

UTLÅTANDE

2017-11-17

Rev. 2017-12-05

Dnr KFKS 2009/574-214

Projekt 9216

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön

Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet är beläget väster om Sickla industriväg och förslaget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska öppnas som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området som idag är relativt slutet. Byggnaderna är i huvudsak kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Bostadshusen mot Sickla industriväg föreslås i huvudsak i sju våningar med ett indrag av den översta våningen.

Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt rivs befintlig bebyggelse. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde när detaljplanering för intilliggande område görs. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Synpunkter under utställningen har framförallt rört Södra länken och tunnelbanan avseende skyddszoner. Därutöver har synpunkter framförts om miljöföroreningar, dagvatten, buller, vissa planbestämmelser mm. Plankartan och planbeskrivningen har justerats efter utställning med ett antal mindre ändringar. En nockhöjd har höjts och en sänkts men med oförändrat antal våningar. Planhandlingarna har förtydligats avseende korsningspunkten mellan Södra länken och tunnelbanan och dess skyddszoner. Sammantaget är ändringarna inte att betrakta som väsentliga.

Bakgrund

En samrådsredogörelse upprättades den 11 augusti 2017. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om utställning den 30 augusti 2017, § 165. Utställningen pågick mellan den 8 september till och med den 6 oktober 2017.

Justeringar efter utställning

Synpunkterna under utställningen har föranlett följande justeringar av planförslaget. Dessa har inte bedömts som väsentliga:

Plankarta:

- Schaktnivåer avseende Södra länken och tunnelbanan har förtydligats med att ange meter relativt nollplan.
- Bestämmelse om schaktning eller annat ingrepp utan tillstånd från Trafikverket har utgått.
- Några höjder avseende underliggande vägtunnlar har ändrats till att överensstämma med rh2000.
- Prickmark elnätsstation har minskats marginellt.
- Bestämmelse om sutterängvåning är borttaget
- Bestämmelse om material mot gård har förtydligats att gälla kringbyggd gård.
- Bestämmelse om indragen våning mot Sickla industriväg har fått ett tillägg till att inte omfatta trapphus och därtill tillhörande installationer.

Planbeskrivning:

- Text om tunnelbanan har förtydligats
- Text om förorenad mark har förtydligats enligt förslag från länsstyrelsen.
- Synpunkter från Lantmäteriet har inneburit vissa omformuleringar och förtydliganden av redaktionell karaktär.
- Benämningen "Nobelsvackan" är ersatt med "Nobelstråket".
- Kompletterande text avseende stomljud från vibrationer alstrade av installationer. Om eventuellt stomljud från installationer mm från Södra länken kommer påverka ny bebyggelse är det möjligt att detta åtgärdas effektivast vid källan. Planbeskrivning och exploateringsavtal har kompletterats med text som tydliggör exploatörens ansvar att bekosta detta.

Inkomna synpunkter under utställning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget eller avstår från att yttra sig.

- Stockholms stad
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Försvarsmakten
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Naturvårdsverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholm
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen

- Lantmäterimyndigheten
- Nacka vatten och avfall AB
- Nacka Energi
- Nacka miljövårdsråd
- Fortum värme

En synpunkt från en boende på Atlasvägen har inkommit.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** framför i huvudsak följande.

Riksintresse. Det finns risk att riksintresseanspråken för Södra länken inte tillgodoses avseende hänsyn till skyddszonerna. Utifrån Trafikverkets synpunkter kan Länsstyrelsen inte avgöra om planen blir lämplig vilket gör att Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förörenad mark. Om panncentralen används som förskola är det en förutsättning att markföreningar under byggnaden avlägsnas. Länsstyrelsen anser att följande formulering, som återfinns i miljöredovisningen ska lyftas in i plan- och genomförandebeskrivningen för att säkerställa att kvarlämnade föreningar inte innebär en hälsorisk: Övergripande åtgärdsåtgärder för marken inom planområdet är att området ska kunna utnyttjas för flerbostäder, parkmark och förskola utan att utgöra en hälsorisk.

Kulturmiljö. Länsstyrelsen upprepar sina synpunkter från samrådet att planförslaget innebär en försvagning av de kulturhistoriska värdena. Ett bevarande av den kulturhistoriskt högt klassade bebyggelsen bör utgöra en utgångspunkt i planarbetet.

Planenhetens kommentar. Avseende riksintresset Södra länken har planhandlingarna förtydligats på ett sätt som enligt planenheten säkerställer riksintresset. Samtal har förts med både Trafikförvaltningen och Trafikverket men det är fortfarande oklart hur Trafikverket ställer sig. Detaljplanekartan har förtydligats avseende markföreningar enligt Länsstyrelsens förslag. Avseende kulturmiljön har kommunen vid en avvägning av olika intressen kommit fram till en helhetslösning som tyvärr innebär att viss kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inte bevaras.

2. **Trafikverket (Trv)** framför i huvudsak följande.

Riksintressen. Trv anser att det fortfarande finns delar i detaljplanen som gör att de inte kan utesluta att detaljplanen kan komma att påverka riksintresse för väg 75-Södra Länken negativ

Avstånd till bebyggelse. Järnleden är en primär länsväg där bebyggelsefritt avstånd bör vara 8 meter från beläggningkant till kvartersgräns och 5 meter från kvartersgräns till byggnad. Även om inga direkta utbyggnadsplaner av väg 260 idag finns på aktuell sträcka anser Trv att det rekommenderade byggnadsfria avståndet ska uppnås. Förutom minskad handlingsfrihet anser Trv att det korta avståndet är olämpligt utifrån miljöskäl. Det är särskilt viktigt att tillkommande bebyggelse intill funktionellt viktiga vägar tål konsekvenser av trafiken.

Södra länken. Den planerade tunnelbanan gör intrång på Södra länkens skyddszon. Trv anser att konsekvenser av förslaget är svårt att helt kunna överblicka men bedömer att det kan innebära att Trv får mindre rådighet över vägområdet. En

förutsättning för vidare diskussion om förslaget och gräns för (GENOMFART) är att korsningspunkten för tunnelbanan och Södra länken redovisas utförligare och att avtal tecknas mellan Trv och Landstinget/ Fut för att detaljplanen ska kunna antas. Därutöver föreslås två alternativa lösningar. Avseende bebyggelsen ovanpå Södra länken ser Trv att det är möjligt, men en riskanalys med tillhörande tekniskt PM måste upprättas innan detaljplanen antas. Utifrån riskanalys och tekniskt PM kan avtal som reglerar genomförandeskede och bevakningsuppdrag tecknas.

Buller, stomljud, vibrationer Trv vidhåller att vissa delar av planområdet är olämpligt för bostäder ur bullersynpunkt. Trv anser att det är kommunen som har ansvar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Trv framhåller att stomljud ska hanteras utan åtgärder på installationer som hör till Södra Länken.

Luftkvalitet. Trv vidhåller synpunkter från samrådsskedet att bebyggelseområden bör planeras så att miljö kvalitetsmål inte överskrids och om kommunens ansvar om normer överskrids.

Dag- och grundvatten. Ett kontrollprogram ska tas fram som Trv ska ges möjlighet att ta del av och lämna synpunkter på. Trv ser att frågor kring dagvatten och kontrollprogram blir en del av det avtal om bevakningsuppdrag som kommunen och Trv kommer teckna.

Fastighetsfrågor. Trv har en dialog med kommunen om de fastighetsfrågor som planen aktualiserar i markplan. Avtal kring dessa behöver tecknas innan detaljplanen antas.

Avtal. Ett antal avtal mellan kommunen och Trv kommer behöva tecknas innan antagande.

Planenhetens kommentar. Avseende Södra länkens korsningspunkt med tunnelbanan har planbestämmelse "t₁" tillkommit för att förtydliga område för skyddszon.

Planbeskrivningen har förtydligats i stycke om tunnelbanan också med hänsyn till mötet mellan Södra länken och tunnelbanan. Planenheten gör bedömningen att tillräcklig hänsyn tagits till riksintressena för kommunikationer. Trafikförvaltningen har efter samrådet tagit fram en teknisk beskrivning för korsningspunkten som Trv mottagit. Samtal pågår mellan dessa båda parter.

Avseende bebyggelsefri zon om 8+5 meter delar inte kommunen Trafikverkets synpunkt. Avståndet är 8 meter till kvartersgräns och husfasad. De utredningar som gjorts om Atlasrondellen har inte visat på behov av ytterligare markområden. Hastigheten är lägre vid en cirkulationsplats och avståndet som hävdas är inte anpassat utifrån den stadsbebyggelse som västra Sicklaön kommer att bestå av.

Om eventuellt stomljud från installationer mm från Södra länken kommer påverka ny bebyggelse är det möjligt att detta åtgärdas effektivast vid källan. Planbeskrivning och exploateringsavtal har kompletterats med text som tydliggör exploitörens ansvar att bekosta detta.

Avseende luftkvalitet har planförslaget utformats så att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras i de områden där det kan förekomma höga halter. Det gäller både inom vägområde och i parkområdet närmast ovanför tunnelmynningen.

Inom planområdet klaras MKN för PM10 och NO₂, däremot riskeras årnormen att överskridas och dygnsnormen överskrids för PM10 i vägområde och mark *utanför* planområdet.

SLB-analys bedömer i luftutredning att miljömålet för PM_{2,5} kommer att klaras inom planområdet år 2030. Fraktionen PM_{2,5} består till en del av förbränningspartiklar/

avgaspartiklar från lokala utsläpp, det är också den fraktion av partiklar som är farligast för hälsan.

Den förändring av bebyggelsen som planeras vid Nobelberget medför inga stora haltförändringar där människor vistas jämfört med i nollalternativet, i stora delar av planområdet förbättras luftkvaliteten något. Det innebär att människors exponering för luftföroreningar från trafikens utsläpp i området är relativt likartad i ett nollalternativ år 2030 och i utbyggnadsalternativ med planerad bebyggelse år 2030.

För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade byggnader vid Sickla industriväg och Järlaleden tas tilluften från taknivå eller via fasader som vetter från trafiken.

Kommunen delar Trafikverkets uppfattning om att miljömålen alltid bör uppnås, planområdet ligger dock inom ett mycket kollektivtrafiktätt läge där även annan infrastruktur t ex vatten, avlopp och fjärrvärme är utbyggt. Kommunens sammanvägda bedömning är att området därför är lämpligt att utnyttja för föreslagen bebyggelse. Ett antal avtal behöver reglera kommande skeden i så kallade bevakningsuppdrag med Trafikverket.

3. **Trafikförvaltningen** anför i huvudsak följande. Samordning krävs med utbyggnaden av tunnelbanan i genomförandeskedet. Planbestämmelse avseende om lägsta schaktningsnivå kompletteras med ”Lägsta tillåtna schaktningsnivå i meter relativt nollplanet. Nivån får underskridas vid byggande av tunnelbana.” Plankartan innehåller en bestämmelse som föreskriver att ”schaktning eller annat ingrepp får ej ske utan tillstånd från Trafikverket”. Trafikförvaltningen bedömer utifrån rättsfall att det inte är något som kan regleras i en detaljplan.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med text avseende samordning. Planbestämmelserna har justerats utifrån Trafikförvaltningens synpunkter.

4. **Nacka vatten och avfall AB** anför i huvudsak följande. Enligt planbeskrivningen ska området ansluta till befintliga serviser i Sickla industriväg avseende vatten, avlopp och dagvatten. I genomförandeskedet ska dock utredas om anslutning kan ske mot planerade nya huvudvattenledningar väster om Nackarondellen istället.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats avseende detta.

5. **Nacka Energi** anför följande. Med prickmarken vid det södra stationsläget är det osäkert om transformatorstationen får plats.

Planenhetens kommentar: Plankartan har justerats i samråd med Nacka Energi.

6. **Lantmäterimyndigheten** anför i huvudsak följande. Befintliga servitut mm behöver utredas och klargöras hur hantering sker med hänsyn till planförslaget. Beteckningen ”B₁CK” saknas. Den sydöstra gemensamhetsanläggningen behöver förtydligas avseende ändamål. Några förändringar av ordval föreslås i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar: Servitutsutredningen (NAISwefa 2017-04-11) redogör uttömmande för befintliga servitut. Planbeskrivningen har kompletterats för att tydliggöra

att exploatören bekostar alla åtgärder som behövs för att flytta befintliga ledningar. Planbestämmelserna och planbeskrivning har ändrats enligt synpunkterna. Bestämmelsen B₁CK har ändrats till B₁CSK, ändringen innebär ingen praktisk betydelse då det inbegriper en passage med underbyggt garage.

7. **Fortum Värme** framför följande. I planområdets södra del finns befintliga fjärrvärmeledningar. Eventuella förändringar bekostas av byggherren. Det är viktigt med tidig information och tecknande av genomförandeavtal snarast möjligt. Ärendet påverkar inte Hammarbyverkets anläggningar men området ligger i närheten av tunnel mellan Henriksdal och Sicklaanläggningen.

Planenhetens kommentar: Enheten har noterat informationen.

Inkomna synpunkter från föreningar

8. **Nacka miljövårdsråd** framför ett stort antal punkter men anför i huvudsak följande. Invändningar framförda under samrådet kvarstår i huvudsak. I stort sett all industribebyggelse rivs och ersätts med ensartad bebyggelse med för lite arbetsplatser (framförallt i bullerutsatta områden). Exploateringen kräver mycket bergsschakt. Byggandet är energislukande. En blandning av ny och gammal bebyggelse och blandning av bostäder för olika åldrar, bl a äldreboende möjliggörs inte. Luftkvaliteten behöver utredas ytterligare. Förutsättningar att bygga ut laddplatser för elbilar bör säkras.

Planenhetens kommentar: Kommunen har prioriterat bostäder i denna detaljplan men lämnar samtidigt öppet för etablering av verksamheter mm. För att kunna utnyttja området på bästa sätt och därmed väga in en långsiktig planering, kommer ett antal byggnader att rivas. Ett äldreboende är inte föreslaget i området däremot kommer närhet till service, kollektivtrafik mm innebära ett boende som möjliggör för äldre att ha ett eget boende i stor utsträckning. Med hänsyn till de luftutredningar som gjorts avseende partiklar bedömer planenheten att bostäder är möjligt så som planförslaget föreslår. Elnätskapaciteten är dimensionerad utifrån att alla parkeringsplatser i garage ska kunna ha laddstolpe.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

9. **En boende på Atlasvägen** anför i huvudsak följande. Kulturella verksamheter av det slag som bl a arrangerats och givit utrymme på Nobelberget går inte att bevara då byggrätter för bostäder planeras. Ytan för förskolan bör utvidgas och frigöras mot höjden där barn kan klättra och röra sig friare. Lokaler i bottenvåningar bör 3D fastighetsindelas istället för att säljas till bostadsrättsföreningar. En markfördelning som ger plats till intressenter som vill bidra till markutveckling.

Planenhetens kommentar: Områdets historik har varit att kontor, industri och liknande har inrymts och därmed varit slutet för andra än personer kopplade till verksamheterna. Fastighetsägaren har under senare år öppnat delar av lokalerna för publik verksamhet vilket varit positivt ur den synvinkeln att planprocessen ofta sträcker sig över många år och lokaler

ibland står oanvända. Detaljplanen för Nobelberget påbörjades våren 2010 med start-PM. Planförslaget anger verksamheter mm i delar av bottenvåningarna vid viktiga stråk. I många fall hindrar inte detaljplanen tredimensionell fastighetsbildning. Den frågan avgör lantmäteriet i en förrättning.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt