

2017-11-22

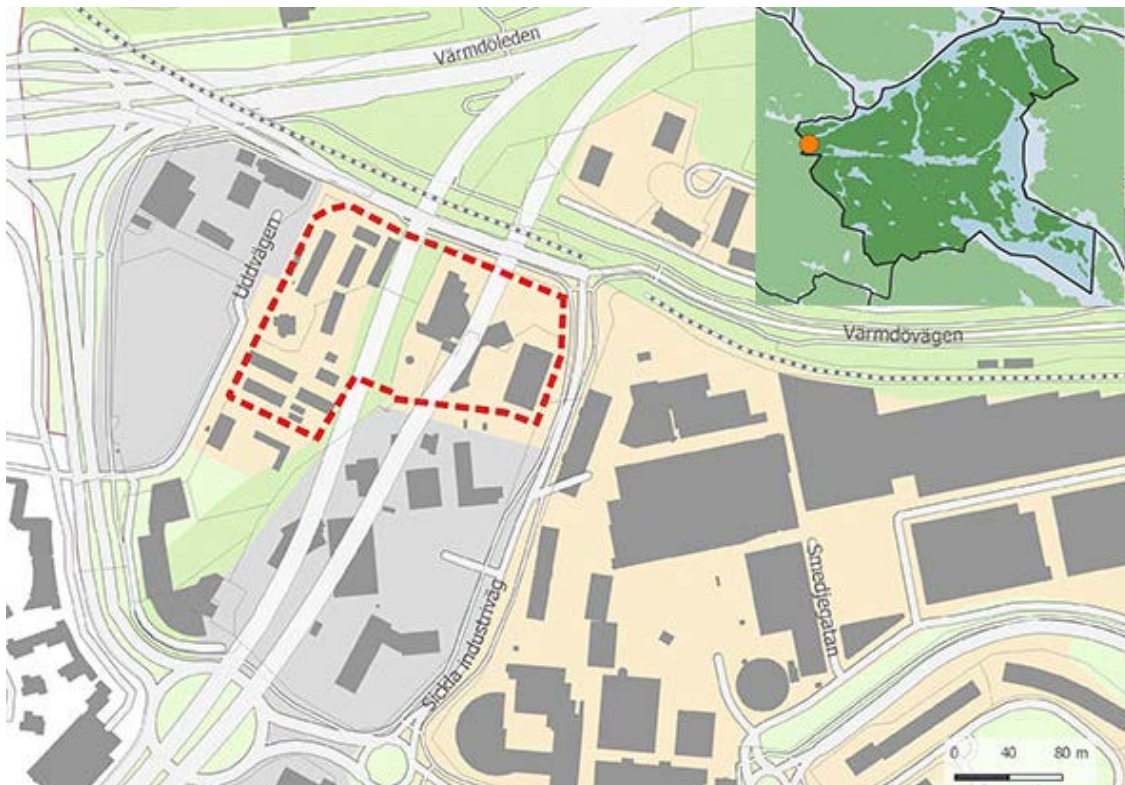
STARTPROMEMORIA Norra Nobelberget

Dnr KFKS 2017/957
Dnr KFKS 2017/1016
Projekt 93101066
Standardförfarande

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Norra Nobelberget

Stadsbyggnadsprojekt för Norra Nobelberget,
fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 samt del av fastigheterna
Sicklaön 83:3, 83:9, 83:32 och 40:12, på Sicklaön, Nacka kommun



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

Sammanfattning

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. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser skapas i samband med att tunnelbanan byggs till Nacka.

Projektområdet avgränsas av Tvärbanan, Värmdövägen, Sickla Industriväg och Nobelberget. Idag finns en hotell- och kontorsverksamhet, villa Fannyudde och tillfälliga studentbostäder inom området. Balder, Atrium Ljungberg och Trafikverket äger marken.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö, i enlighet med mål och riktlinjer i relevanta kommunala styrdokument. Projektets mål är att möjliggöra byggrätter för cirka 250 bostäder, 4 avdelningar förskola och LSS-boende. Ytterligare mål är att få till publika bottenvåningar med stadsmässig gestaltning i viktiga lägen, en sammanhängande park och en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg. Projektet ska därför utreda möjligheterna för Nacka kommun att förvärva mark från Trafikverket i syfte att tillskapa parken och gång- och cykelförbindelsen. Projektet ska även möjliggöra bevarande av skyddsvärda Villa Fannyudde. I planeringen ska hänsyn tas till Södra länken och planering för Östlig förbindelse, tunnelbana till Nacka och andra angränsande pågående stadsbyggnadsprojekt. Projektet ska utreda möjligheterna för cykelparkeringar i anslutning till Sickla Industriväg samt möjligheterna till ytterligare arbetsplatser.

För Nacka stad finns en utvecklad strukturplan framtagen. Strukturplanen medger en utveckling av nya bostäder på Atrium Ljungbergs och Balders respektive fastigheter samt en ny park på Trafikverkets mark. Målsättningen är att ta fram en detaljplan för hela området för att få till en så bra helhet som möjligt. Möjligheten att detaljplanelägga hela området i en detaljplan är avhängigt Trafikverkets behov av deras fastighet Sicklaön 83:3. Under planprocessen ska befintliga och framtida markbehov för Östlig förbindelse diskuteras vidare med berörda parter.

Tillkomsten av bostäder, park och bättre gång- och cykelförbindelser i detta läge bidrar till att öka orienterbarheten i området och skapa nya och genare kopplingar mellan Nacka och Stockholm. Nya bostäder byggs på outnyttjade ytor i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Parken kommer att få stor betydelse för närboende, besökande och förskolebarn. Förhoppningen är att villa Fannyudde ska utgöra en del av parken och ge parken en särskild prägel och karaktär. Den befintliga hotell- och kontorsverksamheten är viktig för att bidra till en varierad stad. Att området utvecklas är i linje med Nacka kommuns översiktsplans stadsbyggnadsstrategi att ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.

Ett ramavtal och senare ett exploateringsavtal ska upprättas med exploatörerna (Balder och Atrium Ljungberg) för att reglera ansvar och kostnader i projektet, bland annat exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering för tunnelbanan. Ett planavtal om kostnaderna för kommande detaljplan tas fram separat.

I Syfte och mål

I.1 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är primärt att möjliggöra för nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö, i enlighet med mål och riktlinjer i relevanta kommunala styrdokument.

I.2 Projektets mål

Projektets mål är att:

- Möjliggöra byggrätter för cirka 250 nya bostäder
- Uppföra en förskola med cirka 4 avdelningar (80 platser)
- Inrymma ett LSS-boende med 12 lägenheter i bostadshuset
- Möjliggöra publika bottenvåningar med stadsmässig gestaltning i lämpliga lägen
- Möjliggöra en park och en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg
- Pröva om ytterligare arbetsplatser är möjligt
- Skydda villa Fannyudde med omgivning genom bestämmelser i detaljplan

Nacka kommuns riktlinjer för hållbart byggande från 2012 syftar till att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För projektet har följande målområden valts ut som prioriterade. Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Området ligger mycket nära kommande tunnelbanestation i Sickla. För att skapa en levande blandad stad är det mycket viktigt med en variation av verksamheter, bebyggelse och mötesplatser på en sådan central plats.

Hållbart resande

Precis intill projektområdet vid Sickla station finns tvärbana, Saltsjöbanan och bussar. När även tunnelbanan byggs till området blir kollektivtrafikförsörjningen mycket god. Det är viktigt att verka för ett lågt bilanvändande och att uppmuntra mer hållbara transportsätt.

Dagvatten som renas och infiltreras

Dagvattenlösningarna i projektet är en stor utmaning, med tät bebyggelse, befintliga och framtida vägtunnlar samt platsens geotekniska förutsättningar.

En levande kulturmiljö

Sommarnöjet Villa Fannyudde var länge en viktig plats som präglade områdets utveckling. Nu finns möjligheter att framhäva och eventuellt återskapa delar av kulturmiljön kring villan och på så sätt skapa nya upplevelsevärden. Det blir viktigt att tydliggöra villans ursprung för att kunna utnyttja dess kulturhistoriska potential som ett litet smycke i stadsdelen. Villan kan bidra till att ge stadsdelen en tydlig identitet och på så sätt höja områdets värde.

1.3 Projektets bakgrund & behov

Nacka kommun är en del av en storstadsregion som växer fort och västra Sicklaön ligger i gränsländet till Stockholms innerstad. I maj 2010 antog Landstingsfullmäktige i Stockholms län en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010). Utvecklingsplanen bygger på visionen att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Regionen ska vara bra att bo och leva i, och den ska vara lockande att besöka och investera i. Här ska finnas gynnsamma förutsättningar för olika slags verksamheter. En ny regional utvecklingsplan (RUF 2050) kommer troligtvis antas under våren 2018. Västra Sicklaön är enligt både RUF 2010 och RUF 2050 en del av den centrala regionkärnan.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Av dessa bostäder planeras cirka 250 inom detta projekt.

Projektområdet har ett mycket viktigt läge i den framtida staden. 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, högt värderad och bedöms därför lämplig för framförallt nya bostäder.

2 Förutsättningar

2.1 Projektområdets preliminära avgränsning och läge

Norra Nobelberget ligger i Sickla, omgärdat av Uddvägen och Tvärbanan i väster, Tvärbanan, Värmdövägen och Saltsjöbanan i norr och Sickla Industriväg i öster. Söder om projektområdet ligger idag Trafikverkets depåområde för Södra länken och Akzo Nobels gamla lokaler för kemikalietillverkning, forskning och kontor. För det senare området planeras för nya bostäder, lokaler och förskola inom projekt Nobelberget.



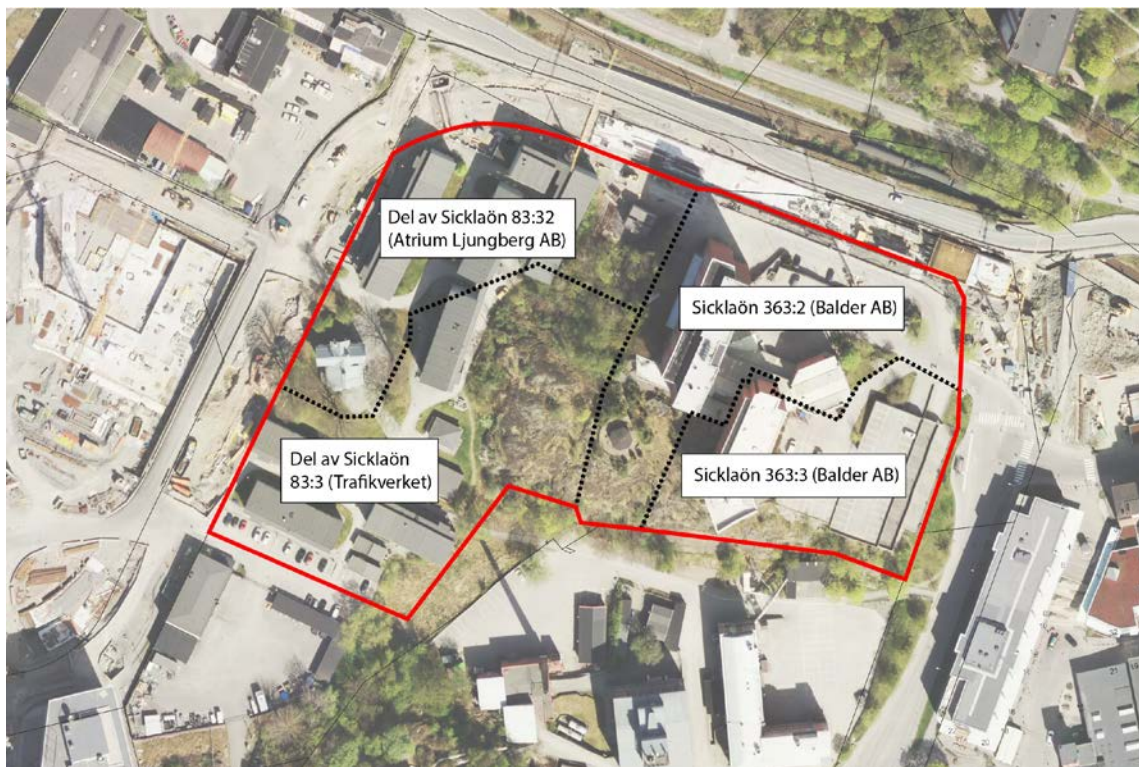
Planområdet med befintlig bebyggelse.

2.2 Fastigheter och befintlig bebyggelse

Projektområdet omfattar ett antal fastigheter; Sicklaön 83:32, 363:2 och 363:3 samt delar av Sicklaön 40:12, 83:3 och 83:9. Sicklaön 83:3 ägs av Trafikverket och på fastigheten står idag ett antal tillfälliga längor med studentbostäder vars bygglov går ut år 2020. Sicklaön 83:32 ägs av Atrium Ljungberg. Även på den fastigheten står tillfälliga studentbostäder enligt samma bygglov. Sicklaön 363:2 och 363:3 ägs av Balder och på fastigheterna finns idag en kontors-, hotell- och konferensanläggning. De mindre delarna av fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:9 som ingår i projektområdet ägs av Nacka kommun och omfattar gatumark. I området pågår flera infrastrukturprojekt, bland annat planering för utbyggnad av tunnelbanan. Sickla Industriväg planeras att börja byggas om under 2018.

2.3 Planbesked

Balder inkom 2015 med en begäran om planbesked för att komplettera befintliga hotell- och kontorsverksamheter på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 med nya bostäder mot Värmdövägen och Sickla Industriväg. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 oktober 2015, § 199, om positivt planbesked för förslaget. Nacka kommuns översiktsplan från 2012 anger ”tät stadsbebyggelse” för området, se punkt 2.3. Området gynnas av att utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv, varför även fastigheterna Sicklaön 83:3 och 83:32 ingår i projektområdet. Att ett större område samplaneras gör det bland annat möjligt att binda ihop Sickla Industriväg och Uddvägen med en ny gång- och cykelförbindelse, att möjliggöra för en park i området samt att åstadkomma en ny tillfartsväg för leveranser till hotellverksamheten. Dess nuvarande tillfart är inte möjlig att behålla i och med omvandlingen av Sickla Industriväg och planerad ny bebyggelse på fastighet Sicklaön 363:2.



Karta över projektområdet och de ingående större fastigheterna.

2.4 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

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. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser skapas i samband med att tunnelbanan byggs till Nacka.

Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” (2012) anger ett antal stadsbyggnadsstrategier, varav en är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. För projektområdet anger översiktsplanen ”tät stadsbebyggelse”.

Planområdet omfattas idag av flera detaljplaner:

- **Stadsplan 230** från 1972 omfattar delar av fastighet Sicklaön 83:3 och 83:32. Markanvändningen är trafikändamål och planen innehåller reservat för Österleden och tunnelbanan, i sträckningar som planerades på 1970-talet.
- **Stadsplan 347** från 1996 omfattar mindre delar av planområdet vid Sickla Industriväg och anger markanvändning gata och park.
- **Detaljplan 141** från 1996 gäller tillsammans med stadsplan 230. Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Sicklaön 83:3 och 83:32 och säkrar underjordiskt utrymme för trafikleder, idag delar av Södra länken.
- **Detaljplan 292** från 2002 omfattar fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3. Den anger markanvändning hotell och kontor och reglerar även delar av Södra länken.

Saltsjöbanan, Södra länken och Östlig förbindelse utgör riksintresse för kommunikation. Den planerade tunnelbanan till Nacka passerar under sydöstra hörnet av projektområdet. Planeringen av Östlig förbindelse pågår och kan komma att påverka projektet.

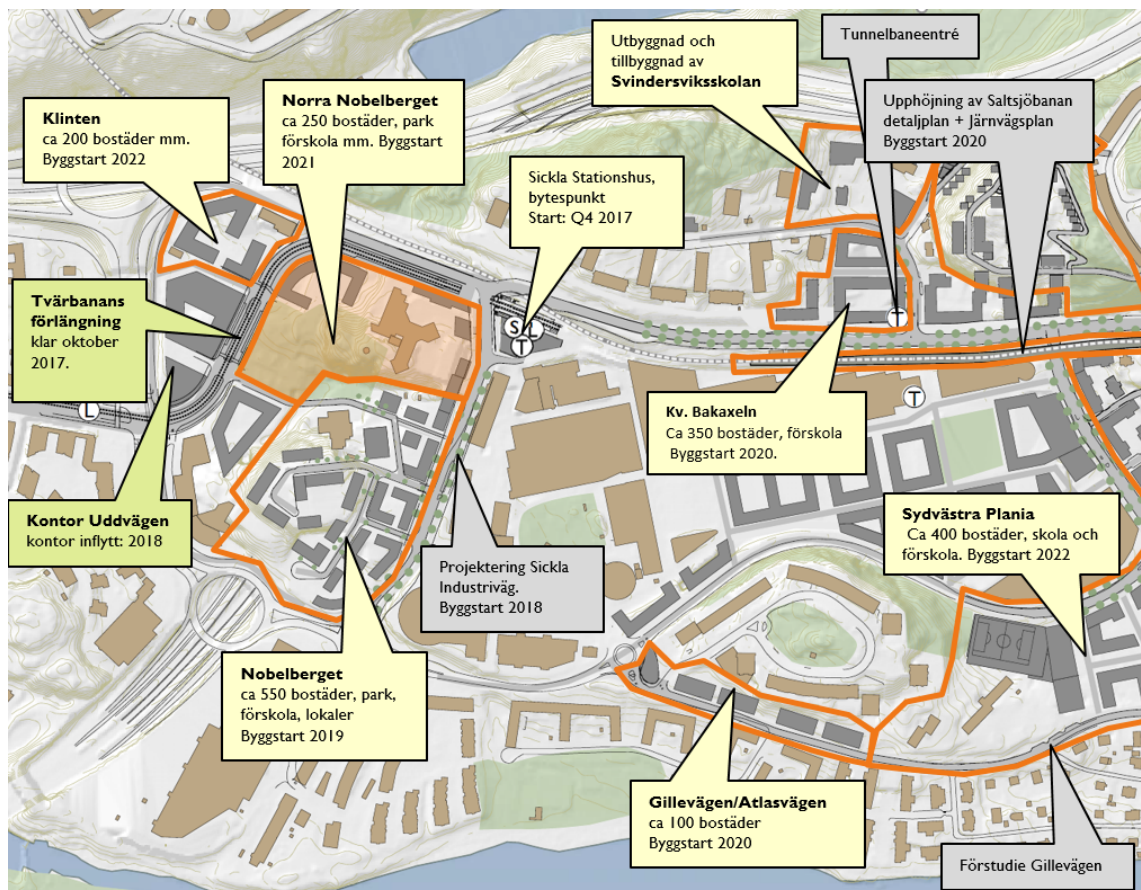
Sommarnöjet Villa Fannyudde är en före detta sommarvilla, byggd 1877 av bagarmästare Anders Richard Westerdahl, som ligger kvar i området. Enligt tidens sed döptes stället efter hustrun. Sommarnöjet hörde till Sicklas mer magnifika; med en utsirad träarkitektur omgavs villan av en park och angränsande 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 fortsatta bebyggelseutveckling. På 1890-talet anlade han en jästfabrik strax intill villan som på 1930-talet blev en limfabrik (Casco). Nacka kommuns kulturmiljöprogram pekar ut den enskilda villan som ”kulturhistoriskt intressant utanför utpekade helhetsmiljöer”.

2.5 Angränsande projekt

- Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka, med stationsuppgång vid Sickla stationshus alldeles intill området, är av stor vikt för projektets förutsättningar. En detaljplan för Norra Nobelberget kan av plantekniska skäl inte antas före tunnelbanedetaljplanen vinner laga kraft. Orsaken är att projektet omfattar samma område som detaljplanen för tunnelbanan.
- Projektet ska samordnas med pågående projektering av Sickla Industriväg. Gatans nya utformning med bland annat ny höjdsättning, angöring, trädplanteringar, cykelbanor

och busshållplatser är en förutsättning för bebyggelse som planeras intill. Framtida ombyggnation av Värmdövägen ska också beaktas i planeringen.

- Planområdet gränsar i söder mot projekt Nobelberget där det planeras för bland annat cirka 550 nya bostäder och en ny förskola. Samordningen med det projektet är viktig i såväl planerings- som genomförandeskede.
- I nära anslutning till områdets östra del planeras för ny bebyggelse på det som i framtiden blir tunnelbanans västra uppgång i Sickla, kallat Sickla stationshus. Även väster om projektområdet vid Klintens gamla färgfabrik planeras för ny bebyggelse. Samordning med dessa projekt är av stor vikt vad gäller exempelvis vind- och solförhållanden, gestaltning och stadsbild för att åstadkomma en god helhetsmiljö.
- Trafikverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda en Östlig förbindelse, det vill säga en väg som knyter ihop Norra och Södra länken och skapar en förbindelse för bil- och kollektivtrafik mellan Sickla och Värtan. Nacka kommun och Trafikverket har inlett en dialog kring hur förbindelsen kan påverka Norra Nobelberget. Fortsatt dialog krävs i samband med att detaljplaneprocessen inleds.



Utsnitt ur strukturplan för Sickla – Plania. Projektområdet Norra Nobelberget i transparent orange. I kartan syns ett urval av närliggande projekt i Sickla. Inom Norra Nobelberget föreslår strukturplanen ny bebyggelse på Atrium Ljunbergs och Balders fastigheter, samt park på Trafikverkets fastighet.

3 Om projektet

3.1 Detaljplan

När startpromemorian för området är antagen kan detaljplanearbetet påbörjas.

Utgångspunkten är att hela projektområdet ska planläggas i samma detaljplan. Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunen kommer att tillsammans med fastighetsägarna ta fram ett förslag på bebyggelse och utformning av gator med mera som kommer ligga till grund för detaljplanen.

Utgångspunkten är att tillskapa en tydlig stadsfront mot omgivande gator och Tvärbanan samtidigt som bebyggelsen ska möta den tilltänkta parken på ett naturligt sätt. Med byggnader placerade mot omgivande gator finns möjlighet att skärma av buller som annars når in i parkområdet samt att skapa lägenheter med tyst sida och bullerskyddade bostadsgårdar. Vid Sickla Industriväg är inriktningen att ny bebyggelse sammanbyggs med ett planerat bostadshus utanför planområdet (inom projekt Nobelberget).

Verksamheter, kommersiella och andra, ska inrymmas i byggnadernas bottenvåningar, framförallt utmed Sickla Industriväg men även i andra delar av området där förutsättningarna bedöms goda. Inom området ska en förskola med minst fyra avdelningar byggas. Lämplig placering ska utredas under planprocessen. Utvecklingen förutsätter att de tillfälliga studentbostäderna, vars bygglov går ut under 2020, rivs. Villa Fannyudde, som pekats ut som särskilt värdefull, ska bevaras. Planläggning och gestaltning ska tydligt utgå från *Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad*, liksom en grundlig analys av platsens naturliga liksom skapade värden och brister. Ett gestaltungsprogram ska tas fram under planprocessen.

Som underlag till detaljplanen behöver följande frågor utredas:

- Buller – Området är bullerutsatt från flera källor. En bullerutredning ska visa hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden.
- Dagvatten – Dagvattenfrågan ska utredas avseende rening och fördröjning inom projektområdet.
- Skyfall – Utformning av bebyggelse liksom höjdsättning av gator med mera ska utgå ifrån kommunens skyfallsanalys för att anpassas till återkommande skyfall liksom påverkan av beräknade klimatförändringar.
- Flyghinder – Vid planer på högre bebyggelse involveras Luftfartsverket, Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att säkerställa att förslagen bebyggelse inte inskränker deras behov.
- Trafik – Nya korsningspunkter, angöring, parkering och trafikstring till och från nya bostäder och verksamheter studeras i syfte att hitta en generellt fungerande, säker och hållbar trafiksituation. Parkering för boende och verksamma ska lösas i garage inom fastigheten enligt rekommenderade parkeringstal i Nacka.
- Mark och geoteknik – Markens beskaffenhet och eventuella markföroreningar måste klargöras. Skyddszonerna för Södra länken och den framtida tunnelbanan ska klargöras och beaktas.

- Sol- och vindförhållanden samt landskapspåverkan
- Risk – Projektet ligger på en central plats nära järnväg och ovan framtida tunnelbana samt ovan vägtunnlar där det går farligt gods-transporter. Risker förknippade med detta ska utredas i ett tidigt skede.
- Naturvärden - I samband med detaljplanearbetet bör eventuella större träd inom planområdet mätas in. De träd som bedöms möjliga att bevara ska skyddas i detaljplanen.
- Ledningssamordning.

Fler utredningar kan visa sig nödvändiga under arbetets gång.

3.2 Genomförande

Den nya bebyggelsens grundläggning i relation till Södra länken, tunnelbanan och planerad Östlig förbindelse är ett exempel på en viktig fråga att bevaka i genomförandeskedet. I områdets lågpunkt, där delar av studentbostäderna idag står, blir det viktigt att beakta mark- och grundvattenförhållanden samt hur marken ska iordningsställas till nya ändamål efter att studentbostäderna inte längre står kvar. Ett annat exempel på en viktig genomförande fråga är att angringen till hotell- och kontorsverksamheten och till Trafikverkets depåområde fungerar under utbyggnadstiden. Det finns många angränsande pågående projekt att ta hänsyn till vid genomförandet den nya detaljplanen, se mer om detta under stycke 2.4. Projektet ska samordnas med de kringliggande projekten under planprocessen för att bland annat synliggöra olika tidplaner och säkerställa framkomlighet under genomförandet.

3.3 Kommunikation/Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra till engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad.

4 Risker

Inom projektet finns flera aktörer och flera angränsande pågående projekt, riskfaktorer som kan komma att påverka projektets tidplan och genomförbarhet. Detaljplanen för tunnelbanan behöver vinna laga kraft före detaljplanen för Norra Nobelberget kan vinna laga kraft. Eventuella förseningar av detaljplanen för tunnelbanan kan försena projektet.

Projektområdet kan behöva minskas om det visar sig att delar av Sicklaön 83:3 inte kan planeras som park därför att Trafikverket har ett fortsatt behov av ytan. Ytan kan behövas för en eventuell utbyggnad av Östlig förbindelse (se 2.4). Hotellverksamheten är med stor sannolikhet beroende av att en ny tillfartsväg för leveranser byggs på angränsande fastighet Sicklaön 83:32. En ny tillfartsväg kan dock bli svår att få till på grund av höjdskillnader.

5 Ekonomi, vad kostar det?

Detaljplaneavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna Atrium Ljungberg och Balder. Detaljplaneavtalet omfattar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploatörerna. Ramavtal och senare exploateringsavtal ska upprättas med exploatörerna för att reglera ansvar och kostnader i projektet. Exploatörerna ska erlægga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.

Under projektets inledande skede ska det utredas om det är möjligt för Nacka kommun att köpa mark från Trafikverket i syfte att tillskapa park. En projektkalkyl kan inte redovisas i detta tidiga skede. En kalkyl kommer att tas fram senare i projektet när kostnaden för ett eventuellt markköp från Trafikverket och kostnader för övriga allmänna anläggningar inom projektet utretts. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar kommer att belasta kommunens ekonomi.

6 Tidplan

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Detaljplan samråd | kv. 3 2018 |
| Detaljplan granskning | kv. 3 2019 |
| Detaljplan antagande | kv. 2 2020 |
| Utbyggnad allmänna anläggningar | 2021 - 2022 |
| Utbyggnad bostäder | 2021 - 2024 |

Christina Gerremo
Tf exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Caroline Cederholm
Projektledare

Thomas Magnusson
Planarkitekt