

Detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 83:3, Uddvägen 6, på västra Sicklaön, Nacka kommun



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

Sammanfattning

Det aktuella området ligger på västra Sicklaön öster om Uddvägen och söder om Villa Fanny Udde. Området utgörs av en del av fastigheten Sicklaön 83:3 som ägs av Trafikverket. Idag pågår en depåverksamhet inom aktuellt planområde. Området är försett med en servicetunnel ner till Södra länken samt en tvåvåningsbyggnad som fungerar som kontor och förvaring för reservdelar. Marken, som befintlig byggnad står på, har dåliga geotekniska förhållanden som gör att byggnaden har fått allvarliga sättningar och måste rivas.

Detaljplanen syftar till att bekräfta den befintliga depåverksamheten med trafikandamål och att möjliggöra att befintlig byggnad kan ersättas på ny plats inom fastigheten. Utformningen av den nya byggnaden ska kopplas an till Sicklas industriella identitet och karaktär genom användandet av historiska material i form av tegel. Vidare är syftet att möjliggöra för en kommunal gång- och cykelväg längs planområdets norra gräns som en del av att koppla ihop Sicklastråket. Planen syftar också till att ersätta samtliga befintliga planer men kommer innehålla relevanta planbestämmelser så att planstöd för tunnelbanan och Södra länken kvarstår.

Trafikverket bekostar arbetet med att ta fram detaljplanen och kommer även att erlägga exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiera konsten att skapa stad. Kommunen bekostar fastighetsreglering och inlösen av allmän plats enligt detaljplanen när att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen bekostar även utförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap vilket omfattar förlängningen av kommunens gång- och cykelväg.

Kommunens bedömning är att detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och bakgrund	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägoförhållande	5
Statliga intressen och regionala intressen.....	5
Kommunala intressen	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
Förutsättningar och planförslag	8
Bebyggelse	9
Teknisk infrastruktur.....	10
Markens beskaffenhet	13
Störningar och risker	14
Dagvatten, grundvatten och skyfall	16
Så genomförs planen	17
Organisatoriska frågor.....	17
Huvudmannaskap	17
Ansvarsfördelning.....	17
Avtal	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Ekonomiska frågor	21
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	22
Miljökonsekvenser	22
Sociala konsekvenser.....	22
Ekonomiska konsekvenser.....	23
Fastighetskonsekvensbeskrivning	23
Medverkande i planarbetet.....	23

Planens syfte och bakgrund

Syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta den befintliga depåverksamheten med trafikandamål och att möjliggöra att befintlig byggnad kan ersättas på ny plats inom fastigheten. .

Detaljplanens syfte är vidare att möjliggöra för en kommunal gång- och cykelväg längs planområdets norra gräns för att åstadkomma en komplett förbindelse genom det så kallade Sicklastråket. Genom planområdets synliga och centrala läge i Sickla består syftet med planen också av att knyta an till Sicklas industriella identitet och karaktärskapande värden genom användande av historiska material i form av tegel på depåbyggnaden samt ett plank mot Uddvägen.

Bakgrund

I planområdet ligger Trafikverkets depå med service- och uppställningsplats för fordon och material. Depåområdet omfattar en servicetunnel ner till Södra länken samt en tvåvåningsbyggnad som är avsedd för kontor och förvaring av reservdelar med mera. Depån fyller en viktig funktion för att Trafikverket ska kunna bedriva ett effektivt underhåll av Södra länken samt säkerställa att insatstiderna vid akuta händelser minimeras.

Byggnaden hade tidigare ett tillfälligt bygglov som inte längre kan förlängas. Delar av marken har dålig bärighet vilket gett befintlig byggnad sättningskador. Planarbetet ska därför pröva ny placering av kontors- och servicebyggnaden så att befintlig verksamhet bekräftas.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 22 april 2020, §79. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

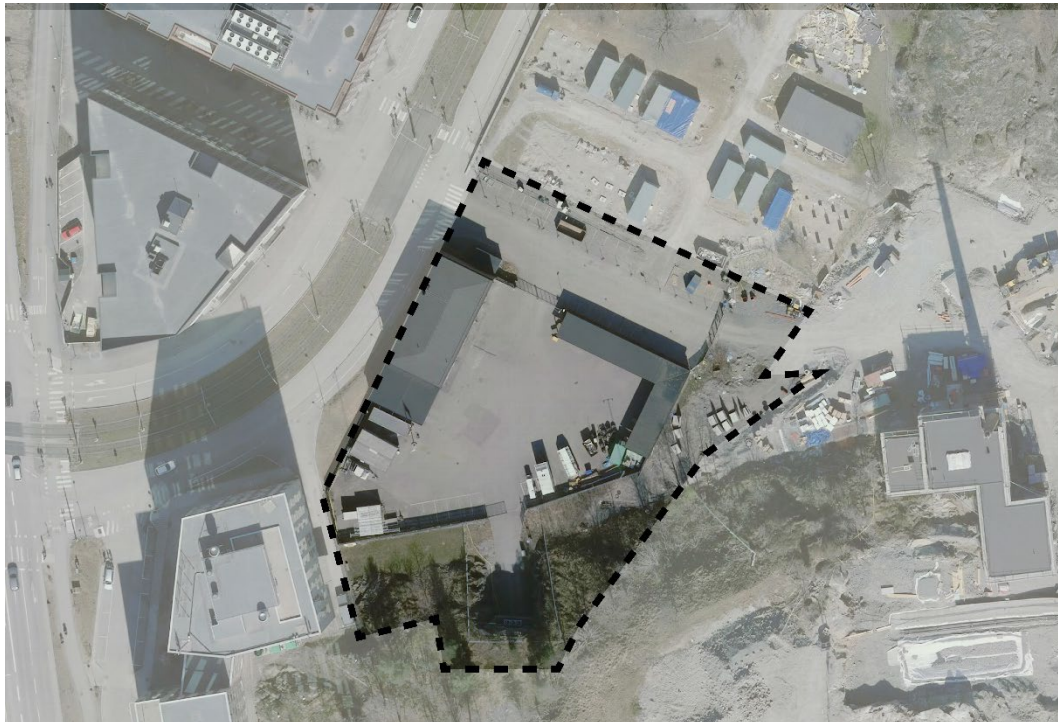
- PM akustikutredning (*WSP, november 2020*)
- Dagvattenutredning (*WSP, december 2020*)
- Markundersökning (*WSP, december 2020*)
- Trafikutredning (*WSP, november 2020*)
- Riskbedömning (*WSP, november 2020*)
- Dagsljusberäkning (*WSP, januari 2020*)
- Luftutredning (*SLB-Analys, maj 2016*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägförhållande

Fastigheten Sicklaön 83:3 är belägen på Sicklaön öster om Uddvägen och söder om Villa Fanny Udde. Planområdet är en del av fastigheten Sicklaön 83:3 som ägs av Trafikverket. Den del av fastigheten som ingår i planområdet omfattar cirka 5600 kvadratmeter.



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

Statliga intressen och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Riksintressen för kommunikationer

Väg 75 (Södra länken) och dess tunnelanläggning passerar under planområdet. Planförslaget är av stor vikt för vägens framkomlighet och funktion. Det bedöms inte försvåra nyttjandet av väganläggningen är därmed förenligt med riksintresset.

Riksintresseanspråket för en eventuell framtida Östlig förbindelse är lokaliserat till planområdets närhet. Trafikverket har ett pågående arbete för att precisera riksintresset och den exakta påverkan på planområdet kan därför inte fastslås innan det arbetet är färdigt.

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. För Nacka kommun innebär avtalet att Nackas tunnelbaneprojekt ansvarar för att leverera förutsättningar för att utbyggnaden skulle kunna ske i enlighet med de avtal som kommunen ingått om. Eftersom en järnvägsplan inte får strida mot gällande detaljplaner krävdes att Nacka kommun ändrar befintliga detaljplaner eller tar fram ny detaljplan där så krävdes.

Tunnelbanan till Nacka planlades dels genom ändring av gällande detaljplaner, dels genom ny detaljplan. De delar av tunnelbaneanläggningen som låg under mark planlades genom ändring, och de delar som kom upp ovan mark såsom delar av stationer och ventilationstorn planläggs i huvudsak med ny detaljplan. Tunnelbanan kommer att byggas under planområdet och planlades därav genom planändring, Detaljplan 625Å (DP 625Å), se vidare under avsnittet *Gällande detaljplaner*. Hela sträckningen för tunnelbanan går under Södra länken.

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

Planområdet avvattnas mot Strömmen som är vattenförekomst med ID 591920–180800. Vattenförekomsten är påverkad av näringsämnen, miljögifter samt hamnverksamhet och behöver omfattande förbättringsåtgärder. Kvalitetskravet för vattenförekomsten Måttlig ekologisk status år 2027. Strömmen uppnår ej god kemisk status.

Planförslaget avser endast en omplacering av en befintlig byggnad och dess utformning och anses därmed inte innebära en negativ påverkan på Strömmen. Förslaget medger vidare en mer strikt hushållning och rening av dagvatten.

Framtagen dagvattenutredning (WSP, 2020) visar att det finns förutsättningar för att minska belastningen av fosfor, kväve, metaller och andra ämnen från exploateringarna inom planområdet förutsatt att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs. Detta innebär att miljön i Strömmen inte kommer försämrats och att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas eftersom vattenförekomsten inte försämrats av exploateringen.

Luft

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken från bland annat Sicklavägen och Värmdöleden. Värdena för partiklar och kvävedioxider överskrids inte i planområdet. Verksamheten 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.

Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

Planområdet ingår i den del som är utpekad som ”Tät stadsbebyggelse” i översiktsplanen och har bäring på strategierna ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”. Trafikverkets depåområde finns redan på platsen och är av betydande vikt för kommunikationer i Nacka kommun och till Stockholms stad. Depåområdes direkta anslutning till servicetunnlar till Södra länken är nödvändigt och kan inte placeras på annan plats. Därmed bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanen, trots att det inte bidrar till ”tät och blandad stadsbebyggelse”.

Andra projekt/beslut som berör planen

Närliggande projekt

Planområdet angränsar till pågående detaljplan för Norra Nobelberget i norr och till utbyggnaden av detaljplan för Nobelberget i öst. Utbyggnaden av Nobelberget innebär att en ny dagvattenledning byggs från Nobelberget genom den norra delen av aktuellt planområde för fastigheten Sicklaön 83:3 och ansluter till befintlig ledning i Uddvägen. Utbyggnaden av Nobelberget innebär också färdigställandet av del av Sicklastråket, som även kommer passera genom aktuell detaljplan. Stråket planeras gå från Hammarby sjöstad i väst, förbi Fanny udde och vidare mot Sickla köp kvarter i öst. Stråket utgör en viktig entré till Nacka från Stockholm och kopplar samman en rad viktiga målpunkter såsom Fanny udde, Dieselverkstaden, stora handelsfunktioner och den framtida tunnelbanestationen.

Gällande detaljplaner

Aktuell del av fastigheten Sicklaön 83:3 omfattas av Stadsplan 230 (S 230 aktbeteckning 0182K-8310), Detaljplan 141 (DP 141 aktbeteckning 0182K-96/67) och Detaljplan 625Ä (DP 625Ä aktbeteckning 0182K-P2018/625A). Största delen av aktuellt planområde omfattas av stadsplan 230 som reglerar trafikområde. Fastigheten Sicklaön 83:3 omfattas inte av någon byggrätt i stadsplan 230 och har därmed tillfälligt bygglov som gått ut. Genomförandetiden för stadsplan 230 har löpt ut. Detaljplan 141 reglerar tillägsbestämmelser 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. Detaljplan 625Ä omfattar tunnelbanan till Nacka och har pågående genomförandetid till 2023. 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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär ingen ökad bebyggelse jämfört med dagens situation. Andelen hårdgjord yta kommer förbli densamma då endast en omlokalisering av den befintliga bebyggelsen kommer ske. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och 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, 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.

Förutsättningar och planförslag

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

Detaljplanen föreslår en ny gång- och cykelväg på allmänplats genom planområdets norra del, i övrigt bekräftas befintlig markanvändning. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”.



Bild över befintligt verksamhetsområde

Bebyggelse

Depåområdet omfattar en servicetunnel ner till Södra länken samt en tvåvåningsbyggnad som är avsedd för kontor och förvaring av reservdelar med mera. Byggnaden är två våningar och omfattar cirka 400 kvadratmeter. I planområdet finns också ett skärmtak för uppställning av fordon med mera. Största delen av planförslaget regleras med bestämmelsen **T** som möjliggör för användningen trafik.

T Trafik

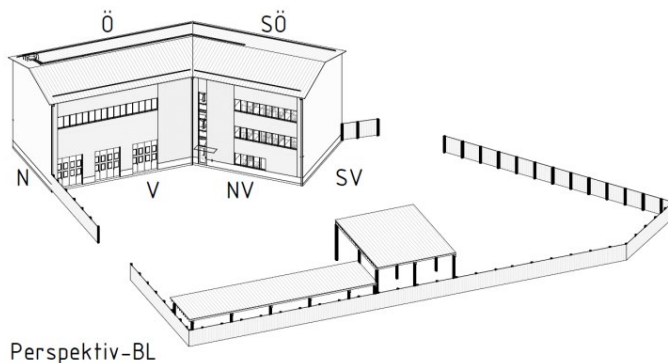


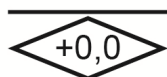
Illustration över framtida placering och dimension av verksamhetslokal och carport.

Planförslaget reglerar en byggrätt som motsvarar den befintliga byggnaden, lokaliserad på en ny plats inom planområdet. Den nya byggrätten regleras med bestämmelsen **e₁** som anger största byggnadsarea. Byggrätten regleras vidare med en högsta nockhöjd om +20 meter över nollplanet. Vidare regleras en yta för skärmtak med bestämmelsen **e₂** som anger största öppenarea. Skärmtaket regleras också med en högsta nockhöjd om +11,5 meter över nollplanet. Planförslaget reglerar även en yta med bestämmelsen **e₃** som reglerar en största total byggnadsarea för komplementbyggnad.

e₁ Största byggnadsarea är 450 kvadratmeter.

e₂ Största öppenarea är 275 kvadratmeter.

e₃ Största totala byggnadsarea är 40 kvadratmeter för komplementbyggnad.



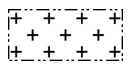
Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Planområdet ligger inom Nacka stad vars gestaltning omfattas av Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi – Fundamenta. Strategin är grunden för stadsbyggande i Nacka stad och ska stärka dess karaktär och komplettera den utvecklande strukturplanen för Nacka stad. Sickla är en del i utvecklingen av Nacka stad där det är av stor vikt att knyta an till

industriområdets identitet och karaktärsskapande värden genom att bland annat använda områdets historiska material - rött tegel. För att skapa en god helhetsverkan med den kringliggande miljön är det betydelsefullt att föreslagen depåbyggnad utformas med tegel vilket planen reglerar med utformningsbestämmelsen **f₁**.

f₁ *Fasadmaterial ska vara tegel*

Placering av bebyggelse regleras även med korsmark som innebär att det på platsen endast får byggas med komplementbyggnad.



Endast komplementbyggnad får placeras.

Del av planområdet regleras även med prickmark som innebär att marken inte får bebyggas.



Marken får inte förses med byggnad

Detaljplanen reglerar att plank ska uppföras mot Uddvägen i väst. Då depåområdet ligger i en tät stadsmiljö så utgör uppförande av plank en säkerhet liksom insynskydd till verksamhetsområdet. Stora fordon trafikrar inom planområdet och allmänhetens tillträde är mycket begränsat.



Plank ska finnas.

Teknisk infrastruktur

Kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten samt ledningsnät för fjärrvärme och el finns utbyggt i området med anslutningspunkt i Uddvägen.

En befintlig transformatorstation bekräftas inom planområdet vid infarten från Uddvägen och betecknas i detaljplanen med **E₁**.

E₁ *Teknisk anläggning, elnätstation*

Gator och trafik

Motordriven trafik

Planområdet försörjs för motortrafik via infart från Uddvägen som i sin tur ansluter till Sicklavägen. Sicklavägen knyter an till Värmdövägen och Värmdöleden i norr och Södra länken samt Järlaleden i söder. Trafikflödet till planområdet beräknas vara densamma som befintligt flöde även efter att detaljplanen är genomförd. Planen kommer därmed inte generera någon förändring i antal trafikanter. Trafikverket uppskattar trafikflödet till planområdet till cirka 30–50 passager per dag, varav cirka 10 under maxtimmen.

Gång- och cykel

En ny gång- och cykelväg möjliggörs på allmän plats genom planområdets norra del. Gång- och cykelvägen blir en förlängning av en del av det så kallade *Sicklastråket* som är utpekad i dokumentet *Stråk och platser i Nacka Stad – Vision för identitet & program i de offentliga rummen* (Gehl, 2019).



Illustration över hela Sicklastråkets utbredning och kopplingar till de olika stadsdelarna.

Stråkets förlängning i denna plan kommer bidra till att koppla samman Hammarby Sjöstad och centrala Sickla med en gen och inbjudande gång- och cykelkoppling samt att ansluta till de två regionala cykelstråken Ältastråket och Värmdöstråket. Stråkets anslutande del öster om planområdet har öppnats för allmänheten i och med genomförandet av detaljplanen för Nobelberget.

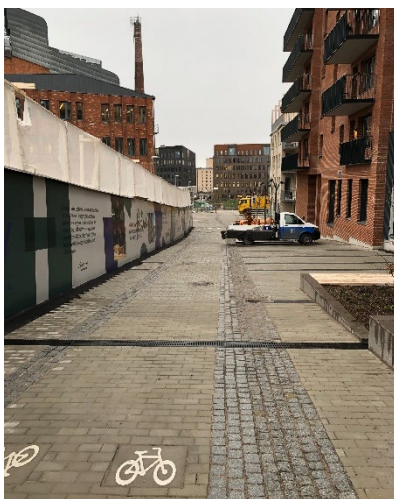


Bild på Sicklastråket inom Nobelberget samt på arbetet vidare genom aktuellt planområde.

Parkering

Parkeringstalet för kontor och arbetsplatser beräknas utifrån dokumentet *Rekommenderade parkeringstal i Nacka (2015)* och utgår från planområdets läge vid bedömning av

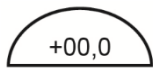
parkeringsbehov. Detta gäller både bil- och cykelparkering. All personalparkering ska anordnas inom kvartersmark.

Tunnelbanan

Planområdet sammanfaller med framtida dragningen av tunnelbanan till Nacka. Tunnelbanan har planlagts genom en järnvägsplan som Stockholms läns landsting ansvarar för och en detaljplan som Nacka kommun har tagit fram. Tunnelbanan är lokaliserad under Södra länken och under Trafikverkets befintliga depåområde. För att tunnelbanans bestämmelser ska kvarstå så har relevanta bestämmelser från Detaljplan 625Å, som reglerar tunnelbanans utformning och sträckning, lyfts in i aktuell plan. Bestämmelserna för tunnelbanan (och Södra länken, se avsnitt nedan) redovisas separat från resterande bestämmelser för kvartersmarken för trafikändamål, på plankarta 2, med målet att tydliggöra vilka bestämmelser som gäller ovan respektive under mark.

På plankartan regleras tunnelbanans tunnlar med **(T₁)**, *Tunnelbana i tunnel samt tillhörande utrymmen under mark*, som bestämmelse på plankartan. Tunnelbanan är lokaliserad under Södra länken och en kompletterande planbestämmelse reglerar lägsta tillåtna schakt djup till mellan -21 och -25 meter relativt nollplanet. Nivån får underskridas vid byggande av tunnlar för tunnelbanan.

(T₁) *Tunnelbana i tunnel samt tillhörande utrymmen under mark. Användningen avgränsas i höjddled från profilen underkant till nivå angiven i halvcirkel. Tillåten markanvändning ovan angiven i halvcirkel påverkas inte*



Lägsta tillåtna schaktningsnivå (i meter relativt nollplanet) för schaktning, spontning, pålning, borring eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas vid byggande av tunnelbana med tillhörande utrymmen.

Södra länken

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under planområdet. Takhöjden i tunnlar är cirka 8 meter och marken ovanför tunnlar varierar mellan cirka 6 och 25 meter.

För markanvändningen för Södra länken regleras med bestämmelsen **(T₂)**, *trafikändamål i tunnel*, vilket möjliggör tunnelbana samtidigt som den bekräftar markanvändningen för de befintliga vägtunnlar. Inom vissa områden behöver dock tunnelbanan kunna behöva dela skyddszone med Södra länken. För att säkerställa att Södra länkens skyddszone funktion kvarstår, men samtidigt inte utgöra något hinder vid utbyggnad av tunnelbanan vid de platser där tunnelbanans skyddszone går in i samma befintliga skyddszone för Södra länken, kompletteras bestämmelsen **(T₂)** med ett markreservat, **(t₁)**, som anger att utrymmet ska vara tillgängligt för skyddszone för allmän vägtrafik.

(T₂) *Trafikändamål i tunnel*

- (t1) *Utrymmet mellan nivå -15,5 och -25,7 (i meter relativt nollplanet) ska vara tillgänglig för skyddszon för allmän vägtrafik.*

Teknisk försörjning

Kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten finns utbyggt i gatumark i anslutning till planområdet. Planförslaget medför inget behov av att bygga ut ledningsnätet. 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.

Genom planens östra del finns en kommunal ledning som i planen regleras med bestämmelsen **u₁** för underjordisk ledning samt med prickmark som inte får förses med byggnad.

u₁ *Markereservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Markens beskaffenhet

Planområdet är belägen strax nedanför en höjd (Nobelberget) och består till större delen av fyllnadsmaterial på berg. Markytan är förhållandevis plan, nuvarande markyta varierar mellan +5,8 och +6,3. Generellt är markytan högre i den nordöstra delen än i västra delen av planområdet. Inom planområdet finns idag en kontorsbyggnad och ett skärmtak. Resterande del av området är asfalterat och används idag som parkeringsyta. Det finns en sättningsproblematik inom en del av planområdet, varför befintliga massor kan behövas tas om hand om de inte uppfyller anläggningstekniska krav.

Marken inom planområdet är identifierat som potentiellt förorenat område på grund av att det tidigare funnits en bensinstation på fastigheten. Även närliggande fastighet i sydväst är identifierad som ett potentiellt förorenat område. Att en fastighet är identifierad som potentiellt förorenad innebär inte att den är förorenad. På den intilliggande fastigheten (Nobelberget) har det tidigare bedrivits verksamhet med tillverkning av bekämpningsmedel. Den fastigheten har identifierats som ett förorenat område och tilldelats riskklass ”stor risk”.

En markteknisk undersökning har genomförts (WSP, 2020) för planområdet som påvisar att det finns förhöjda halter av både metaller och PAH inom fastigheten, främst kopplad till djupare fyllnadsmassor. Men då inga påvisade halter överskrider mindre känslig markanvändning (MKM) som är gällande generella riktvärden för planerad markanvändning (kontorsbyggnad, skärmtak och parkeringsyta) finns inget åtgärdsbehov inom planområdet.

Utredningen redovisar att massor kan behöva schaktas upp av anläggningstekniska skäl eller på grund av upplevd problematik med sättningar inom fastigheten. Då massorna inte påvisat halter som överskrider riktvärdena för MKM föreslås massorna kunna återanvändas

inom området om de uppfyller de tekniska kraven. Återanvändning av fyllnadsmassor måste dock föregås av anmälan och avstämning med miljöenheten, Nacka kommun.

Eventuella överskottsmassor ska omhändertas på godkänd mottagningsanläggning där de kan hanteras som icke-farligt avfall. Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Följande planbestämmelse regleras på berörda kvarter och berörd gatumark:

Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar

Marklov får inte ges för byggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar

Störningar och risker

Planförslaget medför inga tillkommande störningar och risker för omgivningen.

Buller

En bullerutredning har utförts (WSP, 2020) för planområdet för att utreda bullersituationen från Trafikverkets depåområde. I miljöbalken ställs det krav på en verksamhetsutövare att vidta sådana försiktighetsåtgärder som krävs för att undvika olägenhet eller skada för människors hälsa eller miljön. Verksamheten kommer inte att förändras men intill den byggs nu bostäder som kan bli påverkade av verksamhetens aktiviteter som pågår där idag och som kommer fortgå i framtiden.

Mätning har utförts för dagens verksamhet och det som bedömts kan påverka omgivningen från ett akustiskt perspektiv är:

- Ett antal personbilar åker in och ut från området varje dag. Fordonsrörelserna har uppskattats till 40 på ett dygn.
- Vägassistansbilarna (lastbilar) som åker ut och in har uppskattats till 4 fordonrörelser på ett dygn.
- Det finns 2 reservkraftaggregat som driftsätts cirka 1 timme varje månad. Ljudmätning har utförts av dessa.
- Metallsrot lastas 1 gång i månaden, det tar cirka 45 minuter. Ljudmätning har utförts av dessa.

De ljudeffektnivåer som beräknats fram utifrån mätningarna avser maximala belastningen när respektive aggregat samt lastning av skrot sker. Detta sker sällan och den beräknade ekvivalenta ljudnivån (medelvärde) kommer inte riskera att överskrida gällande riktvärden utanför depån. För den maximala ljudnivån finns endast riktvärden nattetid, se Tabell 1.

Tabell 1. Utomhusriktvärden från rapport 6538 "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller". Tabellen avser frifältsvärden.

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA		
	Dag kl. 06-18	Kväll kl. 18-22, samt lör- sön- och helgdag kl. 06- 18	Natt kl. 22-06
<i>Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler</i>	50	45	40
<i>Friluftsområden, nivåer att eftersträva</i>	40	35	35

Sammantaget görs bedömningen att Sickladepån inte kommer alstra några ljudnivåer som kan överskrida riktvärden vid närliggande bostäder om verksamheten fortgår som den gör idag.

Farligt gods

Ett stycke väster om planområdet löper Väg 260, som är sekundär transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsen i Stockholm län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner som ligger inom 150 meter från farligt gods-led. Kortaste avstånd mellan gods-leden och planområdesgräns respektive planerad bebyggelse respektive uppgår till 55 och 90 meter och därmed har en riskutredning upprättats för depåverksamheten. Utredningen har upprättats som ett underlag till bedömning av lämpligheten med planerad markanvändning, med avseende på närhet till farligt gods-led.

Placering av verksamhet hänförs till markanvändning E/K (tekniska anläggningar/kontor) vilket enligt Länsstyrelsens riktlinje normalt erfordrar ett skyddsavstånd om 40 meter för att erhålla god samhällsplanering. Kortaste avstånd mellan gods-leden och planerad bebyggelse respektive planområdesgräns uppgår till 90 och 55 meter.

Med bakgrund till skyddsavståndet mellan anläggningen och farligt gods-led, Länsstyrelsens övergripande rekommendation om skyddsavstånd samt de typolyckor som förväntas kunna inträffa på vägavsnittet enligt kartläggning av transportflöden, görs bedömning att inga särskilda åtgärder med avseende på risker förknippade med farligt gods-transport behöver vidtas för aktuellt planförslag.

Ras och skred

Utifrån Statens geotekniska instituts kartunderlag om ras, skred och erosion bedömer Nacka kommun att ingen risk för ras och skred finns inom planområdet.

Luftkvalité

Luftkvalitén inom planområdet beräknas till PM10-halten för dygn till 20–30 ug/m³ och årsmedelvärdet uppgår till 10–15 ug/m³. Halterna av NO₂ beräknas 20–30 ug/m³ som timmedelvärde, till 18–24 ug/m³ per dygn och årsmedelvärdet uppgår till 5–10 ug/m³.

Verksamheten inom planområdet kommer inte bidra till en försämrad luftkvalitet.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

I dagsläget finns det en byggnad och ett skärmtak inom planområdet. All yta innanför depåområdets staket är hårdgjord. I syd och öst gränsar planområdet mot Nobelberget och en cirka 8 meter bred flack grönyta rymts mellan staket och berg. Infart till arbetstunneln för Södra länken sker från områdets södra del. Planområdet kommer efter planerade förändringar att ha ungefär samma andel hårdgjorda ytor som idag, då förändringarna endast avser byggnaders placering på en redan hårdgjord gårdsplan.

För att följa Nacka kommuns riktlinjer att de första 10 millimetrarna vid ett regn ska fördröjas i LOD-anläggningar som utformas som någon typ av gröna lösningar har det föreslagits att utnyttja de grönytor som finns mellan gårdsplanen och Nobelbergets fot i södra delen av området, som också tillhör Trafikverkets fastighet som ligger utanför planområdet. Genom anläggning av Aco-drän och höjdsättning av gårdsplanen leds dagvattnet till två svackdiken på vardera sida om nedfart till arbetstunneln. Genom att utforma grönytan som ett svackdike utan utlopp skapas en volym ovan marken där vatten kan stå i väntan på infiltration. Detta möjliggör infiltration av större volymer vatten på en mindre yta. Tätning i marken mot arbetstunneln bedöms behövas för att skydda Södra länken mot inflöde av vatten som infiltrerats i dagvattenlösningarna.

Dagvatten på kvartersmark ska omhändertas inom kvartersmarken innan det leds vidare till kommunala ledningsnätet. Följande planbestämmelser regleras på plankartan:

Markytan inom kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor

Genom föreslagna åtgärder bedöms föroreningsmängder och volymer från dagvatten minska jämfört med dagsläget och möjligheterna att nå satta MKN i Strömmen, som är områdets recipient, bedöms inte påverkas negativt.

På grund av sättningsproblematik planeras ny byggnad på en nivå (+6,22) som innebär risk för skador från intilliggande lågpunkt och översvämningsyta. I och med föreslagen dagvattenhantering med ny höjdsättning av gårdsplanen ansamlas vatten vid skyfall på gårdsplanen (som ligger lägre än planerad byggnad) och byggnaden skyddas genom att utflöde från planområdet sker på höjden +6,0. Då detta istället innebär en risk för inflöde i arbetstunneln till Södra länken samt till intilliggande fastighet måste åtgärder vidtas. Mellan gårdsplanen och fastighet i väst måste en mur eller kantstöd med en lägsta höjd på +6,05 finnas. Muren måste fortsätta till Nobelbergets fot. Det måste även säkerställas att tunnelnedfarten samt kringliggande mark har en lägsta höjd på +6,05. Med dessa åtgärder kan stora delar av gårdsplanen komma att översvämmas vid ett 100-årsregn, men inga skador på planerad byggnad eller Södra länken uppstår.

Så genomförs planen

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

Tidplanen nedanför är en preliminär bedömning som övergripande redovisar hur detaljplanen arbetas fram och genomförs.

Tidplan

Planarbete

Samråd	kvartal 1 år 2021
Granskning	kvartal 3 år 2021
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	kvartal 4 år 2021
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 år 2022

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Detaljplanen omfattar utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark och ett exploateringsavtal kommer att upprättas inför antagande av detaljplanen. Utbyggnad enligt detaljplanen kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft och nödvändiga lov och tillstånd har beviljats och avtal upprättats. Byggstart kan preliminärt tidigast ske under kvartal 1 år 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs.

Huvudmannaskap

Nacka kommun är huvudman för allmän plats. 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. Den allmänna platsen omfattar gång- och cykelväg.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Gång- och cykelväg

Nacka kommun ansvarar för gång- och cykelvägen.

Vatten och spillvatten

Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar för det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till anvisad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar för det allmänna dagvattensystemet fram till anvisad förbindelsepunkt. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenhantering inom kvartersmark. Den nya bebyggelsen ansluter till det allmänna dagvattensystemet efter att dagvatten omhändertagits lokalt. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB ansvarar för det allmänna elnätet. Skanova har ett befintligt tele- och fibernät. Den nya bebyggelsen kan ansluta till befintliga nät.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi AB är ansvarig för det allmänna fjärrvärmenätet. Den nya bebyggelsen kan ansluta till befintligt nät.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark. Flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Avtal

Planavtal

Nacka kommun och fastighetsägaren Trafikverket tecknade 2020 ett detaljplaneavtal. Avtalet innebär att fastighetsägaren förbinder sig att bekosta alla kostnader tillhörande arbetet med detaljplanen.

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Nacka kommun och fastighetsägaren Trafikverket har upprättat ett förslag till principöverenskommelse som anger ansvar för kostnader samt genomförande av detaljplanen. Överenskommelsen är planerad att beslutas i kommunfullmäktige Nacka kommun under kvartal 1 år 2021. Överenskommelsen ligger till grund för kommande exploateringsavtal som närmare reglerar parternas åtaganden.

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 om mark som inte ägs av kommunen. Huvuddragen är följande:

- Kommunen ansöker om fastighetsreglering av allmän platsmark enligt detaljplanen med stöd av en upprättad överenskommelse med fastighetsägaren.
- Kommunen bekostar fastighetsreglering av allmän platsmark och ersätter fastighetsägaren för inlösen av marken.
- Kommunen projekterar och bygger ut allmänna anläggningar inom allmän plats.
- Fastighetsägaren erlägger exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansierar kosten att skapa stad.
- Fastighetsägaren ska, till kommunen eller den kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rätt utan ersättning.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Fastighetsreglering kommer i första hand genomföras med stöd av en överenskommelse för mark som ska överföras mellan fastigheter för att fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. Överenskommelsen biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten. Med stöd av gällande lagar har kommunen även möjlighet att säkra markåtkomsten genom att lösa in marken efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

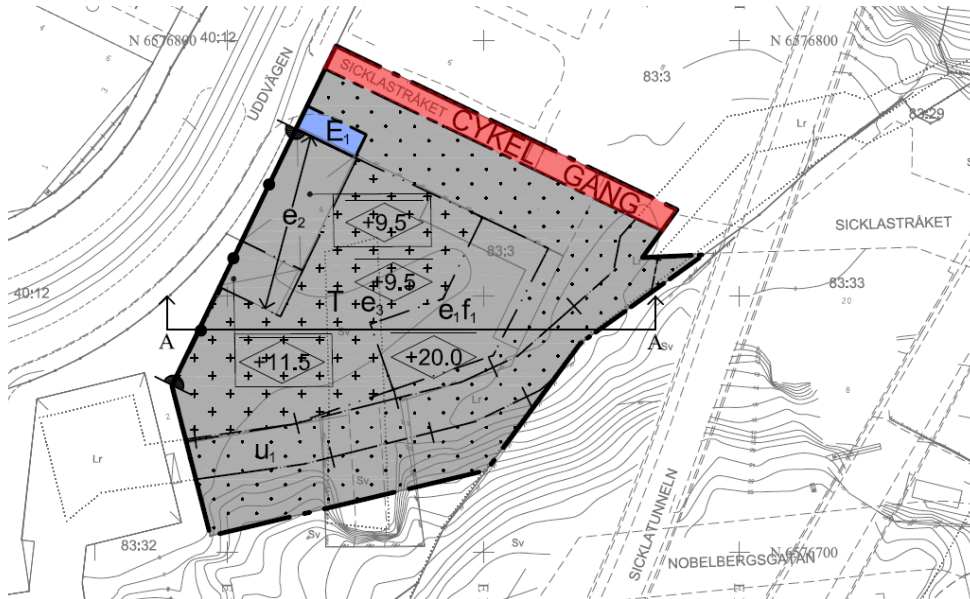
Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

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

Fastighetsägaren till Sicklaön 83:1 avstår ett markområde om cirka 370 kvadratmeter enligt bilden nedan. Marken planläggs som allmän plats i detaljplanen och överförs till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:12 genom fastighetsreglering.



Röd markerat område är den del av Sicklaön 83:3 som ska överföras till Nacka kommun.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. 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 (avtalservitut).

Inom planområdet finns tre kända servitut som belastar fastigheten Sicklaön 83:3 vilka beskrivs närmare nedan. Detaljplanen medför inga kända behov av nya servitut.

Inom området finns en befintlig transformatorstation som genom den nya detaljplanen bekräftas med markreservat för teknisk anläggning markerat med "E₁" på plankartan. Anläggningen upplåts idag genom markavtal som är upprättat mellan ledningsägaren och fastighetsägaren.

Inom området finns även ett markavtal för upplåtelse av mark för allmännyttig dagvattenledning. Ledningen är placerad inom området som planläggs för allmän platsmark vilket innebär att avtalets verkan upphör i samband med detaljplanens genomförande. Rätten att förlägga allmännyttiga ledningar inom allmän platsmark regleras i befintligt markavtal mellan Nacka kommun och ledningsägaren.

Utöver ovanstående belastar ett servitut för transportväg 0182K-2004/64 fastigheten Sicklaön 83.3. Vidare utredning av servitutet krävs.

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.

Inom området finns en befintlig ledningsrätt för spillvatten 0182K-2005/67.1. Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanen och rättigheten säkerställs i plankartan med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar markerat med "u₁" på plankartan.

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation som detaljplanen bekräftar med markreservat för teknisk anläggning markerat med "E₁" på plankartan. Ledningsägaren kan med stöd av detaljplanen ansöka om ledningsrätt och avstyckning av området.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Inlösen och ersättning

Fastigheten Sicklaön 83:3 avstår mark för allmän plats enligt detaljplanen till Nacka kommun och kvartersmark för tekniska anläggningar och har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i en lantmäteriförrättning eller genom överenskommelser.

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

Nacka kommun är huvudman för allmän plats och bekostar utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsen. Fastighetsägaren erlägger en ersättning till kommunen för allmänna anläggningar. Ersättningens storlek kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar alla nödvändiga fastighetsbildnings-, bygg och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt bekostar nödvändiga lov, tillstånd och avgifter enligt vid tidpunkten gällande taxor hos respektive myndighet och ledningsägare. Fastighetsägaren bekostar därmed även omhändertagande av dagvatten från kvartersmark samt bygg- och anläggningskostnader och drift av vatten- och spillvattenanläggningar inom kvartersmark.

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.

Nacka kommunen bekostar nödvändig fastighetsreglering av allmän platsmark.

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) samt avgift för avfallshantering betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

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

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär en liten förändring jämfört med dagens markanvändning. Ett genomförande av planförslaget kan dock innebära en bättre dagvattenhantering på platsen samt att eventuell förorenad mark saneras. Vidare innebär planen att ytan för gång- och cykelvägen mellan Uddvägen och Nobelberget säkras och att boende i området kan cykla mellan Sickla köpvarter och Hammarby Sjöstad och vidare in till Stockholm.

Att verka för att verksamheten kan vara kvar innebär att vid eventuella händelser i Södra länken så kan service direkt komma ner till platsen istället för en annan plats inom Stockholm.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Planförslaget innebär dock inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation men ger möjlighet till en säker koppling mellan Hammarby Sjöstad och Sickla genom anläggande av en gång- och cykelväg genom området.

Planområdet ligger med gångavstånd till kollektivtrafik med avgångar mot bland annat Saltsjöbaden, Slussen, Stockholm Central och Ektorp vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Planområdet är ett verksamhetsområde som kan uppfattas otryggt med stora fordon som trafikerar platsen. Planen reglerar inhägnad av depåområdet för att öka säkerheten till

förbipasserande och minimera risken för olyckor. Inhägnaden gör det också säkrare för fastighetsägaren så att ingen obehörig går in på området där stora fordon hanteras.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några negativa ekonomiska konsekvenser. Genom att det kommunala gång- och cykelstråket Sicklastråket förlängs bidrar detaljplanen till ökad tillgänglighet och trafiksäkerhet för gående och cyklister vilket kan ha en positiv effekt för folkhälsan. Fastighetsägaren bidrar med exploateringsersättning för sin nytta av kommunens allmänna anläggningar och genomförande av detaljplanen förväntas därmed inte påverka kommunens investering i allmän plats negativt. Samtidigt innebär planens genomförande ökade driftkostnader för kommunen. De driftkostnader som uppstår omfattar utökad allmän plats för gång- och cykelväg.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel sammanfattar vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägaren till Sicklaön 83:3 inom planområdet. Läs mer under rubriken ”Så genomförs planen” på sidan 16.

Fastighetsägaren till Sicklaön 83:3 avstår ett markområde om cirka 370 kvadratmeter. Marken planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:12. Nacka kommun ersätter fastighetsägaren för inlösen av marken. Fastighetsägaren kommer att erlagga exploateringsersättning för allmänna anläggningar. Ersättningen kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Fastighetsägaren upplåter mark för allmännyttiga underjordiska ledningar, markerat med ”u₁” i plankartan. Fastighetsägaren upplåter även mark för tekniska anläggningar, markerat med ”E₁” på plankartan. Med stöd av detaljplanen kan ledningsägare ansöka om ledningsrätt. Fastighetsägaren upplåter marken utan ersättning.

Fastighetsägaren bekostar alla nödvändiga fastighetsbildnings-, bygg och anläggningsåtgärder inom kvarteretsmark samt bekostar nödvändiga lov, tillstånd och avgifter enligt vid tidpunkten gällande taxor hos respektive myndighet och ledningsägare.

Den nya detaljplanen bekräftar befintlig verksamhet och möjliggör ny bygggrätt för trafikändamål. Nya byggnader kan med stöd av detaljplanen uppföras.

Medverkande i planarbetet

Emilie Hellström	Planarkitekt	Planenheten
Sandra Henze	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Jonas Nilsson	Miljöplanerare	Miljöenheten
Oscar Haeffner	Trafikplanerare	Park och trafikgruppen
Marie Edling	Landskapsarkitekt	Park och trafikgruppen
Emma Nilsson	VA-ingenjör	Nacka Vatten & Avfall AB

Planenheten

Susanne Werlinder
Planchef

Emilie Hellström
Planarkitekt