

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-02-08

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2017/957

Standardförfarande

Information inför samråd

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Norra Nobelberget ligger i Sickla och omgärdas av Uddvägen i väster och Sickla Industriväg i öster. Norr om området går Tvärbanan och i söder byggs bostadsområdet Nobelberget ut. Inom planområdet finns idag en kontors- och hotellanläggning (Quality Hotel) och en äldre kulturhistorisk intressant villa (Villa Fannyudde). Under området går befintliga vägtunnlar för Södra Länken, som är riksintresse för kommunikationer. Den nya tunnelbanan kommer också att gå under planområdet.

Planförslaget möjliggör för cirka 260 nya bostäder i flerbostadshus. Bostadshusen i förslaget är mellan 5–8 våningar höga med undantag för ett hus som är 16 våningar. I ett av flerbostadshusen planläggs för en förskola om 4 avdelningar. I flera bostadshus planläggs för verksamhetslokaler i bottenplan. Vidare möjliggör planförslaget att 12 LSS-bostäder anordnas inom Sicklaön 83:46. Villa Fannyudde, byggd 1877, skyddas genom planbestämmelser. Planförslaget innebär att markanvändningen i området tydliggörs, att nya permanenta bostäder byggs och att en kulturhistoriskt viktig byggnad skyddas.

Planarbetet bekostas av exploatörerna och regleras i planavtal. Inga nya allmänna anläggningar planeras inom området och därmed finns inga kostnader för kommunen vid ett genomförande av detaljplanen. Projektet beräknas vara kostnadsneutralt för kommunen.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under mars till april 2022. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Vidare syftar planen till att skydda värdefull kulturmiljö (Villa Fannyudde) och möjliggöra för en förskola och LSS-bostäder.

Planområdet är beläget i Sickla, på västra Sicklaön, och omfattar fastigheterna Sicklaön 363:2, 363:3, 83:44 samt Sicklaön 83:46. Planområdet angränsar till Uddvägen i väster, Tvärbanan i norr och Sickla Industriväg i öster. Sydväst om området ligger Trafikverkets depåområde för Södra länken och sydöst om planområdet byggs ett nytt bostadsområde ut (Nobelberget). Området omfattar cirka 27 000 kvadratmeter och ägs av Atrium Ljungberg Fanny Udde AB (Atrium Ljungberg) och Balder Värmdövägen i Nacka AB (Balder).

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

Den östra delen av området omfattas av en befintlig hotell-, kontors- och konferensanläggning (Quality Hotel) med tillhörande parkering. Den västra delen var tidigare bebyggd med studentlägenheter som var uppförda med tillfälligt bygglov som gick ut 2020. Byggnaderna revs under hösten 2020 och istället uppfördes paddelbanor på en del av området med stöd av tillfälligt bygglov. I söder finns en friliggande villa som är kulturhistoriskt intressant och ska sparas (Villa Fannyudde).

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under mars till april 2022.

Planförslaget

Kommunstyrelsen antog start-PM den 5 december 2017. Detaljplanen planerades då antas 2020 men har haft flera utmaningar som gjort att tidplanen har dragit ut på tiden. En stor ändring som har påverkat både tidplan och utformning är planområdets omfattning. I start-PM ingick uppdrag att projektet skulle möjliggöra för en park i detaljplanen på Trafikverkets fastighet. Denna park ingår dock inte längre i planförslaget på grund av att Trafikverket önskar behålla föreslaget området för eventuellt etableringsområde till Östlig förbindelse. Planområdesgränsen för

detaljplanen har därmed förändrats sedan start-PM. Detaljplanen innehåller inte längre något parkområde.

Utformningen av förslag för östlig förblindelse har också varit en bidragande faktor till att projektet tvingats pausas under längre tid. Två av de tre tidigare föreslagna sträckningar för östlig förbindelse påverkade projektet i den utsträckning att halva projektet inte skulle kunna genomföras. Först när besked om fortsatt arbetet med den tredje sträckningen, vilken var fördelaktig för planförslaget, nådde kommunen kunde planarbetet fortsätta.

Aktuellt planförslag föreslår nybyggnation om cirka 260 nya bostäder, vilket är ungefär vad som föreslogs vid start av planarbetet. Bostäderna syftar till att stärka stadsstrukturen i området med en tydlig stadsfront mot omgivande gator och tvärbana. Byggnaderna närmast Sickla Industriväg föreslås rymma lokaler för handel i byggnadernas bottenvåning samt en förskola i två våningar med möjlighet till utevistelse på en upphöjd gård ovanpå garaget. Lokalerna och förskolan kommer att möjliggöra för fler arbetsplatser och mer verksamheter i området. Vidare kommer västra delen av planområdet att möjliggöra för 12 LSS-bostäder i form av serviceboende, vilka kommer integreras i flerbostadshuset. Dessa olika boendeformer tillsammans med föreslagna verksamheter ger möjlighet till social interaktion och potential för människor i olika skeden i livet att bosätta sig inom planområdet.



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

Utöver den befintliga hotell-, kontors- och konferensanläggningen (Quality Hotel), samt deras parkeringsgarage, föreslås bebyggning på i huvudsak obebyggda hårdgjorda ytor. Den tillkommande bebyggelsen medför att landskapsbilden kommer förändras för de som bor och arbetar runt omkring. Den föreslagna bebyggelsen föreslås dock varieras i både form och höjd för att skapa en livlig och intressant stadsbild. Syftet med planen är att området ska kunna läsas ihop från öst till väst, både genom rörelse med en gångväg i områdets norra del samt genom byggelsens gestaltning med tegelsockel och varierande taklandskap.



Illustration som visar byggnadsförslaget sett från norr med befintlig kontor-, konferens- och hotellverksamhet i mitten, färdigt förslag för Sickla Stationshus till vänster och Färgfabriken samt utkast av förslag till Nacka Port till höger.

Under föreslagen detaljplan passerar både Södra länken och den kommande tunnelbanan till Nacka. Båda anläggningarna har fortsatt stöd genom föreslagen detaljplan och regleras med bestämmelser om höjd och gemensam skyddszon. Södra länken ligger delvis rätt grunt och har inom den västra delen av planområdet dålig bergtäckning över sig. Detta har bidragit till att den ena delen av planförslaget behövs ritats om för att anpassas till det känsliga markområdet. Planområdet ligger också angränsande till tvärbanan, Värmdövägen och Sickla industriväg som är källor som utsöndrar buller. Planen har hanterat detta med bestämmelser som reglerar hur bebyggelsen och förskolan ska förhålla sig avseende trafikbuller samt verksamhetsbuller så att riktvärdena inte överskrids. Planen har också studerat vibrationer och stomljud från Saltsjöbanan och tvärbanan. Dock kommer stomljud och vibrationer utredas vidare i ett senare skede.

Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 363:2 och 363:3 – östra delen

Byggnadernas bottenvåningar ut mot Sickla industriväg utformas med lokaler för handel för att skapa ett stadsrum med liv och rörelse. Ett grönt torg skapas också vid entrén till området som en naturlig mötesplats i direkt anslutning till tunnelbanans uppgång.



Förslag på bebyggelsestruktur inom Sicklaön 363:2 och 363:3 – östra delen.

I plankartan regleras utformning av den lägre bebyggelsen längs planområdets norra gräns med gestaltungsbestämmelsen ”f₄” och med ”f₆” för delen söder om infarten till området. Bestämmelserna omfattar bland annat reglering av fasadfärg och material, utformning av taklandskap, sockel och entréer, osynliga skarvar mellan fasadelement samt detaljutformning kring balkonger och fönster.



Bilden redovisar förslag på utformningen av bebyggelsen på Sicklaön 363:2 – Östra delen. Bostadsbebyggelsen har ritats av DinellJohansson. Vita linjen i vänsterkanten redovisar börnet på kommande Sickla Stationshus.

Höghuset om 16 våningar omfattas av gestaltningsbestämmelsen ”f₅” som bland annat reglerar att fasaden ska utföras i plåt i ljus kulör med ett integrerat mönster som framhäver byggnadens vertikalitet. Den ska också ha en markerad sockelvåning mot Sickla industriväg samt ha indragna entréer. Planen reglerar att samtlig bebyggelse ska utformas med en arkitektonisk kvalitet och hög detaljeringsgrad.

Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 83:46 – västra delen

Inom fastigheten Sicklaön 83:46 möjliggör planförslaget för bostäder i 5 till 8 våningar inom 6 förskjutna huskroppar. Huskropparna är sammankopplade med varandra och har en takvåning högst upp som blir en extra våning och regleras med bestämmelsen ”f₁” som innebär att översta våningen ska vara indragen med minst 1,5 meter mot gata. En del av fastigheten mot norr går inte att bebygga på grund av dålig bergtäckning ovan Södra länken som är insprängd i berget under. Bebyggelsen inom Sicklaön 83:46 inom planområdets västra del är visuellt sammankopplad med den nya bebyggelsen samt befintlig hotell-, kontor- och konferensverksamhet i öster inom Sicklaön 363:2. Kvarteret vänder sig i söder mot berget och Villa Fannyudde och befintlig grönska. Villa Fannyudde regleras i detaljplanen med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, vilket är något den saknar i gällande plan.



Förslag på bebyggelsestruktur över Sicklaön 83:46 – västra delen.

I plankartan regleras byggnadernas utformning med gestaltningsbestämmelsen ”f₃” som omfattar bland annat reglering av fasadfärg och material, utformning av översta våningen och taklandskap, sockel och entréer, osynliga skarvar mellan fasadelement samt detaljutformning kring balkonger och fönster. Planen reglerar att samtlig bebyggelse ska utformas med en arkitektonisk kvalitet och hög detaljeringsgrad.



Bilden redovisar förslag på utformningen av bebyggelsen på Sicklaön 83:46. Bostadsbebyggelsen har ritats av Waldemarson Arkitekter.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget möjliggör att en idag till stor del obebyggd yta, som i viss utsträckning kan upplevas som otrygg, kan bebyggas med attraktiva bostäder. Attraktiva bostäder och en väl utformad miljö ger stora positiva konsekvenser för boende, besökare och förbipasserande. Detaljplanen möjliggör en tät stadsmiljö med offentliga rum/lokaler i bottenvåningarna mot Sickla Industriväg. Genom att bygga bostäder som kopplar samman de båda delarna av området, med en enhetlighet i gestaltning och möjlighet att röra sig från öst till väst, så skapas en trygghet i området genom rörelse genom området och fler ”ögon på platsen”. Områdets nordöstra del kommer att kopplas samman med en viktig kollektivtrafiknod med tunnelbana, bussar, tvärbana och saltsjöbana. Noden innebär att stora flöden av verksamma, boende och besökare under stora delar av dygnet kommer röra sig längs Sickla Industriväg och planområdets östra del. Platser som många rör sig vid är särskilt viktiga från trygghetsperspektiv. Denna rörelse kommer dock inte att vara lika stark in i kvarteret då endast boende och besökare till Villa Fannyudde kommer att röra sig till den västra delen under kvällstid.

Projektet har arbetat med att försöka göra kvartersgatan och gångvägen säkra med belysning, vegetation och annan detaljutformning för att öka känslan av trygghet. Gatan utformas dock som kvartersmark vilket kan leda till en otydlighet vad gäller ansvar, ägande och rättigheter. Vidare har projektet undvikit stora öppna parkeringsytor och i stället jobbat med underjordiska parkeringsgarage vars tak kan nyttjas som bostadsgård/förskolegård med utblickar mot söder. Parkeringsgaragen är till för de boende men ska i den östra delen av planen samutnyttjas med hotell-, kontor- och konferensanläggningens personal. Utformningen av dessa är viktiga för att de ska upplevas trygga alla tider på dygnet.

Tidplan

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

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

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

Inom detta projekt bedöms ingen ny- eller ombyggnad av gator inom allmänplats behövas utan enbart anpassningar mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detta regleras i kommande exploateringsavtal och bekostas i så fall av exploatören. Detta medför inte heller några ökade driftskostnader för kommunen.

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

Konsekvenser för barn

Äldre barn kan idag vistas i den västra delens paddelbanor för idrott. I övrigt är området osäkert och olämpligt för barn. Området planeras med varierande bostadsstorlekar, ett LSS-boende om 12 lägenheter och en förskola som kan skapa förutsättningar för fler att bo i området i livets olika skeden. Detta medför en blandad boendemiljö med möjlighet till social interaktion. Planförslaget möjliggör också för en förskola i två våningar med anslutning till en förskolegård på ett överbyggt garage. Förskolegården blir totalt 800 kvadratmeter stor vilket innebär cirka 10 kvadratmeter gård/barn vilket inte når upp till Boverkets rekommenderade storlek på förskolegård om 40 kvadratmeter/barn. Det finns en mindre lektyta i Nobelberget, cirka 170 meter bort som förskolebarnen kan gå till. Den blir dock för liten för att kunna hänvisa en hel förskola till och slitaget på den beräknas bli stor då även kringboende barn förväntas besöka lekmiljön.

Planförslaget innebär sammantaget både positiva och negativa konsekvenser för barn. Genom att öka tillgängligheten i området kommer trygghet och säkerheten för barn att öka. Närheten till Sicklastråket i söder gör att barn i olika åldrar kan röra sig mellan Hammarby Sjöstad och Sickla och mellan skola och fritidsaktiviteter. Dock är den föreslagna förskolegården för liten enligt Boverkets rekommendationer och har inte möjlighet till att bli större inom planområdet. Även saknaden av en större grönyta eller park i närområdet är en brist ut barnperspektiv.

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Emilie Hellström
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Norra Nobelberget, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2017-12-05	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2018-01-09 2018-01-11	Planchef	Två avtal som skrevs på vid olika tillfällen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Principöverenskommelse	2022-02-07	KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
<input type="checkbox"/>	Utbyggnads-PM		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Projektet avslutas			

