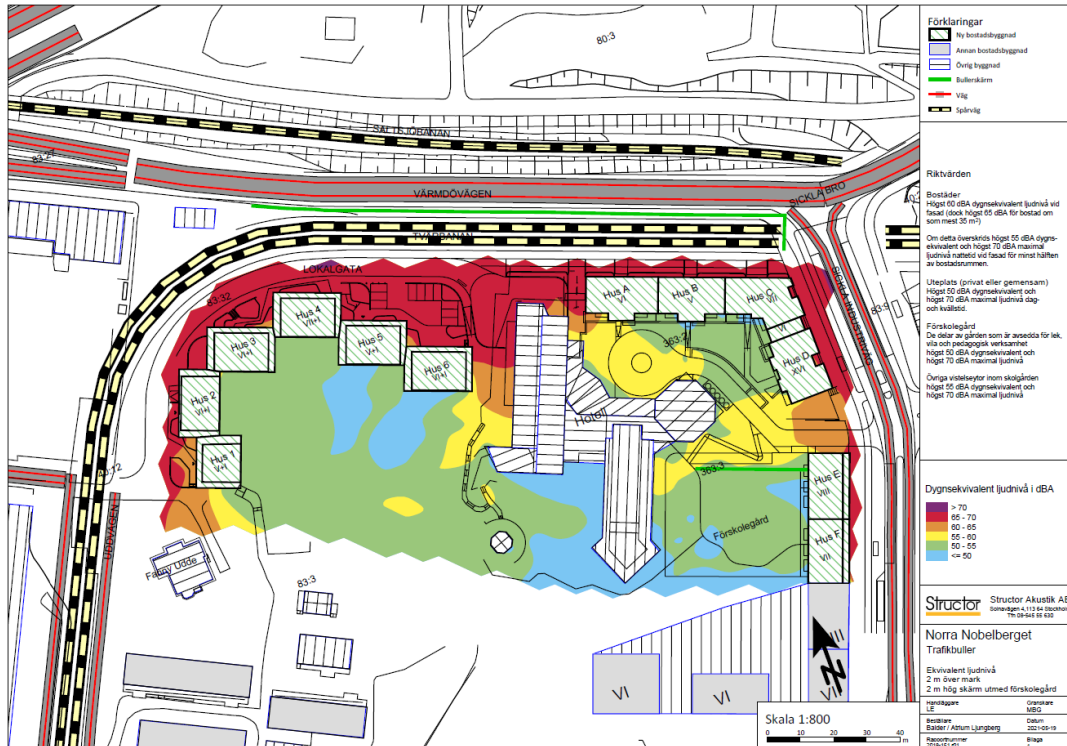
Störningar och risker

Planförslaget medför inga störningar och risker för omgivningen. Planområdet är dock beläget invid spårområdet för tvärbanan och saltsjöbanan. Spårvägs- respektive järnvägstrafiken utgörs endast av persontransporter, men kan innebära en risk för intilliggande bebyggelse i händelse av tågbrand. Risken innebär att planförslaget regleras med särskild utformningsbestämmelse som reglerar att byggnaden ska kunna utrymmas i riktning bort från tvärbanan och saltsjöbanan.

Buller

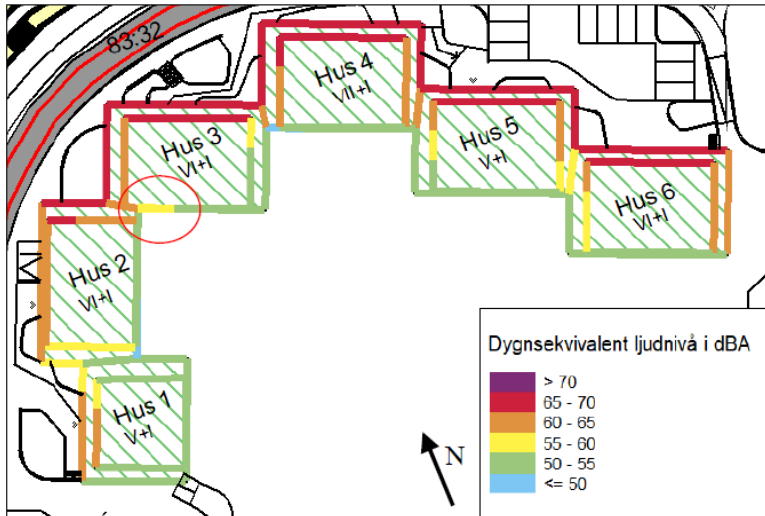
Bullersituationen för utbyggnadsförslaget har utretts av Structor Akustik AB. Beräkningarna har gjorts med vägtrafikuppgifter från Nacka kommuns trafikprognos för 2040 och tågtrafikuppgifter från SL:s trafikprognos för 2050. Området är påverkat av trafikbuller från främst Värmdöleden, Värmdövägen, Sickla industriväg, tvärbanan och saltsjöbanan. I östra delen planerar Balder för 145 lägenheter och en förskola i 6 byggnader. Under förskolegården bakom hus E och F finns ett garage. I den västra delen planerar Atrium Ljungberg för 115 lägenheter och ett garage.

Samtliga byggnader har ekvivalent ljudnivå över 60 dBA på bullerpåverkad sida. Fasader mot norr och nordväst, det vill säga mot Värmdöleden, Värmdövägen, saltsjöbanan och tvärbanan har även över 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Bostäderna med nivåer över 65 dBA behöver ha tillgång till ljuddämpad sida. Alternativt kan mindre lägenheter planeras där den ekvivalenta ljudnivån över 60 dBA, men lägre än 65 dBA, vid fasad.



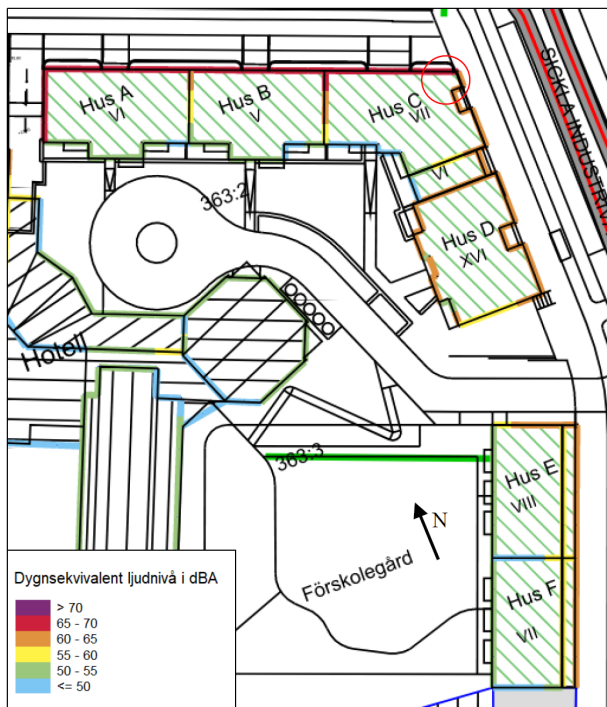
Övergripande bild som redovisar ekvivalent ljudnivå för trafikbuller 2 meter över mark.

I västra delen (hus 1–6) är alla sidor mot gården ljuddämpade, dvs ekvivalent ljudnivå är lägre än 55 dBA och maximal ljudnivå lägre än 70 dBA (utom för en lägenhet). Samtliga lägenheter har, med några undantag, tillgång till ljuddämpad sida mot gården för minst hälften av bostadsrummen. En lägenhet i hus 3 behöver kompensationsåtgärd i form av att till exempel en balkonggavel förses med heltäckande, våningshög, avskärmning. Bakom den uppfylls riktvärdena.



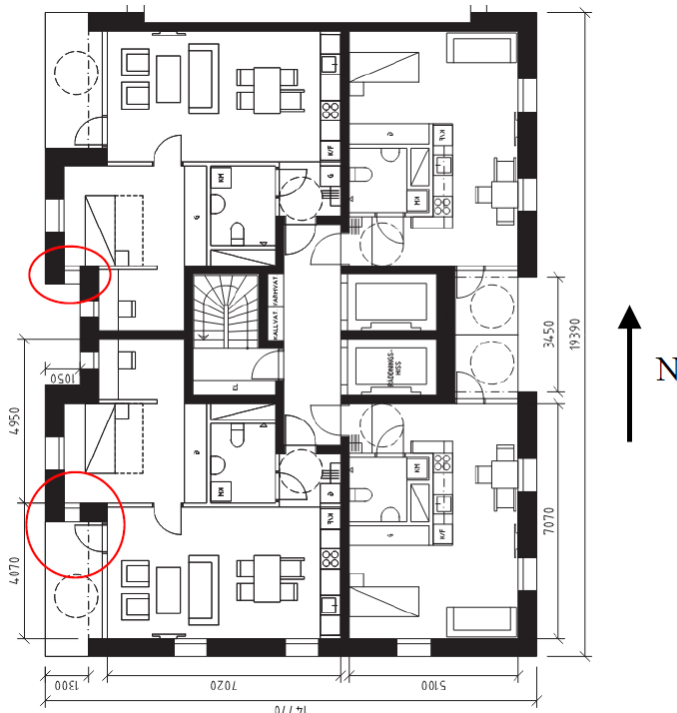
Dygns ekvivalent ljudnivå vid fasad för den västra delen av planområdet omfattande hus 1–6. Högsta nivå vid någon våning. Röd ring visar var ljudnivån är något hög vid vindsvåningen på hus 3.

I östra delen (hus A, B, C, E och F) är fasaderna mot gården ljuddämpade, det vill säga ekvivalent ljudnivå är lägre än 55 dBA och maximal ljudnivå lägre än 70 dBA. I denna del klarar 137 av 145 bostäder riktvärdena för trafikbuller vid bostadsfasad. För sex enkelsidiga små ($\leq 35 \text{ m}^2$) lägenheter i hus C behövs kompensationsåtgärd i form av att balkongen förses med heltäckande, våningshögt, inglasning till minst 75%, tätt räcke och ljudabsorbent i taket. Dock överskrids riktvärdet för den maximala ljudnivån något vid de två nedersta lägenheterna. Dessa kan kompenseras med särskilda specialfönster.



Dygns ekvivalent ljudnivå vid fasad för den östra delen av planområdet omfattande hus A-F. Högsta nivå vid någon våning. Röd ring visar var ljudnivån är för hög vid hus C.

I hus D finns små lägenheter ($\leq 35 \text{ m}^2$) mot Sickla industriväg. Där uppfylls trafikbullerkraven genom att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 65 dBA vid fasad. Mot gården finns två tvårumslägenheter per plan. De mot hus E klarar trafikbullerkraven på plan 2 till 9 genom att den ekvivalenta ljudnivån är lägre än 60 dBA. På plan 10–15 klaras kraven genom att lägenheterna har tillgång till ljuddämpad sida på balkongen. Balkongerna mot hus C klarar kraven på plan 2 till 7 genom att den ekvivalenta ljudnivån är lägre än 60 dBA. På plan 8–15 klaras kraven genom att lägenheterna har tillgång till ljuddämpad sida vid indraget i fasaden. På plan 16 är ettorna och tvåorna sammanslagna till två treor. Dessa behöver tillgång till ljuddämpad sida för två rum vardera. Med kompensationsåtgärden tätt räcke, 75 % inglasning samt ljudabsorbent i balkongtak nås kraven för ljuddämpad sida för lägenheterna på plan 6, totalt 2 stycken.



Normalplan Hus D. De två lägenheter mot gården har ljuddämpad sida inringad med rött.

Totalt behöver 9 av 260 lägenheter (3,5%) kompensationsåtgärder. Bakom dessa uppfylls värdena i trafikbullerförordningen. Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Vid dimensionering av ljudisoleringen mot gården i Hus E och F måste även hänsyn tas till lekande förskolebarn. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

Uteplatser planeras i form av balkonger mot gården, utom för de minsta lägenheterna (13–14 stycken). Mot gården klaras riktvärdena för de flesta av lägenheternas balkonger. För övriga lägenheter kan bullerskyddad uteplats anordnas på gården. I vissa lägenheter behövs lokala bullerskärmar för att klara riktvärdena.

Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:

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

Förskola

För att klara riktvärdena på den upphöjda förskolegården bakom Hus E och F behövs en 2 meter hög skärm utmed norra gårdskanten. Ljudnivån på förskolegården beräknas bli 50 dBA på cirka 50% och 55 dBA på resterande yta. Där ljudnivån överstiger 50 dB så beräknas den som högst till 52 dBA. Den maximala ljudnivån är lägre än 70 dBA på hela gården.

Förskolegården ska utformas avseende trafikbuller så att:

- Ljudnivån från trafik på delar av skolgård avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Där så är inte möjligt ska dagsekvivalent ljudnivå inte överskrida 55 dBA kl. 06.00-18.00 och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas fem gånger per timme kl. 06.00-22.00 för ytor som inte är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Vibrationer och stomljud

Tunnelbanan är projekterad för att inte påverka närliggande bebyggelse med stomljud eller vibrationer. Region Stockholms trafikförvaltnings riktvärde för stomljud vid nybyggnation av spårinfrastruktur är 30 dBA SLOW och tillämpas inom tunnelbaneprojektet. Riktvärdet motsvarar kraven på maximal ljudnivå för installationer i nybyggda bostäder och stomljud vid denna nivå bör därför inte ge upphov till betydande störningar. Riktvärde för stomljud för tunnelbanan finns reglerad i Järnvägsplanen för utbyggnad av tunnelbana till Nacka och Söderort med följande planbestämmelse: Stomljudsdämpande åtgärder under spår för att klara riktvärdet på 30 dBA SLOW Lmax.

Stomljud och vibrationer från saltsjöbanan och tvärbanan kommer att utredas i ett senare skede så att eventuella åtgärder kan vidtas för att riktvärdena inte ska överskridas.

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

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

Verksamhetsbuller

Bullerkällor på hotellets tak är inmätta och beräknas medföra att riktvärdena för verksamhetsbuller överskrider. Bullerkällorna måste alltså åtgärdas med till exempel lokala bullerskärmar eller ljuddämpare. Leveranser till och från hotellet bör inte tillåtas mellan kl

22 och 06 för att undvika överskridanden av riktvärdena. Utöver detta har bullerkällor identifierats i Sickla köp kvarter och vid Uddvägen. Dessa kommer att mätas in i ett senare skede.

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

Bostäder ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06:00-18:00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18:00-22:00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid eller helg vid fasad. I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22:00-06:00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivånattetid vid fasad.
- Maximala ljudnivåer, $L_{Fmax} > 55$ dBA, bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan
- För ljudnivåer från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet gäller värdena för ljuddämpad sida också för den exponerade sidan.

Luftkvalité

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken från bland annat Sickla industriväg, Värmdövägen och tvärbanan. Värdena för partiklar och kvävedioxider överskrids inte i planområdet. Föreslagna bostäder inom planområdet kommer inte bidra till en försämrad luftkvalitet och samtliga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet. Planförslaget innebär att inte någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids. Dock planeras området nära Sickla industriväg, som i sig är hårt trafikerad, och som kan komma att medverka till att miljö kvalitetsnormerna för luft kan överskridas inom delar av planområdet. Planen föreslår att ventilation-, och luftintag för bebyggelsen närmast Sickla industriväg placeras bort från vägen in mot det befintliga hotellet för att inte ge upphov till någon hälsorisk vilket regleras med planbestämmelsen ”b1” i plankartan.

- b1 *Ventilationen ska utföras så att friskluftintag är vända bort från Sickla industriväg och placerade så långt från vägen som möjligt. Placering på tak kan accepteras. Möjlighet till central nödastängning av ventilation ska finnas.*

Markens beskaffenhet

Planområdet är helt exploaterat och består enligt SGUs jordartskarta till stor del av fyllnadsmassor. I södra delen av planområdet finns berg i dagen. Fyllnadsmassorna har enligt jordartskartan hög genomsläpplighet. I PM Geoteknik utförd av Golder Association beskrivs områdets jordlagerföljder och grundvattenförhållanden. Planområdets västra del beskrivs bestå av fyllning ovan torrskorpelera som vilar på friktionsjord/morän på berg. Djupet till berg varierar ned till cirka 11,8 meter. (GOLDER, 2019). Östra delen beskrivs bestå av sandig grusfyllning och sandig siltfyllning på berg samt i vissa delar berg i dagen. Djupet till berg varierar mellan 0–1,5 meter.

I de grundvattenmätningar som Golder association utförde under januari och februari 2019 varierade grundvattennivåerna i planområdet mellan +4,7 och +6,7 meter.

Grundvattennivån +4,7 uppmättes i januari och i februari uppmättes nivån till +6,7 i planområdets östra del och +6,2 i väster. I PM Geoteknik beskrivs även historiska nivåer på +7,1 från arkivmaterial. Inom planområdet bedöms infiltrationsmöjligheten vara delvis begränsande på grund av en relativt hög grundvattennivå samt förekomsten av och ett litet avstånd till berg och lera.

De aktuella fastigheterna ligger inom det tidigare industriområdet Nobelberget där det funnits flera miljöfarliga verksamheter sedan början av 1900-talet. Bland annat har det tidigare funnits en mekanisk verkstad inom Sicklaön 363:2 och 363:3 och den västra delen av Sicklaön 83:46 ligger intill eller delvis inom Klintens tidigare verksamhetsområde där det har bedrivits storskalig tillverkning av färgprodukter.

Utförda undersökningar på fastigheten Sicklaön 83:46 påvisar genomgående låga halter (<KM) av föroreningsämnen i ytliga jordlager. Riktvärden för KM i jord (PCB och alifater C16 – C35) överskrids endast i två ut av nio provtagningspunkter. Punkterna ligger i den nordvästra delen där liknande halter av PCB även uppmätts i tidigare undersökningar utförda i området (Geosigma, 2014; 2018). Det bedöms vara troligt att liknande halter (>KM) av PCB förekommer på fler platser i den nordvästra delen av fastigheten. Det går med säkerhet inte att säga om PCB-halterna är kopplade till den tidigare verksamheten inom Sicklaön 82:1 eller den tillförda fyllningen.

Uppmätta halter i grundvatten av alifater C16 – C35 (249 ug/l) samt PAH'er (0,05 – 0,7 ug/l) underskrider SPI:s riktvärden för ångor i byggnader. Inga halter av BTEX eller klorerade kolväten detekterades i det grundvattenrör som ligger närmast det tidigare verksamhetsområdet inom Sicklaön 82:1. Detta resultat överensstämmer med tidigare utförd provtagning i samma punkt (Geosigma, 2014). Ingen provtagning kunde utföras i punkten 18IT11GV då röret var torrt vid provtagningstillfället.

Den historiska bakgrundsundersökningen indikerade att det fanns en risk för påverkan av föroreningar från den tidigare verksamheten inom Sicklaön 82:1 i den västra och nordvästra delen av Sicklaön 83:46. Resultaten från nu utförda undersökningar påvisar inga tydliga

tecken från den tidigare verksamheten inom Sicklaön 82:1 men det går dock inte entydigt att avskrika risken med nuvarande underlag, främst på grund av bristande underlag kring föroreningssituationen i grundvatten. I övrigt bekräftades den bild som den historiska bakgrundsundersökningen indikerade, det vill säga, att marken kring villa Fannyudde samt grönområdet och skogsmarken i den nordöstra delen i stort sett varit orörda och att risken för föroreningar i dessa delar var låg.

Utförda undersökningar på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 påvisar genomgående låga halter (<KM) av föroreningsämnen i ytliga jordlager. Riktvärden för KM i jord (zink) överskrids endast i en av 11 provtagningspunkter som är tagna inom det område av fastigheterna där bostäder planeras. Låga halter av trikloret detekterades i jord i två punkter. I övrigt visar undersökningarna att bergdjupen inom stora delar av fastigheterna är grunda och att fyllningen generellt framstår som opåverkad av den tidigare verksamheten. Baserat på tidigare utförda undersökningar inom tvärbanans nuvarande sträckning (Geosigma, 2014; 2018) bedöms dock risken för allvarliga föroreningar i ytliga jordlager i denna del som låg. Inga undersökningar har heller kunnat utföras under nuvarande parkeringsgarage. Då garaget enligt bygglovsritningar är grundlagt på packad sprängbotten eller moränjord bedöms risken för allvarliga föroreningar i ytliga jordlager även i denna del som låg.

I jordprover tagna från den södra bergslutningen uppmättes halter av arsenik, kadmium, kvicksilver och bly som överskrider riktvärden för KM. Ursprunget till föroreningarna är i nuläget okända men en förklaring kan vara avsättning av partiklar från fabrikskorstenar inom Akzo Nobels tidigare verksamhet inom Sicklaön 83:33. Då marken i bergslutningen inte ska bebyggas och att det i dagsläget inte är klart hur denna del berörs av den nya detaljplanen bedöms uppmätta halter inte föranleda behov att utreda föroreningssituationen ytterligare.

Uppmätta halter i grundvatten av alifater C10 – C12 (11 ug/l) och C16 – C35 (10 ug/l) samt PAH-L (0,03 ug/l) underskrider SPI:s riktvärden för ångor i byggnader (SPI, 2010). Uppmätta halter av trikloret (0,21 ug/l) är mycket lågt och ligger precis över laboratoriets rapporteringsgräns för den använda analysmetoden. Baserat på nu utförda undersökningar samt geotekniska sonderingar bedöms det endast förekomma grundvatten i jord inom en begränsad del av Sicklaön 363:2 (Golder, 2019; AIB, 1984).

Den historiska bakgrundsundersökningen visade att den norra och nordvästra delen av Sicklaön 363:2 och 363:3 överlappade med ett tidigare industriområde. Den tidigare verksamheten bedömdes kunnat ha gett upphov till mark- och grundvattenföroreningar av metaller, petroleumkolväten, klorerade kolväten och cyanid. Nu utförda undersökningar påvisar tecken på den tidigare verksamheten men i liten omfattning.

Undersökningarna som är gjorda i området bedöms räcka för det här skedet men avhjälpande åtgärder kommer att krävas innan markanvändningen omvandlas till bostäder

och förskola. Åtgärds målet för åtgärden är halter i nivå med Naturvårdsverket riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid bostadsytor, skolor och parker, medan halter i nivå med mindre känslig markanvändning (MKM) ska uppnås i asfalterande ytor som vägar och parkeringsytor. Platsspecifika riktvärden kommer tas fram i samråd med tillsynsmyndigheten (Miljöenheten Nacka Kommun) vid anmälan i enlighet med 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. De platsspecifika riktvärdena och åtgärds mål kommer beslutas utifrån att ingen risk för människa eller miljö ska förekomma efter sanering.

För att kunna bygga bostäder och ha en förskola inom planområdet behöver det säkerställas att marken är lämplig att bygga på samt att Naturvårdsverkets generella riktvärden för känsligmarkanvändning uppfylls. I detaljplanen regleras därmed förorenad mark på plankartan med följande planbestämmelse, marksanering är dock undantagen lovplikt då den krävs för att genomföra de avhjälpande åtgärderna:

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

Sulfider

I planområdets sydöstra och norra del finns sedimentär bergart med risk för hög sulfidhalt. I samband med sprängningsåtgärder i området behöver hänsyn tas avseende sulfid vid hantering av bergmassor och länshållningsvatten.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via två separata dagvattennät. I väster, på fastighet Sicklaön 83:46, avvattnas planområdet via ledning mot Svindersvik, medan östra delen av planområdet, fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3, avvattnas mot Sicklasjön. Svindersvik tillhör ytvattenförekomsten Strömmen. Båda dagvattennäten har en begränsad kapacitet och antas inte kunna ta emot flöden större än de flöden som uppkommer vid ett 10-årsregn för befintlig markanvändning.

För att få en hänvisning över hur föroreningsbelastningen kan påverka recipienten via dagvatten för planerad situation har mängder (kg/år) beräknats via beräkningsprogrammet StormTac. Beräkningarna har utförts för både befintlig och planerad markanvändning utan åtgärder. StormTac grundar föroreningsberäkningarna på schablonvärden som är baserade på sammanställda data från flera publicerade studier och kan innehålla viss osäkerhet.

Den planerade markanvändningen på Sicklaön 363:2 och 363:3 samt kvartersgatan ger en minskad föroreningsbelastning. Planerad markanvändning på Sicklaön 83:46 ger en ökning av samtliga ämnen om inte reningsåtgärder vidtas. Nacka kommuns dagvattenstrategi menar

på att så långt det är möjligt ska dagvattnet renas via växtbäddar. Genom att tillämpa reningsåtgärder som växtbäddar minskar den samlade föroreningsbelastningen till respektive recipient.

Planerad gata genererar ett minskat flöde. Dagvattnet föreslås avledas till växtbädd där 17 m³ fördröjs för att uppnå det dimensionerade kravet (10 mm åtgärdsnivå).

Planerad exploatering på Sicklaön 83:46 ger ökade flöden. Fördröjning av dessa föreslås ske i första hand via växtbäddar. Erforderlig fördröjningsvolym är 38 m³. För att undvika att avrinning från ovanliggande naturmark rinner mot byggnader bör ett avskärande svackdike anläggas som leder dagvattnet ut mot närliggande väg.



Preliminär situationsplan för bebyggelsen på Sicklaön 83:46, med orangea markeringar som visar ytbehovet av nedsänkta växtbäddar med 10 cm djup för att fördröja 38 m³. Blå pilar visar föreslagen marklutning. Grön linje visar föreslaget svackdike. Gul markering visar område för växtbäddar för gatan.

Erforderlig fördröjningsvolym för planerad exploatering är 56 m³ för Sicklaön 363:2 och 363:3, där begränsningen av flöde till befintligt 10-årsregn är dimensionerande. Fördröjning av dessa föreslås ske i första hand via växtbäddar.



Preliminär situationsplan för Sicklaön 363:2 och 363:3 med orangea markeringar som visar ytbehovet av nedsänkta växtbäddar med 10 cm djup för att fördröja 50 m³. Blå pilar visar föreslagen marklutning. Gul markering visar område för växtbäddar för gc-väg.

I plankartan regleras hanteringen av dagvatten genom bestämmelse som reglerar att *markytan inom kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. Vidare utformas de underbyggda garagen med bestämmelsen "b2"* som innebär att: *Ovan garagets takbjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan, och gården ska i huvudsak utformas och planteras för rening och fördröjning av dagvatten.*

Skyfall

Inom planområdet finns inga större instängda områden som riskerar översvämmas vid skyfall för befintlig markanvändning. Enligt Nacka kommuns skyfallsutredning rinner östra delen av planområdet ned mot Nackarondellen där det finns risk för översvämning. Västra delen rinner längs Uddvägen ned mot Sicklavägen där skyfallsanalysen visar att det även där kan bli översvämning. Eftersom planen ger en minskning av hårdgöringsgraden minskar exploateringen flöden som kommer från planområdet vid skyfall i närtid. Hänsyn till förväntade klimatförändringarna gör att flödena vid skyfall kommer att öka trots minskningen av hårdgjorda ytor.

Inom båda kvarteren planeras det för garageinfarter. På Sicklaön 363:2 och 363:3 är färdig golvnivå planerad att vara lägre än marken vid infarten. För att förhindra att det rinner in

dagvatten till garaget höjdsätts marken utanför så att dagvatten rinner bort från garageinfarten. För att minska risken ytterligare kan kantsten eller linjeavvattning (ränna) tillämpas. På Sicklaön 83:46 är färdig golvnivå i garaget högre än gatan. Infarten höjdsätts så att den lutar ut mot gatan som i sin tur lutar mot väster. För Sicklaön 83:46 är det dock viktigt att säkerställa att avrinningen från naturmarken leds förbi byggnaderna ut mot närliggande väg för att undvika översvämning vid skyfall.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	kvartal 1 2022
Granskning	kvartal 1 2023
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 3 2023
Laga kraft tidigast*	kvartal 3 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Genomförandavtal och exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Enligt kommunens genomförandeplan planeras byggstart ske tidigast kv1 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas och nödvändig infrastruktur är utbyggd.

Genomförande av detaljplanen beräknas pågå till och med 2033.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

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

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Nacka Vatten och Avfall ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av de allmänna vatten- och spillvattensystemet. Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Befintliga vatten- och spillvattenledningar behöver beaktas vid arbeten på kvartersmark.

Dagvatten

Nacka Vatten och Avfall ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av dagvattensystemet. Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi ansvarar för fjärrvärme i området.

Kvartersmark

För utbyggnad på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 samt Sicklaön 83:46 ansvarar fastighetsägaren. Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystemet inom kvartersmarken.

Fastighetsägare ansvarar för marksanering inom den egna fastigheten.

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

Avtal

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

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. En principöverenskommelse ska tecknas med ägare till fastigheterna inom planområdet. Avtalet tecknas innan samråd för detaljplanen. Principöverenskommelsen anger principer för ersättning vid marköverföring, exploateringsersättning och medfinansiering av infrastruktur samt principer för ansvar och

kostnader för detaljplanefasen och genomförandet. Principöverenskommelser har tecknats med ägaren till fastigheten Sicklaön 83:46 samt ägaren till fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploitörerna och kommunen. I exploateringsavtalet regleras marköverlåtelse, finansiering och genomförande samt exploitörens skyldigheter. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i angränsning till planområdet. Fastighetsägare ska ansluta ny bebyggelse till de förbindelsepunkter som anvisas av Nacka Vatten och Avfall (NVOA).

Dagvatten

Dagvatten inom detaljplaneområdet ska omhändertas lokalt. Dagvattenhanteringen ska uppfylla kommunens vid tidpunkten gällande anvisningar för dagvatten samt följa framtagna dagvattenutredning.

El, tele och fiber

I angränsning till planområdet har Nacka Energi, Skanova och Stokab ledningar som innebär möjlighet till anslutning för den nya bebyggelsen. Anslutning till Nacka Eergis ledningar kan ske när tillräcklig kapacitet finns för anslutning av planområdet.

Värme

Stockholm Exergi erbjuder möjlighet till anslutning av fjärrvärme för planområdets nya bebyggelse då ledningar finns i närliggande gator. Anslutning till Stockholm Eergis ledningar kan ske när tillräcklig kapacitet finns för anslutning av planområdet.

Avfall

Avfall hanteras inom planområdet. Planområdet avses inte att anslutas till någon extern sopsugsanläggning.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

I planbestämmelsen finns exempelvis schaktdjupsbegränsningar för att bibehålla skyddszon mot Södra länken och tunnelbana. Det krävs också att fastighetsägaren samordnar sina arbeten med kommunen då det planeras ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt i området de kommande åren. Extra säkerhetsomsorg krävs vid byggnadsarbeten mot

Tvärbanan där det finns högspänningsledning som kräver säkerhetsavstånd och/eller dispens från huvudmannen för anläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

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

Fastighetsreglering för överföring av mark behövs för genomförande av detaljplanen. Nybildning, ändring eller upphävande av servitut, gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter kan bli nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Ett markområde behöver överföras från kommunens fastighet Sicklaön 40:12 till Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:46.

Ett markområde behöver överföras från Balders fastighet Sicklaön 363:2 till kommunens fastighet Sicklaön 83:9.

Ett markområde behöver överföras från Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:44 till Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:46.

En fastighet för kontor och hotell kan bildas med utgångspunkt från fastigheten Sicklaön 363:2 genom att ett markområde från fastigheten Sicklaön 363:3 förs till fastigheten (Sicklaön 363:2) och ett annat markområde förs från fastigheten (Sicklaön 363:2) till fastigheten Sicklaön 363:3. Alternativa genomföranden finns.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

På fastigheten Sicklaön 83:46 finns inskrivet avtalsservitut för vägtunnel.

På fastigheterna Sicklaön 363:2 och Sicklaön 363:3 finns exempelvis avtalsservitut för vägtunnel, officialservitut för tunnelbana samt flertalet servitut som är kopplade till byggnaderna på fastigheterna.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

Gemensamhetsanläggning för angöring från väster via kvartersgata och gångtytor ska bildas. Blivande fastighet för kontor och hotell samt bostäder på fastigheten 83:46 är i behov av angöring och transport från denna kvartersgata.

Gemensamhetsanläggning för angöring och vändplan behöver inrättas på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3. Gemensamhetsanläggningen behövs för att tillgodose behovet för gång- och biltrafik till hotell och kontorsverksamheterna samt bostäderna i kvarteret.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Ledningsrätter

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

Ledningsrätt behöver upprättas för den vattenledning som går genom planens norra del och som i planen regleras med bestämmelsen ”u₁” för underjordisk ledning.

Ledningsrätt behöver upprättas för fjärrvärme i planens norra del och som i planen regleras med bestämmelsen ”u₁” för underjordisk ledning.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 samt Sicklaön 83:46. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättning

De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i exploateringsavtal med kommunen eller vid lantmäteriförrättning. Principer för överenskommelser i exploateringsavtal regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

Ersättning för överföring av kvartersmark från kommunens fastighet regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och berörd exploatör eller bestäms vid lantmäteriförrättning.

Ersättning för överföring av kvartersmark från en fastighet till en annan överenskommelse mellan de berörda fastighetsägarna eller bestäms vid lantmäteriförrättning.

Ersättning för övriga rättigheter överenskommelse i exploateringsavtal med kommunen, mellan parterna eller vid lantmäteriförrättning.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

För utbyggnad av allmän plats har kommunen rätt att ta ut exploateringsersättning från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Detaljplanen ingår i en etappvis utbyggnad, vilket innebär att kommunen har rätt att ta ut ersättning för såväl redan vidtagna åtgärder som kommande åtgärder för allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen kommer därför avse hela utbyggnaden av allmänna anläggningar i Sickla och regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare.

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

Kostnad för dagvattenhantering

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark/fastigheten.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

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

Kommunen ansvarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för överföring av mark för allmän plats.

Nacka Vatten och Avfall ansvarar för ansökan om ledningsrätt för sina ledningar.

Planavgift

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

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

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

Anslutningsavgifter

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

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

Fastighetsägare bekostar avfallshantering.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Planområdet ligger i ett område som kommer att ha mycket god tillgång till kollektivtrafik och ett väl utvecklat cykelvägnät. Planförslaget möjliggör en hög exploatering i ett kollektivtrafiknära läge vilket innebär ett effektivt markutnyttjande av en yta som idag består av parkeringsplatser och en yta som består av delvis paddelbanor och grus. Ett genomförande av planförslaget kan innebära en bättre dagvattenhantering på platsen än idag samt att marken saneras på föroreningar. En väl utbyggd kollektivtrafik är en av grundförutsättningarna för minskad biltrafik, vilket innebär minskad miljöpåverkan. När den nya tunnelbanelinjen till Nacka är färdigställd kommer bilberoendet att minska ytterligare. Tunnelbanan till Nacka bidrar också till att på ett hållbart och framtidsmedvetet vis knyta ihop Nacka kommun med den övriga storstadsregionen.

Målområden för hållbart byggande

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande.

- **Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser**
Området ligger mycket nära kommande tunnelbanestation i Sickla. För att skapa en levande blandad stad möjliggör planen för en variation av verksamheter, bebyggelse och mötesplatser inom en central plats. Att möjliggöra nya verksamheter med plats för publika lokaler i gatuplan bidrar till att skapa en mer levande stad.
- **Hållbart resande**
Precis intill projektområdet vid Sickla station finns tvärbana, Saltsjöbanan och bussar. När även tunnelbanan byggs till området blir kollektivtrafikförsörjningen mycket god och bidrar ännu mer till ett hållbart resande. Området har också nära till servicemöjligheter som möjliggör för de boende att gå till bland annat förskola, daglivsvaruhandel, restauranger med mera. Inom planområdet möjliggörs för såväl bilparkering som cykelparkering i enlighet med Nacka kommuns parkeringsnorm.
- **Dagvatten som renas och infiltreras**
Dagvattenlösningarna i projektet är en stor utmaning, med tät bebyggelse, befintliga och framtida tunnlar samt platsens geotekniska förutsättningar. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten har studerats och föreslagna reningsanläggningar uppfyller Nacka kommuns riktlinjer och har reglerats i planhandlingarna. Vidare utredningar kommer att göras under planarbetet för att vidare studera och säkerhetsställa att dagvatten hanteras så skonsamt och effektivt som möjligt.
- **En levande kulturmiljö**
Sommaröjet Villa Fannyudde var länge en viktig plats som präglade områdets utveckling. Villan bidrar till att ge stadsdelen en tydlig identitet och höjer på så sätt områdets värde. Planen möjliggör för att framhäva villan och återskapa delar av kulturmiljön kring villan och på så sätt skapa nya upplevelsevärden. Detta görs bland annat genom att betydelsefulla träd runt villan säkerhetsställs med planbestämmelse som reglerar förbud mot fällning.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör att en idag till stor del obebyggd yta, som i viss utsträckning kan upplevas som otrygg, kan bebyggas med attraktiva bostäder. Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Detaljplanen möjliggör en tät stadsmiljö med offentliga rum/lokaler i bottenvåningarna.

Bostäderna planeras i ett mycket kollektivtrafikhärligt område mellan Sickla industriväg i väst, med närhet till handel och service, och Uddvägen i öst, med nära koppling till Sicklastråket. Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet

och kan bidra till trygghet. Bostäderna kommer med stor sannolikhet upplåtas med fri upplåtelseform vilket kan innebära en begränsning avseende en blandning av olika boendekategorier. Området planeras med varierande bostadsstorlekar, ett LSS-boende om 12 lägenheter och en förskola som kan skapa förutsättningar för fler att bo i området i livets olika skeden. Detta medför en blandad boendemiljö med möjlighet till social interaktion. Planförslaget möjliggör för en förskola i två våningar med anslutning till en förskolegård på ett överbyggt garage. Gården är relativt liten men uppfyller möjlighet till utomhusvistelse och lek. Planförslaget innebär sammanlagt positiva konsekvenser för barn genom att tillgänglighet, trygghet och säkerheten i området kommer att öka.

Närheten till Sickla stationshus samt planering av verksamhetslokaler i bebyggelsen bottenvåningar invid Sickla industriväg innebär att stor del av planområdet får liv och rörelse under dygnets alla timmar. Möjliggörande av ett boende med fler människor som rör sig i området kan även öka upplevelsen av trygghet. Även hotell-, konferens och kontorsverksamheten inom fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 innebär en viss rörelse och som bidrar till en trygghet i området.

Miljön kring den föreslagna byggnationen kommer i viss utsträckning att utsättas för buller från Sickla industriväg och från tvärbanan.

Ekonomiska konsekvenser

Mellan exploitören och kommunen finns ett tecknat detaljplaneavtal som reglerar kostnaderna för arbetet av denna detaljplan. Kostnader för att planlägga för bostäderna förväntas därmed inte belasta kommunens ekonomi. Genom att fastighetsägarna bidrar med exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka förväntas den nya detaljplanen bidra med intäkter till kommunen för finansiering av allmän plats och tunnelbana. Den nya detaljplanen förväntas medföra ökade fastighetsvärden i området då byggrätter utökas på de fastigheter som ingår i planområdet. Den nya bebyggelsen möjliggör för fler bostäder, arbetsplatser, hotell och service.

Inom detta projekt bedöms ingen ny- eller ombyggnad av gator inom allmänplats behövas utan enbart anpassningar mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detta regleras i kommande exploateringsavtal och bekostas i så fall av exploitören.

Planen bedöms få övervägande samhällsekonomiska positiva konsekvenser genom att nya bostäder med närhet till handel och service med mera skapar bättre underlag för kommunal och kommersiell service, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning.

Avvägning mellan motstående intressen

Ett genomförande av planförslaget innebär att stadsbilden påverkas. Planförslaget möjliggör en tätare stadsbebyggelse. Detta kan upplevas som att planområdet och dess närhet försämras för de som passerar, bor eller arbetar i närheten. Nacka kommun arbetar med att

bygga ut tunnelbanan och möjliggöra fler bostäder, arbetsplatser, och service. Detta innebär att stadsmiljön kommer att förändras och genomförandet kan medföra olika former av störningar. En viss påverkan för omgivningen bedöms vara godtagbar för att kunna bygga ut tunnelbana och möjliggöra fler bostäder, arbetsplatser, och service.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter inom planområdet.

Ett markområde som utgör kvartersmark i detaljplanen behöver överföras från kommunens fastighet Sicklaön 40:12 till fastigheten Sicklaön 83:46.

Ett markområde för allmän plats i planförslaget behöver överföras från fastigheten Sicklaön 363:2 till kommunens fastighet Sicklaön 83:9.

Ett markområde behöver överföras från fastigheten Sicklaön 83:44 till fastigheten Sicklaön 83:46.

Bygggrätter utökas på fastigheterna Sicklaön 83:46, Sicklaön 363:2 och Sicklaön 363:3.

Befintlig byggnad på fastigheten Sicklaön 83:44 åsätts varsamhetsbestämmelser ”k₁” och rivningsförbud ”r₁”.

Fastigheterna Sicklaön 83:46, Sicklaön 363:2 och Sicklaön 363:3 kommer belastas av nya ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar.

Medverkande i planarbetet

Torbjörn Granberg	projektledare	exploateringsenheten
Emilie Hellström	planarkitekt	planenheten
Oscar Haeffner	trafikplanerare	planenheten
Marie Edling	landskapsarkitekt	planenheten
Jonas Nilsson	miljöplanerare	miljöenheten
Sofia Bergström	sakkunnig föroreningar	miljöenheten
Rebecca Kolmodin	sakkunnig buller	miljöenheten
Nina Åman	stadsarkitekt	stadsutvecklingsenheten
Anna-Karin Romanus		
Gillström	bygglovshandläggare	bygglovenheten

Övriga medarbetare

Sabina Rodriguez Loudot	kart- och mätningenjör	Lantmäterienheten
Emma Nilsson	VA-ingenjör	Nacka Vatten & Avfall AB
Mats Eriksson	avfallshandläggare	Nacka Vatten & Avfall AB
Johannes Kruusi	byggnadsantikvarie	Konsult KMV forum

Planenheten

Susanne Werlinder
Planchef

Emilie Hellström
Planarkitekt