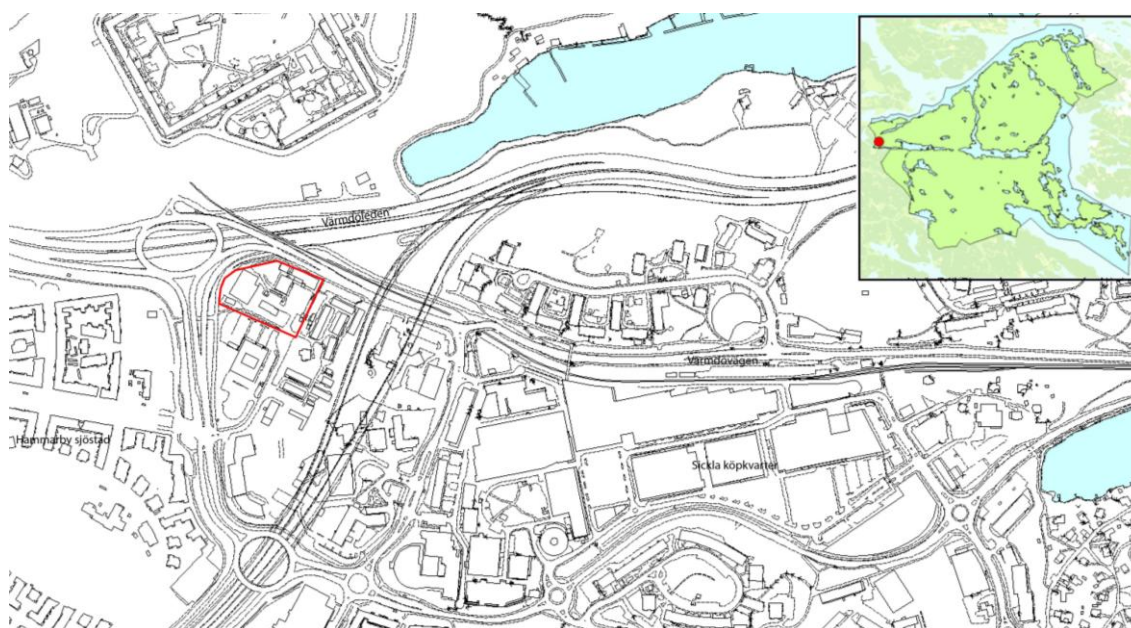


STARTPROMEMORIA Klinten

Dnr KFKS 2014/654-214
Projekt 9235

Klinten

Stadsbyggnadsprojekt Klinten, Sicklaön 82:1, Uddvägen 11, Västra Sicklaön, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra ny bebyggelse för kontor, handel och eventuellt även bostäder. Samtidigt är det av största vikt att planområdet knyts samman med övriga kringliggande fastigheter så att området bildar en sammanhängande stadsväv. Idag är fastigheten till stora delar hårdgjord och så även intilliggande områden. De ”gröna” värdena behöver därför förbättras.

Fastigheten ligger centralt i direkt anslutning till både Sickla köp kvarter och Hammarby Sjöstad liksom till kommunikationer av olika slag. Idag finns här flera olika byggnader varav den mest kända är den så kallade Klinten, en före detta färgfabrik. Just nu förändras området i snabb takt, flera olika planarbeten pågår i närområdet, bland annat ska Tvärbanan förlängas via Uddvägen till Sickla station. Tunnelbanan kommer också att på sikt få en station i närområdet.

För att kunna planlägga fastigheten behöver flera frågor undersökas mer i detalj:

- Bullerproblematiken är stor i området på grund av att flera större vägar finns i direkt anslutning till fastigheten.
- De stora trafiklederna i området föranleder även en undersökning av partikelhalterna i området.
- Fastigheten har tidigare huserat en färgfabrik varför marken troligen är förorenad, en undersökning av marken bör därför göras.
- Stora delar av området är hårdgjorda så även denna fastighet, dagvattenproblematiken måste därför ses över.
- Kring fastigheten går flera större vägar där transporter av farligt gods sker, en riskutredning måste därför göras.
- Under projektets gång kan även andra utredningar komma ifråga.

2 Syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra ny bebyggelse för kontor, handel och eventuellt även bostäder inom fastigheten Sicklaön 82:1. Fastigheten ligger på västra Sicklaön och ingår i området Fanny udde. Områdets kontakt med kringliggande miljöer är viktig, exempelvis Hammarby Sjöstad, Nobelberget och Sickla köpkvarter. Samtidigt omgärdas fastigheten av stora trafikleder och från och med årsskiftet 2016/17 planeras även tvärbanan att gränsa till fastigheten. Enligt översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* (2012) ska området förändras från ett slutet verksamhetsområde till en mer sammanhängande stadsdel där arbetsplatser, service och bostäder blandas. Ett mer övergripande syfte är därför att utveckla fastigheten i enlighet med översiktsplanens intentioner och därmed även att förbättra tillgängligheten till området både för gående, cyklister och bilister.

Projektets huvudsakliga mål är att uppföra byggnader för verksamheter, handel och eventuellt bostäder på fastigheten. Samtidigt är det av största vikt att planområdet knyts samman med övriga kringliggande fastigheter så att området bildar en sammanhängande stadsväv. Fastigheten är idag till stora delar hårdgjord, en viktig fråga blir därför de ”gröna” värdena och hur dessa kan förbättras.

Hållbarhetsmål

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Detta för att på sikt nå ett mer långsiktigt hållbart Nacka. Varje mål följs av en kort motivering till varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med fastighetsägaren.

– *Hållbart resande*

Nacka kommun arbetar för att energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser ska minska i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUF5). Det innebär bland annat att nya bostäder och arbetsplatser av större omfattning samt skolor, förskolor och idrottsanläggningar ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektet kommer att ha en god kollektivtrafikförsörjning i form av närheten till Saltsjöbanan, en stor mängd busslinjer, den kommande förlängningen av Tvärbanan till Sickla station och tunnelbanans förlängning till Nacka. Det innebär att boende och arbetande i kvarteret bör kunna använda kollektiva transportmedel i hög grad.

- *Energieffektivt och sunt byggande*

Byggnader påverkar miljön både i uppförandet och under dess livstid. Det är därför viktigt att ställa höga krav på sådant som energianvändning, materialval och inomhusmiljö. I det här fallet kommer stora delar av fastigheten att bebyggas med nya hus och därför finns också möjligheten att tänka nytt. Den nya bebyggelsen kommer att följa någon av de miljöklassningssystem som finns på marknaden för att på så vis vara med och minska miljöpåverkan.

– *En god ljudnivå*

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. I tät bebyggelse finns en viss möjlighet att göra avstegsfall från dessa. Eftersom projektet gränsar till flera stora trafikleder kommer bullret från vägtrafiken att utgöra ett stort problem. Att uppnå en god ljudnivå i projektet blir därför en viktig utmaning.

– *En levande kulturmiljö*

Att kunna få uppleva historien i vardagsmiljön är en kvalitet som varierar och berikar stads- och landskapsbilden, ger identitet och historisk förankring. På fastigheten ligger den så kallade "Klinten", en fabriksbyggnad från 1950-talet med väldigt speciell fasad. Byggnaden ingår i kulturmiljöprogrammet och inriktningen är därför att försöka tillvarata den kulturhistoriskt intressanta byggnaden och låta den ingå som en del i ett nytt kvarter. För att undersöka förutsättningar för detta kommer en antikvarisk utredning att göras av fastigheten.

Projektets bakgrund

Den 10 september 2013 inkom fastighetsägaren Nacka Port AB med en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 82:1. Man föreslår en blandning av kontor, handel och bostäder. Dessutom föreslås rivning av den befintliga bebyggelsen förutom Klint Bernards färgfabrik (kallad Klinten) från mitten av 1900-talet.

Området berörs av flera pågående och planerade projekt och planprocesser, exempelvis Nobelberget och kontor Uddvägen, vilka måste beaktas i arbetet. Dessutom måste hänsyn tas till den planerade utbyggnaden av Hammarby sjöstad (Stockholms stad) liksom den planerade förlängningen av Tvärbanan.

3 Förutsättningar

3.1 Fastigheten och området idag

Fastigheten, som är cirka 8 000 kvadratmeter stor, är belägen i slutet av Uddvägen intill Värmdövägen och Sicklavägen. Hela fastigheten är ianspråktagen. Marken är hårdgjord, de delar som inte upptas av byggnader används för parkering. Idag finns här flera industri- och kontorsbyggnader av varierande ålder, bland annat den relativt välkända före detta färgfabriken Klinten. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten är relativt låg, den högsta byggnaden är Klinten i fem våningar. Någon direkt vegetation finns inte på fastigheten.

Fastigheten är omgiven av vägar både i norr och väster. Norr om fastigheten ligger Värmdövägen och Värmdöleden och väster om fastigheten ligger Sicklavägen. Söder om fastigheten ligger Sicklaön 346:1 där ett planarbete för närvarande pågår med syfte att uppföra kontorsbebyggelse i sex våningar. Österut pågår planarbetet för Tvärbanan som ska länka samman Hammarby sjöstad med Sickla. Ännu längre österut finns flera baracker med tillfälliga studentbostäder. Sydväst om fastigheten finns kommunens huvudmottagning (tryckstegringsstation) för vatten.

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. I samband med detta har kommunen åtagit sig att uppföra cirka 13 500 bostäder på västra Sicklaön samt även 10 000 nya arbetsplatser (ett internt mål). Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen arbetar nu med att ta fram en övergripande strukturplan för västra Sicklaön som redovisar bebyggelsestruktur, övergripande trafiksystem och viktiga rörelsestråk, viktiga kopplingar och noder och den övergripande grönstrukturen. Fastigheten Sicklaön 82:1 ingår som en del i denna plan.

3.2 Historik

Nackas industriella centrum låg länge på västra Sicklaön. Området var attraktivt för företag genom dess läge vid Saltsjöbanan och närheten till Stockholm och farleden. Tongivande var Atlas Copcos verkstadsindustri som anlades på Sickla gårds marker under 1890-talet.

Mot slutet av 1800-talet utvecklade Frans Gustaf Klint och Oscar Bernhardt en firma för att tillverka och sälja industriellt rivna och färdigblandade färger. Firman hade kontor och fabrik på Östermalm i Stockholm. 1916 köptes tomten intill Fanny udde för att användas till lagring och tillverkning av lacker. De lösningsmedel som ingick i lackerna ansågs alltför brandfarliga och starkluktande för att hanteras inne i Stockholm. På 1950-talet flyttades även kontor och tillverkning av mindre brandfarliga färger ut till Sickla. Då hade området omvandlats till industriområde i stadsplanen. 1955 flyttade företaget in i ett nytt kontors- och fabrikshus som ritats av arkitekt Hans Ancker Holst och som byggts ovanpå en befintlig lagerbyggnad från 1930-talet. Den brandfarliga lacktillverkningen höll till i enkla byggnader på gården. 1981 exploderade klarlackfabriken och två personer omkom. År 1973/74 köptes företaget upp av Alcro och i slutet av 1980-talet flyttade först lacktillverkningen och lite senare även resten av tillverkningen. En anledning till detta var de långa avstånden till kunderna i södra Sverige men även att tillsynsmyndigheten bara gav

tidsbegränsade tillstånd till fabriken utsläpp.(Ur Kvarnhjul och fabrikkorstenar - Nackas industriarv, Gunnar Sillén, 2012)

3.3 Preliminär avgränsning och områdets läge



Kartan visar ett flygfoto över fastigheten och planområdet.

3.4 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Översiktlig planering

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS 2010) pekas västra Sicklaön ut som en del av den centrala regionkärnan. Detta bekräftar även i den gällande översiktsplanen för Nacka *Hållbar framtid i Nacka* (2012) med stadsbyggnadsstrategin "Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön". Här skrivs till exempel att tätheten medför närhet till såväl service och arbete som medmänniskor, grönområden och rekreation. Dessutom skriver man att en blandad stadsdel innehåller både bostäder, arbetsplatser och service liksom attraktiva mötesplatser. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner genom dess förslag om funktionsblandning.

Riksintressen (enligt 3, 4 och 5 kapitlet Miljöbalken)

Området berörs av riksintresse för kommunikationer i och med Saltsjöbanan och de statliga vägarna Sicklavägen (Länsväg 260), Södra Länken och Värmdöleden. Även reservatet för den framtida östliga förbindelsen klassas som riksintresse för kommunikationer och måste beaktas.

Regionala planer/trafikplaner

En överenskommelse har träffats mellan bland annat Stockholms läns landsting, Stockholm Stad och Nacka kommun att förlänga den blå linjens tunnelbana via Södermalm och Hammarby Sjöstad till Nacka centrum. En station planeras i Sickla. Överenskommelsen innebär att kommunerna förbinder sig att bygga ett stort antal bostäder, för Nackas del 13 500 bostäder på västra Sicklaön.

Trafikverket planerar en östlig förbindelse genom tunnel i östra Stockholmsområdet. Medel för utredning och projektering av en östlig förbindelse finns anvisade i 2014 års Infrastrukturplan. Trafikverket påbörjar det arbetet hösten 2014. Den Östliga förbindelsen ska ansluta till Södra Länken i tunnlar under Nobelberget. Detaljplaner för den tidigare planerade Österleden finns laga kraftvunna sedan mitten av 1990-talet. Flera utredningar om en östlig vägförbindelse har gjorts, den senaste är en förstudie framtagen 2006-04-24. Trafikverket äger mark öster om planområdet, vägreservat för den Östliga förbindelsen, som är tänkt att användas för etablering av bodar och byggteknisk utrustning. Del av denna mark, tillsammans med mark som ägs av Atrium Ljungberg AB, är idag upplåten för studentbostäder med tidsbegränsade lov.

Stockholms läns landsting (SLL) ska förlänga Tvärbanan från Hammarby sjöstad till Sickla station. Förlängningen planeras vara klar vid årsskiftet 2016/2017. Planområdet berörs genom att Uddvägen måste breddas så att det finns möjlighet att bygga den planerade Tvärbanan. Landstingets trafiknämnd har beslutat att rusta upp Saltsjöbanan. Detta planeras vara klart 2018.

Danvikslösen var ett planarbete inom Nacka kommun och Stockholms stad i avvaktan på en slutgiltig lösning av Ostsektorns framtida trafik- och kollektivtrafikförsörjning. Förslaget innebär bland annat att Lugnets trafikplats byggs om vilket gränsar till aktuellt planområde. Planförslagen behöver arbetas om med hänsyn till de förändringar som skett sedan arbetet avbröts 2009.

Översiktsplaner

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF 2010) pekas västra Sicklaön ut som del av den centrala regionkärnan. I översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka (2012) befästs detta genom stadsbyggnadsstrategin ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.

Detaljplaner/områdesbestämmelser/fastighetsplaner

Gällande detaljplan för området är stadsplan 52 som vann laga kraft 1968 med användningen industri och parkering. Genomförandetiden har gått ut.

Här finns även en tomtindelning som reglerar fastighetsgränserna. Denna togs fram i samband med stadsplanen.

Reservat/Servitut

En avloppstunnel löper i nordsydlig riktning genom planområdet och belastar Sicklaön 346:1 och 82:1. Tunneln tillhör Fortum Värme AB och används för att pumpa renat avloppsvatten från Henriksdals reningsverk till Hammarbyverket i Hammarby Sjöstad där det omvandlas till fjärrvärme och sedan pumpas tillbaka till Henriksdal. Tunneln ligger på

drygt 30 meters djup under havets medelnivå och har en area på 8m². Till ledningsrätten för tunneln (akt 0182K-84/66) hör en skyddszon på 10 meter som sträcker sig från tunnelns tak och uppåt, där de tjänande fastigheterna inte får uppföra byggnad eller annan anläggning utan medgivande från ledningsrättsinnehavarna.

Andra projekt som berör planen

Några andra projekt som är viktiga för att skapa en väl fungerande stadsdel är till exempel de sista etapperna av utbyggnaden av Hammarby sjöstad, den planerade utbyggnaden av tvärbanan från Sickla udde till Sickla station liksom planen för kontor Uddvägen.

Kulturhistoriska intressen

Fastigheten ligger inte inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Inga kända fornlämningar berörs heller av projektet. På fastighetens norra del står dock en före detta färgfabrik kallad "Klinten". Detta är en äldre industribyggnad med kulturhistoriskt värde och som även finns omnämnd i kommunens kulturmiljöprogram (sidan 277). Enligt uppgift ska bottenvåningen i nuvarande byggnad vara från 1936. Klinten fick sin nuvarande färgsättning i början av 1950-talet. Den rutmönstrade fasaden anknyter till 1950-talets förkärlek för geometriska mönster men var samtidigt en tydlig reklampelare för verksamheten. För många är byggnaden en välbekant profil i landskapet då den syns både från motorvägen till Nacka/Värmdö och från Värmdövägen, som i sin tur fungerar som entré till Sickla.

Alldeles intill Sicklaön 82:1 finns ytterligare en fastighet av kulturhistoriskt intresse, Fanny udde. Även den utpekas i kulturmiljöprogrammet (sidan 277). Fram till sjösänkningen av Hammarby sjö 1918 låg Fanny udde vid vattnet. Byggnaden fungerade då som sommarnöje. Villan, med sina detaljer i schweizerstil, byggdes 1877 av bagarmästaren Anders Richard Westerdahl. Enligt tidens sed döptes platsen efter hustrun.

Grönstrukturprogrammet

Området kring fastigheten Sicklaön 82:1 består till stora delar av mark som hårdgjorts. Här finns dock några rester av den natur som tidigare fanns på platsen, den höga bergsklacken där hotell Clarion ligger liksom naturmarken kring villan Fanny udde. Planområdet omfattar enligt kommunens *Grönstrukturprogram* (2011) ingen värdefull natur. Programmet betonar dock vikten av att vegetation och grönytor inte behandlas separat utan som en grund för en hållbar stadsutveckling och några av de kommunala målen påverkar även en sådan här fastighet som inte innehåller någon natur, nämligen att:

- *Det rörliga friluftslivet ska utvecklas och allmänhetens tillgång till bad och strand ska öka.*
- *Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommunaldelar.*
- *Utveckla en attraktiv och hållbar rekreativ grönstruktur.*

Mellankommunala intressen

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Hammarby sjöstad och Stockholms stad. Samordning och dialog med Stockholm stad är därför av stor vikt, bland annat för att uppnå goda kopplingar mellan kommunerna och länka samman stadsdelarna till en helhet. Sådant som skala, arkitektoniskt uttryck, användning av bebyggelse, trafiklösningar, lösningar för vatten och avlopp är viktiga gemensamma frågor.

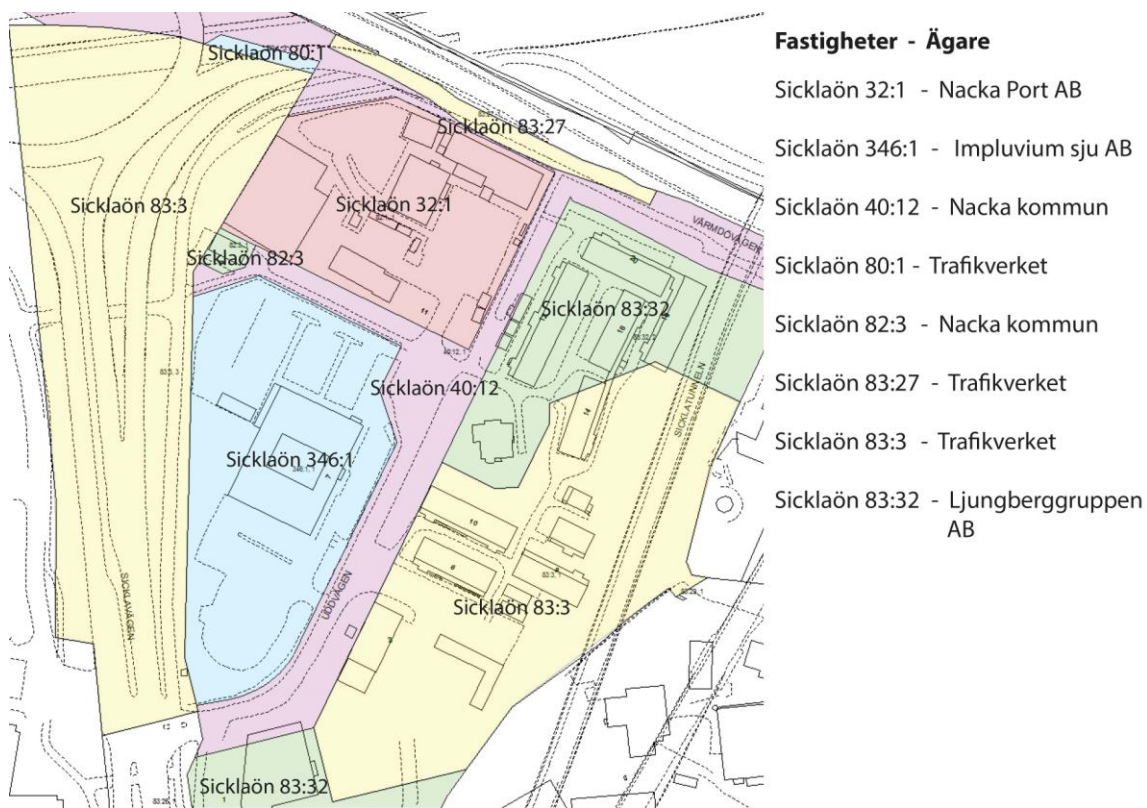
4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan - förutsättningar

Detaljplanen är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

Bebyggelse och markägoförhållanden

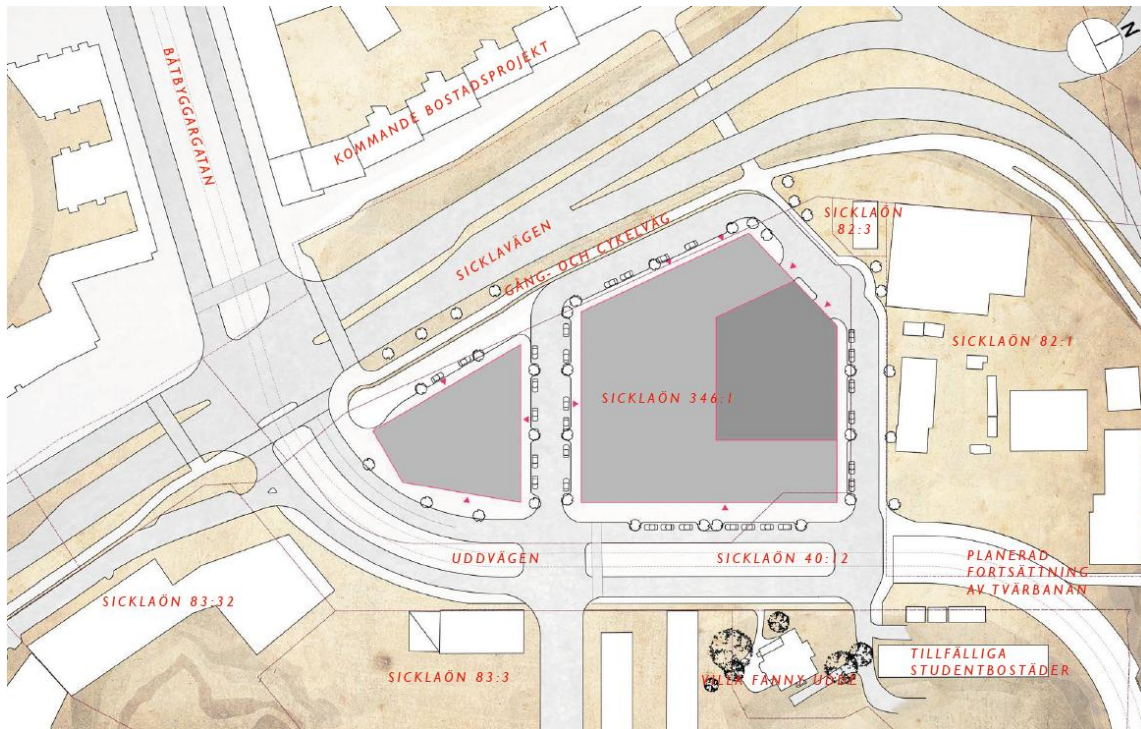
Fastigheten Sicklaön 82:1 ägs av Nacka Port AB med säte i Varberg. Andra fastighetsägare i området syns på nedanstående bild:



Sicklaön 346:1, kontor Uddvägen

Sicklaön 82:1 gränsar i söder till fastigheten Sicklaön 346:1. Denna fastighet är idag bebyggd med en tre/fyra våningar hög kontorsbyggnad från tidigt 80-tal men ett planarbete pågår för närvarande med syfte att uppföra ny kontorsbebyggelse på fastigheten. Bebyggelsen kommer att utgöras av två byggnadsvolymer med en cirka 18 meter bred tvärgata emellan. Totalt tillskapas mellan 900 och 1200 kontorsplatser. Bottenvåningarna hålls öppna och publika och utrymmet är tänkt att innehålla lokaler för service eller dylikt. Tanken är att kvarteret ska hållas samman med hjälp av ett gemensamt uttryck i material och karaktär. De två dominerande materialen ska vara glas och tegel.

På den södra delen av fastigheten låg till för något år sedan en obemannad bensinstation. Marksanering har ombesörjts av bensinbolaget.



Illustrationsplan för kvarteret Sicklaön 346:1 (Scheiviller Svensson Arkitektkontor AB)

Sicklaön 83:32 (tvådelad fastighet)

Söder om Uddvägen ligger Sicklaön 83:32. Här uppfördes under 2013 en kontorsbyggnad i tegel och glas i åtta våningar. På den norra delen av fastigheten ligger fyra mindre byggnader i två våningar som inrymmer tillfälliga studentbostäder. En femte studentbostadsbyggnad ligger på gränsen mellan fastigheterna Sicklaön 83:32 och Sicklaön 83:3. För samtliga studentbostäder gäller tidsbegränsade bygglov som går ut i september 2015. På fastigheten finns också villa Fanny udde.

Sicklaön 83:3 (tvådelad fastighet)

Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3 är tvådelad. Den södra delen av den östra fastighetsdelen är bebyggd med en garage- och kontorsbyggnad omgärdad av en stor asfalterad uppställningsyta, en carport och en in- och utfart till en drift- och underhållstunnel för Södra länken. Den norra delen är upplåten för tre mindre byggnader i två våningar med tillfälliga studentbostäder. Till dessa hör cykelställ, förrådsbyggnader och parkeringsplatser. En fjärde studentbostadsbyggnad sträcker sig över gränsen till den norra delen av den tvådelade fastigheten Sicklaön 83:32.

Sicklaön 40:12

Fastigheten ägs av Nacka kommun som i delen närmast planområdet ingår i detaljplanarbetet för Tvärbanan till Nacka. Tanken är att Uddvägen även fortsättningsvis ska förbli en lokalgata utan genomfartstrafik. Gatan ska dock rustas upp till en högre kapacitet än dagens. I gatans mitt ska Tvärbanan gå.

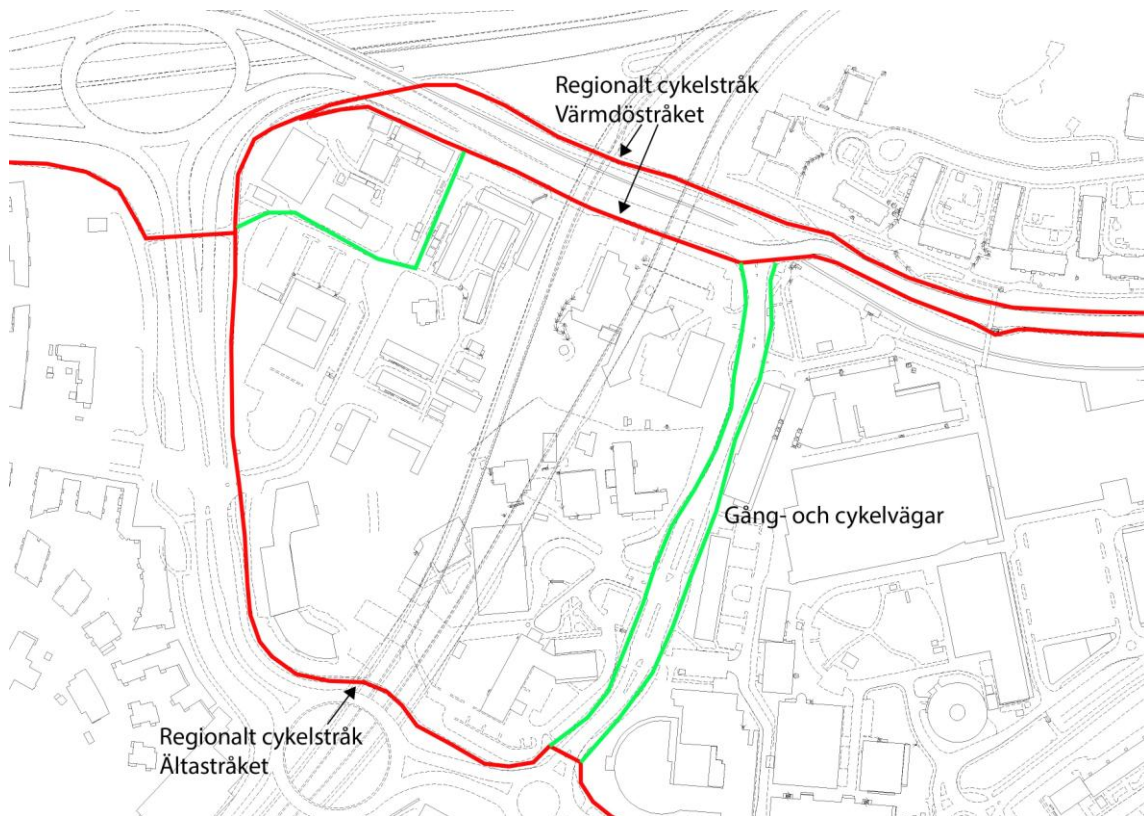
Natur/topografi

Området i stort är relativt kuperat även om fastigheten i sig är ganska plan. Österut ligger hotell Clarion på en kulle vilket gör att den anslutande vägen, Värmdövägen, höjer sig på en vall bakom fastigheten. Närområdet består till största delen av mark som använts för industriändamål och är därför i stora delar hårdgjord. Den växtlighet som finns kvar består i huvudsak av gräsytor och träd. På några få platser finns lite mer planerad växtlighet. Vid villa Fanny udde finns ett antal större lövträd.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet berörs av det regionala cykelstråket, Värmdöstråket, som går längs Värmdövägen och under Sicklavägen till Hammarby sjöstad. Ältastråket går längs planområdets västra sida och länkas samman med Värmdöstråket vid gång- och cykeltunneln mot Hammarby sjöstad. Antal cykeltrafikanter ökar stadigt. Trottoar finns längs Uddvägens västra sida.



Kartan visar de gång- och cykelvägar som finns i närområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i närheten av flera allmänna kommunikationer. Saltsjöbanans station vid Sickla ligger cirka 350 meter från fastigheten och tvärbanans hållplats Sickla udde ligger även den cirka 350 meter bort. Bussarna 71 (Jarlaberg - Slussen) och 74 (Mariatorget - Sickla köp kvarter) ligger också cirka 350 meter från fastigheten, på Båtbyggargatan i Hammarby sjöstad. Busshållplatser finns även på Värmdövägen och på Sickla industriväg. Härifrån går bussarna 401 (Slussen – Älta), 403 (Slussen – Hästhagen), 409 (Slussen – Ektorps centrum),

410 (Slussen – Saltängen), 413 (Slussen – Björknäs centrum), 414 (Slussen – Orminge centrum), 422 (Slussen – Gustavsbergs lugnet), 469 (Finnberget – Nacka sjukhus).

Arbetet med att förlänga Tvärbanan från Sickla udde längs Uddvägen till Sickla station pågår för närvarande. Utformningen sker i samarbete med Stockholms Läns Landstings Trafikförvaltning, Trafikverket och Stockholms kommun.

Tunnelbanans blå linje kommer att förlängas via Södermalm och Hammarby Sjöstad till Nacka centrum. En station planeras i Sickla.

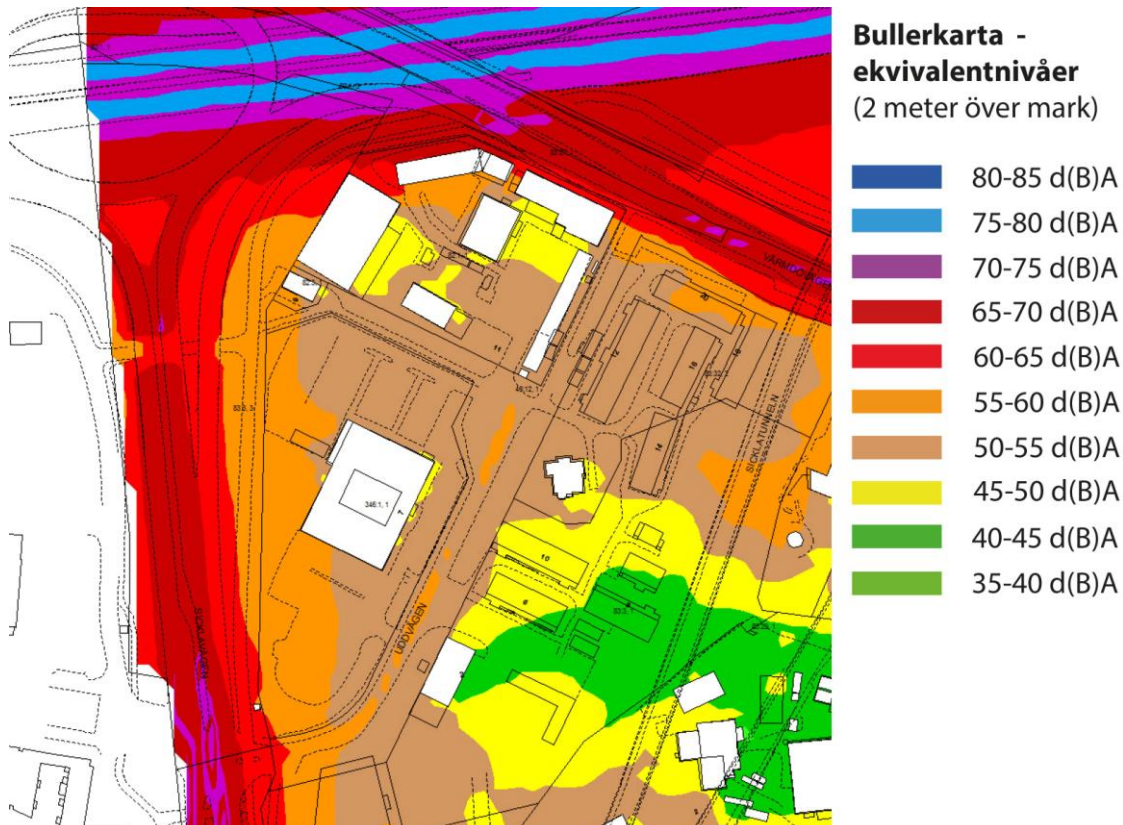
Biltrafik och parkering

Sicklavägen är en huvudled som knyter samman Järla och Sickla köp kvarter med Värmdövägen och Stockholms innerstad. Hastigheten på gatan är 50 km/h. I en trafikutredning för planarbete Sicklaön 346:1, kontor Uddvägen, kom man fram till att det är cirka 17 300 trafikrörelser under ett vardagsmedeldygn med störst trafikmängd in mot Stockholm under vardagsmorgnar och ut från Stockholm sena vardagseftermiddagar. Uddvägen, som är en mindre återvändsgata, bedömdes ha en trafikmängd på cirka 500 trafikrörelser ett vardagsmedeldygn.

I dagsläget är det parkeringsförbud både längs angränsande del av Sicklavägen och längs hela Uddvägen. Parkering i anslutning till området sker på kvartersmark.

Buller

Fastigheten ligger bullerstört med buller från flera håll.



Boverket föreslår följande riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Naturvårdsverket föreslår följande riktvärden för trafikbuller i andra miljöer än för boende:

- Arbetslokaler för tyst verksamhet 40 dBA inomhus, dagtid klockan 6-18
- Parker och andra rekreationsytor i tätorter 45-50 dBA, dagtid klockan 6-22 eller 20 dBA under nivån för omgivande gator, vilketdera som ger den högsta nivån
- Friluftsområden 40 dBA utomhus, dagtid klockan 6-22

Eftersom det inte finns några trafikbullerriktvärden utomhus gällande kontorsarbetsplatser är det inomhuskraven som styr. Detta ställer krav på ljudisolering i fasader och fönster. Naturvårdsverkets riktlinjer för inomhusmiljön ligger på 40 dBA medan Boverkets strängaste nybyggnadskrav för kontorsrum är 30 dBA ekvivalent ljudnivå.

En bullerutredning måste göras för att studera bullervärdena samt vilka åtgärder som måste utföras på fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten-, spillvatten och dagvattenledningar finns utbyggda i anslutning till planområdet. Fastigheten är i dag ansluten till kommunens VA-nät. Exploateringen inom planområdet kan medföra att VA-nätet till fastigheten kan behöva dimensioneras upp vilket kommer utredas närmare i projektet. Kommunens huvudmottagning (tryckstegringsstation) av vatten finns på fastigheten Sicklaön 82:3, söder om planområdet.

Service

Planområdet ligger på gångavstånd både till Sickla köpvarter och Hammarby sjöstad. Här finns ett stort och varierat utbud av service, kultur, utbildning, butiker, restauranger med mera.

Dagvatten

Dagvattnet kan innehålla föroreningar från exempelvis vägar, industritomter, hustak och fasader. En bra hantering av dagvattnet är därmed en förutsättning för att grundvatten, sjöar och havsvikar ska vara av god kvalitet. Nacka kommun arbetar för att dagvattnet ska tas om hand på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt. Tanken är att det ska återföras till det naturliga kretsloppet så tidigt som möjligt, helst inom fastigheten vilket minskar risken för att vattnet ska förorenas eller påverka grannar. En dagvattenutredning ska göras för att tillse att dagvattnet tas om hand på bästa sätt.

Risk

Länsstyrelsens rekommenderar att ett område på minst 25 meter bör lämnas fritt från bebyggelse intill bensinstationer och transportleder för farligt gods. En riskanalys ska också göras vid nyexploatering inom 150 meter från sådana riskobjekt. Planområdet ligger inom 150 meter från Sicklavägen där farligt gods transporteras. Farligt gods transporteras även på

Värmdöleden som även den ligger cirka 150 meter från fastigheten, en riskanalys ska därför göras under planarbetet.

Tidigare planer i området, både på Nacka- och Stockholmssidan, är utformade med speciell hänsyn till möjliga olyckor längs Sicklavägen. Det säkerhetsavstånd som tillämpats är på de flesta ställen 20 meter från byggnad till Sicklavägen. På några få sträckor är avståndet något kortare. Avståndet understiger alltså länsstyrelsen rekommenderade skyddsavstånd på 25 meter. Ett sådant kortare avstånd anses, enligt riskanalysen för Sicklaön 346:1, vara möjligt om vissa skyddsåtgärder vidtas:

- Obebyggda områden utomhus inom 25 meter från Sicklavägen ska utföras så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Utrymning från byggnader ska vara möjlig i riktning bort från Sicklavägen.
- För att förhindra brandspridning till de nya byggnaderna ska fasader (väggar och fönster) inom 25 meter från Sicklavägen utföras så att risken för brandspridning in i byggnaden begränsas under den tid det tar för personer att utrymma utsatta byggnadsdelar eller att nå säker plats.

Miljö kvalitetsnormer för luft

En luftutredning har genomförts för planområdet kontor Uddvägen, fastighet Sicklaön 346:1. Utredningen består av beräkningar av luftföroreningshalter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) och visar att miljö kvalitetsnormerna kommer att klaras. En liknande utredning måste dock även göras inom ramen för detta planarbete för att tillse att normerna klaras även i detta projekt.

Miljöbedömning

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

4.2 Delprojekt förstudie

Delprojekt förstudie kommer att bedrivas parallellt med detaljplanen i syfte att skapa underlag för angöring till exploateringsområdet, utredning och alternativ för VA, underlag för eventuellt kostnadsuttag och underlag för budgetering.

4.3 Delprojekt projektering

Kommunen utreder och projekterar allmänna anläggningar. Är i detta tidiga skede ännu inte utrett om några allmänna anläggningar ingår i projektet. Lokalgatan in till kommunens tryckstegringsstation, på fastigheten Sicklaön 82:3 (söder om planområdet), ingår i stadsbyggnadsprojektet kontor Uddvägen. Eventuellt kan lokalgatan behöva breddas till 18 meter, vilket i så fall ingår i detta projekt. Det kan också bli aktuellt att VA-nätet till fastigheten behöver dimensioneras upp.

4.4 Delprojekt utbyggnad

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar inom allmän platsmark, till exempel en eventuell breddning av lokalgatan in till tryckstegringsstationen samt att VA-nätet dimensioneras upp. All uppgradering av allmänna anläggningar hänförliga till exploateringen bekostas av exploatören.

4.5 Delprojekt rättsligt genomförande

Stadsbyggnadsprojektet kommer att inkludera flera rättsliga avtal. Bland annat kommer detaljplane- och exploateringsavtal upprättas. Även andra rättsliga förfaranden såsom fastighetsreglering, överlåtelse och servitut/ledningsrättshantering kan bli aktuella.

5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

Projektets ekonomi kan inte beräknas i detta tidiga skede. Utgångspunkten är att alla kostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören. Alla kostnader för nya allmänna anläggningar som planen förutsätter ska således belasta exploatören.

En exploateringskalkyl kommer att tas fram senare i projektet.

Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan i enlighet med Kommunstyrelsens beslut 2014-05-19. Beloppet fastställs i samband med tecknande av exploateringsavtal.

6 Preliminär tidplan

Detaljplanering	2014-2016
Förstudie	2014-2016
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2019

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Caroline Cederholm
Projektledare

Lena Nordenlöw
Planarkitekt