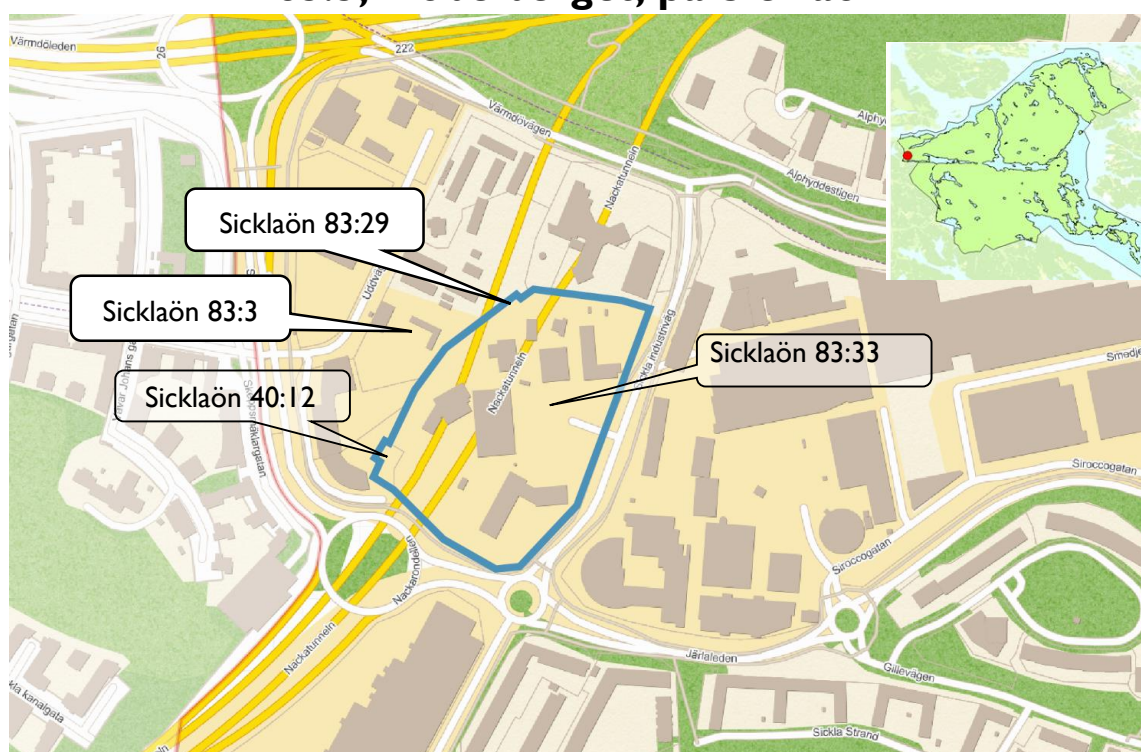


Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på Sicklaön



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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bebyggelse för bostäder, handel, kontor med mera inom fastigheten Sicklaön 83:33, i ett läge med mycket god tillgång till service och kollektivtrafik. Nya gator ska knyta samman målpunkter i området samt bidra till att fastigheten integreras i stadsdelen. Byggnader och gator ska utformas stadsmässigt, vilket bland annat innebär att entréer ska placeras mot gatorna, verksamhetslokaler ska finnas i strategiska lägen och det ska finnas väl gestaltade offentliga miljöer. Två byggnader med värden för kulturhistoria och stadsbild ska bevaras och ingå som en del i den nya stadsmiljön. Byggnaders placering och utformning mot Sickla industriväg är särskilt viktig och ska bidra till att stärka gatan som en stadsgata, med god framkomlighet för alla trafikslag. Fastigheten Sicklaön 40:12 utgör ett område för möjligt avluftningstorn till motorvägstunneln.

Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 december 2009, § 377, att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Planförslaget är upprättat enligt den äldre plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Nacka kommun)
- Illustrationsplan (White 2016-12-22)
- Trafikbullerutredning (Structor 2016-11-11)
- Dagvattenutredning (Golder 2016-11-21)
- Luftutredning (Östra Sveriges luftvårdsförbund, maj 2016)
- Riskanalys (Brandskyddslaget 2016-01-15)
- Miljö-och hälsoriskbedömning (WSP 2011-01-12), Översiktlig åtgärdsutredning och riskvärdering (WSP 2011-04-29)
- Trafikanalys (Sweco 2016-12-08)
- Trafikutformning (Sweco 2016-12-08)
- Avfallsutredning (Sweco 2016-09-28)
- Antikvarisk förundersökning (Nacka kommun 2010-02-04)
- VA-projektering och ledningssamordning (Sweco 2016-09-26 och Sweco 2016-10-27)
- Avluftningstorn utredning (Östra Sveriges luftvårdsförbund, september 2015)
- Dagsljusstudie (White 2016-10-31)
- Solstudier (White 2016-10-31)

Innehåll

1. Sammanfattning.....	3
2. Förutsättningar.....	4
3. Planförslaget.....	15
4. Konsekvenser av planen.....	26
5. Så genomförs planen.....	30
6. Medverkande i planarbetet.....	34

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår.

Området rymmer Aczo Nobels gamla lokaler för kemikalietillverkning, forskning och kontor.

Detaljplanen möjliggör cirka 550 nya bostäder samt 2500 kvm bruttoarea lokaler, kontor med mera. Byggnaderna är mellan 3-8 våningar, vara merparten är i 5-7 våningar.

Verksamhetslokaler och bostadskomplement planeras längs Sickla industriväg samt inom området vid vissa strategiska lägen som bland annat parken. Förskola med sammanlagt 6-7 avdelningar är placerade i de två bevarade byggnaderna panncentralen och Formalinfabriken.

Längs Sickla industriväg byggs en kvartersstruktur medan bebyggelsen i de inre delarna tar topografin och de befintliga sparade byggnaderna som avstamp. Gestaltningen ska återspegla terrängen genom varierat våningsantal och hus som följer marknivåerna. Olika hushöjder får skilda fasadfärger/material, vilket på så vis ger en variation i utformning och uttryck. Sockelvåningen längs Sickla industriväg accentueras.

Två bilfarter samt en gång- och cykelväg leder in i området. Gång- och cykelvägen förlängs mot Uddvägen och binder ihop viktiga cykelstråk. Ett relativt stängt område öppnas upp och kan erbjuda ett mycket centralt och kollektivtrafiknära boende samt ge besökare och förbipasserande möjlighet till aktiviteter.

En negativ konsekvens är att den så kallade Konsthartsfabriken, som har ett särskilt kulturhistoriskt värde, rivs för att få en fungerande gatustruktur.

Område betecknat med park planeras att ingå i ett större sammanhängande parkområde runt villan Fanny udde när Trafikverket bedömer att marken inte behövs för de planerade infrastrukturprojekten Östlig förbindelse och tunnelbanan.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Denna detaljplan är en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom den är ett delprojekt av ett stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* Planområdets läge är mycket gynnsamt för en blandning av användningar. I stadsdelen finns ett behov av offentliga platser, torg och parker, vilket kan tillföras i planområdet.
- *Levande kulturmiljö.* Området är en del i den tidigare industrimiljön på västra Sicklaön. Bevarande av vissa industribyggnader skapar tillsammans med industribyggnader i det angränsande Sickla köp kvarter en förståelse för den historiska användningen på platsen.
- *Effektiv mark- och resursanvändning.* Marken är ianspråktagen sedan tidigare. Planens genomförande innebär att marken saneras och att den används effektivt.

2. Förutsättningar

Läge, areal och markägoförhållande

Planområdet är cirka 3,5 hektar stort och omfattar fastigheterna Sicklaön 83:33 och 83:29 (4 kvm) samt del av Sicklaön 40:12 (gatumark och teknisk anläggning) och del av Sicklaön 83:3 på västra Sicklaön. I öster avgränsas det av Sickla industriväg och i söder av Nackarondellen och Järlaleden. I väster gränsar planområdet till kontorsbyggnader längs Sicklavägen samt till Trafikverkets fastighet med kontorslokaler, depå och studentbostäder. Norr om planområdet ligger ett hotell samt villan Fanny Udde. Planområdet omfattas idag av industri- och kontorsbebyggelse från den före detta limfabriken, AB Casco.

Fastigheten Sicklaön 83:33 ägs av Atrium Ljungberg AB, Sicklaön 83:3 ägs av Trafikverket och Sicklaön 40:12 och 83:29 ägs av Nacka kommun.



Kartan visar ett flygfoto över Nobelberget och omgivningen.

Översiktlig planering

Regionplan och översiktsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS 2010) pekas västra Sicklaön ut som del av den centrala regionkärnan. Detta befästs i gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (2012), där kommundelen innefattas av stadsbyggnadsstrategin ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Tätheten beskrivs med närhet till såväl service, arbete och medmänniskor, som grönområden och rekreation. En blandad stadsdel beskrivs innehålla bostäder, arbetsplatser och service liksom attraktiva mötesplatser. Planförslaget går i linje med översiktsplanens intentioner.

En utvecklad strukturplan för Nacka stad antogs 2015. Den utgår i från översiktsplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och visionen ”Nära och nyskapande”. Ett större område runt Fanny udde har i strukturplanen illustrerats som park. Sickla Industriväg pekas ut som en viktig koppling att utveckla mellan Sicklasjön och Svindersviken. Prioriterade platser för offentlig konst är i nämnd ordning; torg, kollektivtrafik, äldreboenden, skolgårdar, parker, förskolegårdar, lekplatser, gator, busshållplatser, vandringsstråk och promenadvägar. Kommunen vill även arbeta med tydlig tematisk och konstnärlig gestaltning i utpekade nord-sydliga stråk. Detta ska ske i samspel med medborgare, exploatörer och andra intressenter i medskapande processer. Ett exempel är Sickla allé – Sickla industriväg. Avståndet mellan Svindersviken och Nackareservatet är endast 700 meter - ett rimligt avstånd för promenad för flertalet. Stråket kommer i framtiden fungera som en sluss in till Markusplatsen och till Sickla kvarter och vara en viktig länk från Kvarnholmen till Sickla kvarter.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-12-09 § 377 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Samråd om Nobelberget hölls kring årsskiftet 2010/11. Atrum Ljungberg AB, köpte i februari 2014 fastigheten Sicklaön 83:33.

Andra projekt/beslut som påverkar planen

Närliggande planprojekt

På fastigheten Sicklaön 82:1, Klinten, pågår planarbetet för bostäder och kontor/verksamheter. Samråd planeras till kvartal 1 2017.

För fastigheten Sicklaön 363:2 och 363:3 (Quality hotell) har ett positivt planbesked givits och planarbete beräknas att påbörjas under 2017.

Vägreservat för Östlig förbindelse

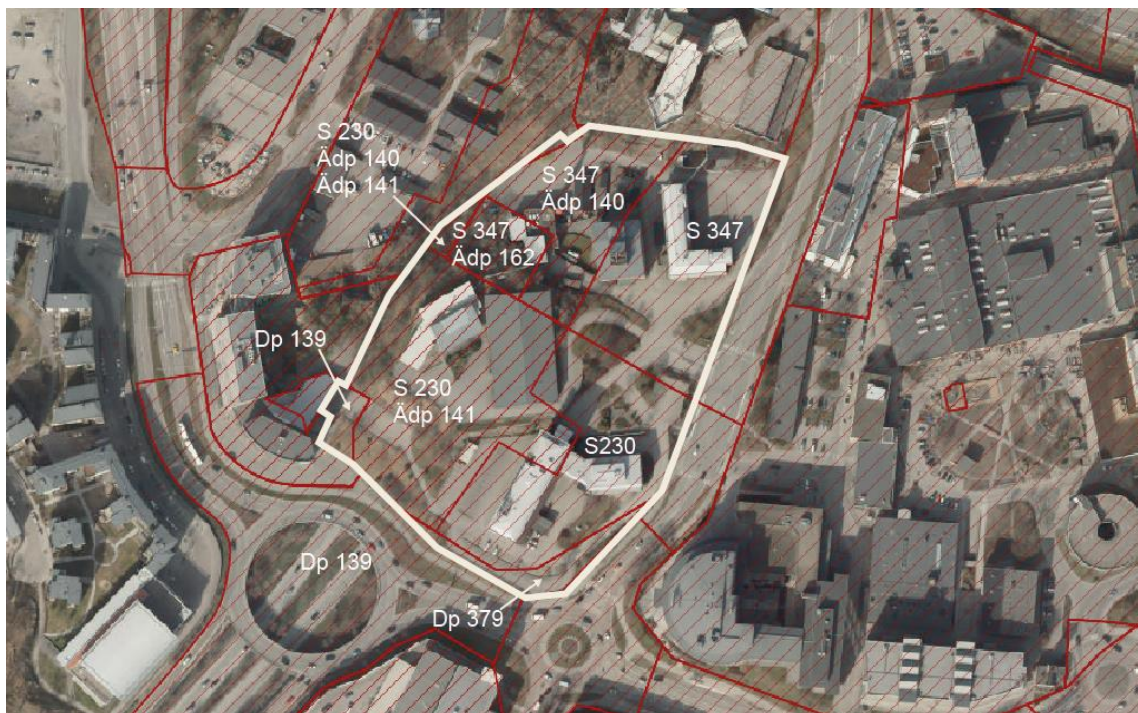
Genom planområdet går Södra länken i tunnel mellan Nackarondellen och Värmdöleden. På grund av tunneln finns vissa restriktioner för byggande anslutning till denna. Nordväst om och under planområdet finns ett vägreservat för framtida Östlig förbindelse, en motorvägstunnel som är tänkt att kopplas samman med Södra länken i detta läge.

Tunnelbana

I en politisk överenskommelse mellan Stockholms läns landsting, Stockholm stad samt Nacka och Värmdö kommuner beslutades 2012 om en förstudie för tunnelbana till Nacka. 2013 års Stockholmsförhandling resulterade i att tunnelbaneutbyggnaden till Nacka kommer utgöras av en förlängning av tunnelbanans blå linje från Kungsträdgården. Planerad byggstart är 2018/19 och planerad byggtid är sju till åtta år. I januari 2014 träffades ett avtal mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm om utbyggnad av tunnelbanan. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Tunnel för tunnelbana kommer delvis att byggas under planområdet för Nobelberget.

Detaljplaner

För planområdet finns ett antal gällande detaljplaner.



Gällande detaljplaner inom planområdet.

- **S 230** från 1971 omfattar fastigheten Sicklaön 83:3 och anger trafikområde.
- **S 347** från 1996 omfattar delar av fastigheten Sicklaön 83:33 och anger industriändamål.
- **Dp 140** från 1995 och **Dp 141** från 1996 omfattar delar av fastigheten. Detaljplanerna syftar till att möjliggöra för en utbyggnad av Södra länken och Österleden, delen mellan Järlaleden och Värmdöleden. Detaljplanerna innehåller skyddszoner kring vägtunnlarna, se nedan.
- **Dp 162** från 1998 är en ändring av Dp 140 med samma syfte.
- **Dp 379** från 2005 möjliggjorde en mindre markreglering vilket innebar att en bit mark (tidigare gatumark) tillfördes Sicklaön 83:33.
- **Dp 139** medger inom planområdet en byggrätt för ett avluftningstorn för Östlig förbindelse (högsta tillåtna höjd +40 meter) inom fastigheten Sicklaön 40:12. Söder om Nobelberget anger den i huvudsak huvudgata för del av Södra länken fram till Nackarondellen.

Detaljplaner för Södra länken och Östlig förbindelse

Trafiklederna för Södra länken och Östlig förbindelse planlades till och med Nackarondellen i Dp 139. Tunnlarna genom Nobelberget planlades i Dp 140 och Dp 141, i form av tillägsbestämmelser till stadsplan S 230 och S 347. Alla dessa detaljplaner vann laga kraft 1996-04-03.

Tillägsplanerna Dp 140 och Dp 141 redovisar skyddszoner kring befintliga och planerade bergtunnlar. I höjd anges inom olika delar av planen nivåerna +6,6 m, +12 m, +9,1 m, +

10,6 m och +11,6 m. Det motsvarar en skyddszon på 10 meter över tunnelrören och 15 meter i sidled.

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under fastigheten. Takhöjden i tunnlnarna är ca 8 meter och bergtäckning ovanför tunnlnarna varierar mellan ca 25 och 6 meter. Tunnelgolvet i tunnlnarna ligger på -7,6 meter i södra delen av fastigheten och sjunker sedan norrut till cirka -15 meter i den lägsta delen (Nobelsvackan). Marknivån ligger här på runt +9 meter, vilket innebär att jordtäckningen mellan tunneln och marknivån är cirka 16 meter.

Vid den södra tunnelmynningen vid Nackarondellen och i svackan norr om berget är tunneln en betongkonstruktion. För betongkonstruktionerna gäller ytterligare restriktioner. Ingen bebyggelse får uppföras ovanpå eller inom en zon på 15 meter runt om tunnlnarna. År 1998 antogs en tilläggsplan, Dp 162, med större skyddszon (till +16 meter) kring betongkonstruktionen för tunneln i svackan. Den innebär att schaktning eller annat ingrepp inte får göras under höjdnivån +16 meter i detta område.



Aktuella begränsningar i meter över havet, för schaktning och andra ingrepp, med hänsyn till vägtunnlar.

Riksdirektivet enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger inom riksdirektivområde för kommunikationer enligt 3 kapitlet miljöbalken (MB) gällande Södra länken samt planerad sammanbindning av Södra och Norra länken, den så kallade Östlig förbindelse. Södra länkens tunnel går genom den västra delen av planområdet, här finns också reservat för den planerade Östlig förbindelse.

Löpande kontakt med Trafikverket har tagits under planarbetet. Bebyggelsens placering har anpassats för att tillgodose riksintresset.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

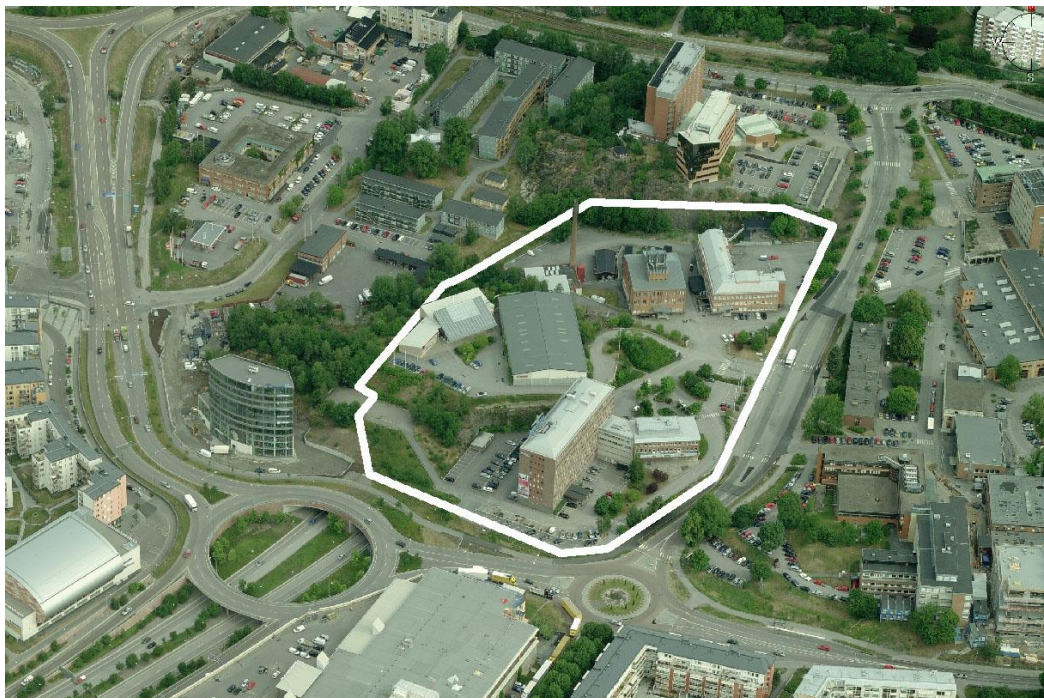
Planområdet ligger nära kommungränsen mot Stockholm. Tvärbanan byggs för närvarande ut längs Uddvägen för att kopplas samman station Sickla Udde med Saltsjöbanan vid Sickla station.

Området idag

Planområdet ligger söder om en sprickdal som utgör en naturlig gräns mot hotellet i norr. Sprickdalen, här kallad Nobelsvackan, är en trång dalgång utsträckt i nordost - sydvästlig riktning, med marknivåer varierande mellan +8 och +13 meter.

Inom planområdet finns en höjd som reser sig cirka tio meter över Sickla industriväg och 17 meter över Sicklavägen.

Planområdet omfattas idag av bebyggelse från den före detta limfabriken, AB Casco, som anlades på fastigheten under 1930-talets. Bland de bevarade byggnaderna finns den så kallade formalinfabriken, och konsthartsfabriken. Arkitekt var Dag Ribbing på Kooperativa Förbundets arkitektkontor. Husen gavs en saklig funktionalistisk tegelarkitektur. Under kriget byggs också en panncentral. 1950-1960-talen var en expansiv period för fabriken, en kontors- och matsalsbyggnad uppfördes 1961 och en stor lagerbyggnad på "Nobelberget" strax därefter. Åren 1970-71 uppfördes ett kontorshus i sydöstra delen av området.



Industrilandskapets bebyggelse karaktäriseras av både låga och höga byggnader i en lös bebyggelsestruktur. Stadsbilden inom området kring Fanny Udde, där Nobelberget ingår, är varierad.

I väster ligger Hammarby sjöstad med en tydlig kvartersstruktur och i öster ligger Sickla köp kvarter, ett sammanhängande område som tidigare utgjordes av Atlas Copcos industri.



Områdets historia och kulturhistoriska värde

Området ingick ursprungligen som en del i Stora Sickla gårds odlingsmarker. Fram till att vattennivån i Hammarby sjö sänktes 1918, nådde sjön fram till foten av det vi kallar Nobelberget. Sommarnöjet Fanny Udde, uppfört av bagarmästare Westerdahl 1877, låg då vid Hammarbysjöns strand. Enligt tidens sed döptes villan efter hustrun. Villan hörde till Sicklas mer magnifika med en rikt utsirad trähusarkitektur omgiven av en park, angränsande mot Hammarby sjös dåvarande strand.

Senare lät bagarmästaren bygga en jästfabrik intill sin sommarbostad, på platsen där Akzo Nobel har sin verksamhet idag. På 1930-talet förlade den expansiva lim- och kemikalieindustrin Casco (nuvarande Akzo Nobel) sin verksamhet i jästfabrikens gamla lokaler. På 1940-talet uppfördes formalinfabriken och konsthartsfabriken, vilka används för laboratorium idag. Huvudkontoret uppfördes 1971, sammanbyggt med matsalsbyggnad från 1961.

Som en del i planarbetet har en antikvarisk förundersökning gjorts ”En lim- och kemiteknisk industrimiljö i Nacka, Akzo Nobel/Casco, Sickla” (2010). I rapporten beskrivs och klassificeras de enskilda byggnadernas kulturvärden. Två motiv lägger grunden för klassningen: **dokumentvärden** – historiska egenskaper, ”kunskapsvärden”, och

upplevelsevärden – egenskaper som rör stadsbild, landskapsbild och platsens identitet och arkitektur.

Skalan för klassningarna är tregradig:

Klass I – kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad, vars bevarande är synnerligen angeläget (ÄPBL 3:10 OCH 3:12 är tillämbart)

Klass II – kulturhistoriskt intressant byggnad, vars bevarande är väl motiverat (ÄPBL 3:10 är tillämbart)

Klass III – byggnad av mindre kulturhistoriskt intresse, men med arkitektonisk verkan och/eller miljömässigt värde



Konsthartsfabriken, klass II

Konsthartsfabriken (bild 1, 1944-45, 1948) hör till områdets kärnbyggnader med betydande dokument- och upplevelsevärden. Byggnaden bedömdes som en kulturhistoriskt intressant vars bevarande är väl motiverat.

Matsalsbyggnaden, klass III

Matsalsbyggnaden från år 1961, har ett visst kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt intresse.

Kontorslamellen, utan större värden

Den höga kontorsbyggnaden i söder (bild 4, 1971) bedömdes inte ha några större värden. Volymen har dock betydelse för stadsbilden på grund av det framträdande läget och storleken.

Formalinfabriken, utan större värden

Formalinfabriken (bild 3, 1942, 1954, 1989) bedömdes inte ha några större kulturhistoriska värden då den är så ombyggd att dess ursprungliga gestalt och historia är svår att uppfatta. Den har dock värden för stadsbilden och är med sin tegelarkitektur en del i helhetsmiljön.

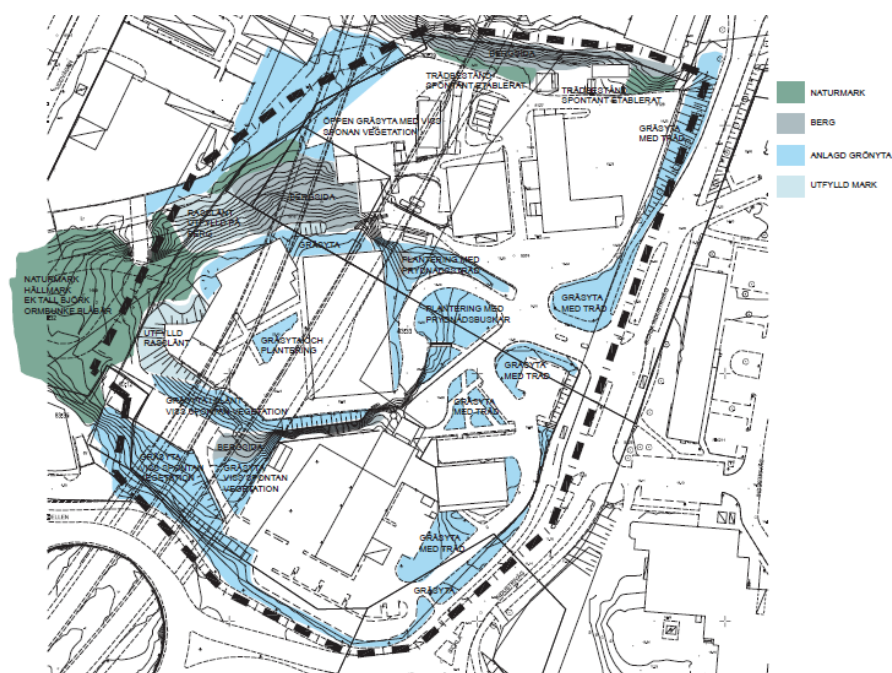
Panncentralen, klass II

Panncentralen (bild 2, 1944-60) bedömdes vara kulturhistoriskt intressanta och bevarande är väl motiverat.

Mark och natur

Mark och vegetation

I den västra slänten finns en del vegetation, främst uppvuxet sly av lövträd. Inom den yta som planeras som parkmark växer några stora askar. En bedömning av trädens kondition ska göras i projekteringsskedet. Stora delar av marken utgörs av hårdgjorda ytor.



Vegetationsinventering (Nyréns Arkitektkontor 2010)

Geotekniska förhållanden

Större delen av området utgörs av ett höjdområde där berggrunden går i dagen. I norra delen finns en smal dalgång i sydväst-nordostlig riktning, Nobelsvackan, med lösa jordlager. Huvuddelen av marken i området är asfalterad. Ett stråk invid bergbranten i norr är grusbelagd.

Av tidigare undersökningar inom Nobelsvackan framgår att jordlagrens mäktighet i dalgången ökar mot väster. Jordlagren utgörs av fyllning på friktionsjord på berg.

Förorenad mark

I Nobelsvackan i den norra delen av planområdet finns markföroreningar i form av främst kvicksilver och PAH³, från den tidigare industriverksamheten. Spår av föroreningar har också påvisats i grundvattnet. Markmiljötekniska undersökningar behövs över hela fastigheten. I Nobelsvackan finns en kvicksilverförorenad betongkasun under jord. Även vissa byggnader kan vara förorenade med anledning av den verksamhet som förekommit i dem.

Radon

Planområdet ligger inom normalradonområde.

Fornlämningar

I planområdets östra del mot Sickla industriväg finns ett fornminne registrerat som en gårdstomt från Sickla säteri enligt karta från 1774. Idag är platsen bebyggd och Läns museet har bedömt att fornlämningen är söndergrävd.

Skyddszoner för Södra länken och Östlig förbindelse

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under fastigheten. Takhöjden i tunnarna är ca 8 meter och bergtäckning ovanför tunnarna varierar mellan ca 25 och 6 meter. Tunnelgolvet i tunnarna ligger på -7,6 meter i södra delen av fastigheten och sjunker sedan norrut till cirka -15 meter i den lägsta delen (Nobelsvackan). Marknivån ligger här på runt +9 meter, det innebär att jordtäckningen mellan tunneln och marknivån är cirka 16 meter.

Detaljplanerna Dp 140 och Dp 141, laga kraft 1996-04-03 säkrar Södra länkens och den ännu ej utbyggda Östlig förbindelses underjordiska utrymme. Det utrymme som säkras omfattar vägtunnlarna samt skyddszoner på 10 meter över och under och 15 meter i sidled. Skyddszonerna befästs på plankartan för Nobelberget genom samma bestämmelser som i Dp 140 och 141: ”Mellan angivna höjder (i meter) får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras genom schaktning eller annat ingrepp. Avsteg kan medges om utredning visar att skador på undermarksanläggning ej sker eller detta uppfylls genom byggnadsteknik.”

Service

I Sickla köp kvarter och Hammarby sjöstad finns ett stort utbud av kommersiell och offentlig service. Förutom butiker, livsmedelsaffärer och restauranger finns i Sickla köp kvarter bland annat skolor, bibliotek och en konsthall.

Gator och trafik

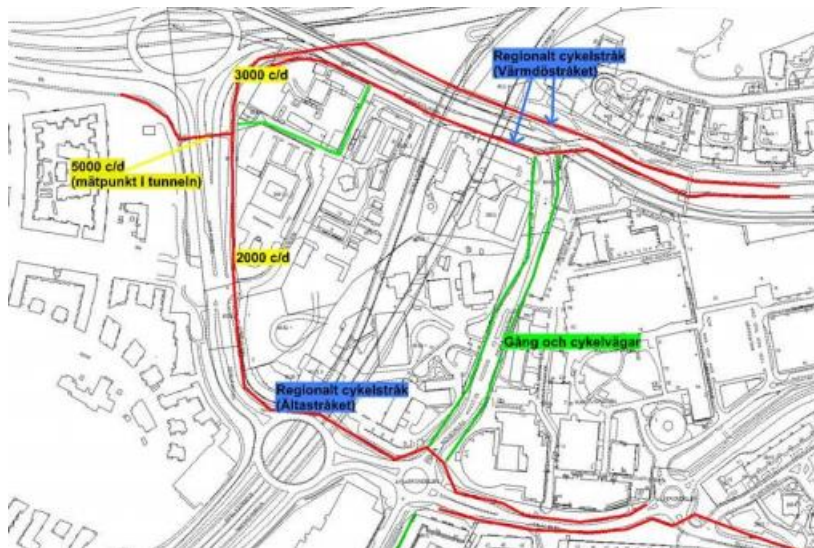
Biltrafik

Planområdet försörjs via en infart från huvudgatan Sickla industriväg, vilken knyter samman Järlaleden och Södra länken med Värmdövägen.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger nära Värmdöstråket och Ältastråket som är två regionala cykelstråk. Stråken är en del av den regionala cykelplanen och är av särskild betydelse för arbetspendlingen. Dessutom ligger planområdet i direkt anslutning till Sickla Industriväg som ingår i Nacka kommuns huvudcykelstråk som en viktig länk mellan de regionala cykelstråken.

Det finns även en inte anlagd passage för gång och cykel genom Nobelberget som kopplar samman Sickla Industriväg med Uddvägen.



Karta som visar gång- och cykelvägar samt antal cyklar per dygn (x c/d)

Kollektivtrafik

Inom 400 meter från planområdet finns hållplatser för bussar, Tvärbanan (Sickla udde) och Saltsjöbanan (Sickla station). En framtida tunnelbanelinje till Nacka kommer få en station i Sickla Köp kvarter liksom den förlängda tvärbanan som beräknas vara klar under senare delen av 2017.

När tvärbanan har förlängts och tunnelbanan har byggts ut kommer Sickla station vara en viktig bytesplats för gång-, cykel- och busstrafikanter som ska resa vidare med Saltsjöbanan, tvärbanan eller tunnelbana.

Teknisk anläggningar

Kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten samt ledningsnät för värme och el finns utbyggt i området, med anslutningspunkter i Sickla industriväg.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Exploateringen omfattar cirka 550 lägenheter samt 2500 kvm verksamhetslokaler till exempel kontor, handel, förskola med mera. För större delen av området möjliggörs för bostäder, centrum och kontor vilket kan påverka hur många bostäder som byggs.



Illustrationsplan (White Arkitekter 2016)

Den föreslagna bebyggelsen kan delas in i tre karaktärer:

-Mot Sickla industriväg bildas en tydlig stadsfront med högre bebyggelse om huvudsakligen sju våningar med översta våningsplanet indraget minst 1 meter. I och med vägens lutning bildas ett trappande uttryck. Bakom husen skapas kvarter men med uppbruten utformning med lägre byggnader mot söder för att ge bättre ljusförhållanden både till bostäder och gårdar. Gårdarna är upphöjda i olika grad med parkering under.

I entréplan tillåts inte bostäder vilket ger utrymme för verksamheter och handel.

Sockelvåningen mot Sickla industriväg ska vara förhöjd till minst 3,5 meter. Den ska även vara tydligt markerad och med genomarbetad detaljering för att bidra till en varierad gatumiljö.

-Längs det så kallade "Svackanstråket" (lokalgatan som ansluter till Uddvägen) ansluter den nya bebyggelsen till de två äldre bevarade husen (Formalinfabriken och panncentralen) genom att utformas som solitärer. I entréplan mot parken tillåts inte bostäder vilket ger utrymme för verksamheter och handel.

-I den inre delen av området klättrar bebyggelsen upp för höjden med en uppbruten form och större mellanrum mellan husen med fina utblickar. Dessa har en samlad gestaltning med sadeltak och exponerade gavlar. Vissa bostadsbyggnader har en smal remsa förgårdsmark vilket möjliggör planteringar och cykelparkeringar framför och förstärker den mer uppbrutna småskaliga karaktären.

Allmänt om gestaltning inom hela planområdet

Till planhandlingarna hör ett gestaltungsprogram (White 2016-12-22)

Bebyggelsen ska utföras med varierande gatufasader för byggnader med en vertikal indelning, så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera sammansatta hus.

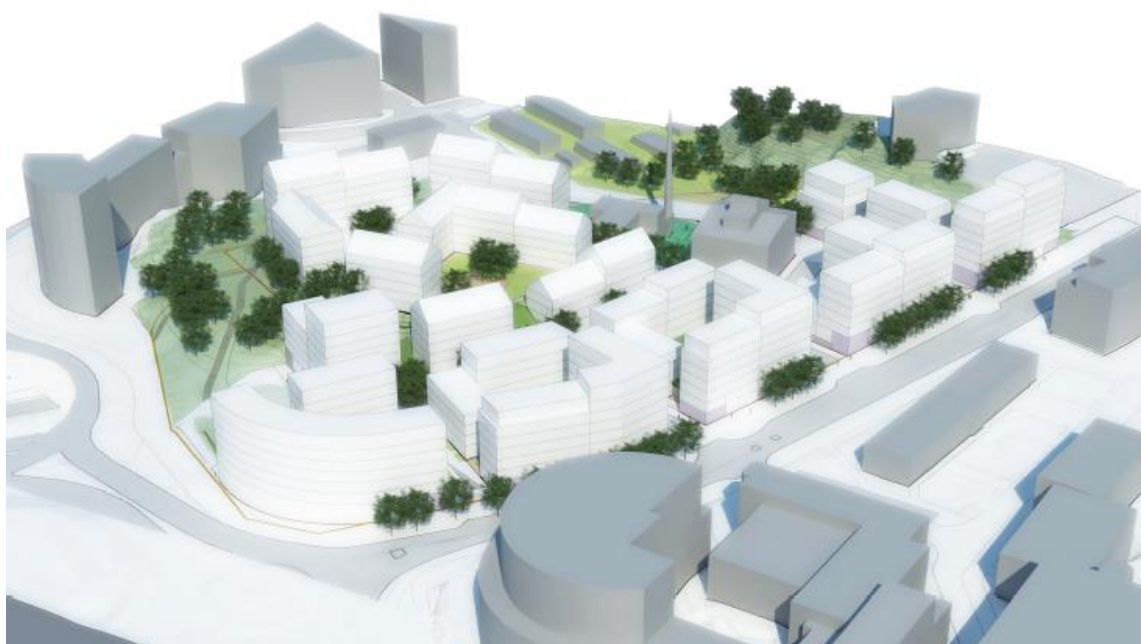
Balkonger tillåts över lokalgata med högst 1,5 meters utkragning från fasadliv och minst 3,5 meter ovan mark.

Fasader utförs med variation, till exempel tegel och puts. Mot gård bör inslag av trä finnas för att ge ett varmt inslag och ge bättre akustik. I övrigt ska ljusa färger eftersträvas mot gården.

Byggnader placeras med entréer mot gata och i huvudsak mot kvartersgräns.

Där de upphöjda socklarna för gårdarna blir högre än cirka 1-1,5 meter behöver bostadskomplement och liknande inrymmas med till exempel glasade fasader för att gaturummet inte ska upplevas som slutet, annars kan en terrassering av gården utföras.

Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används, ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.



Modellbild från sydost (White Arkitekter 2016)

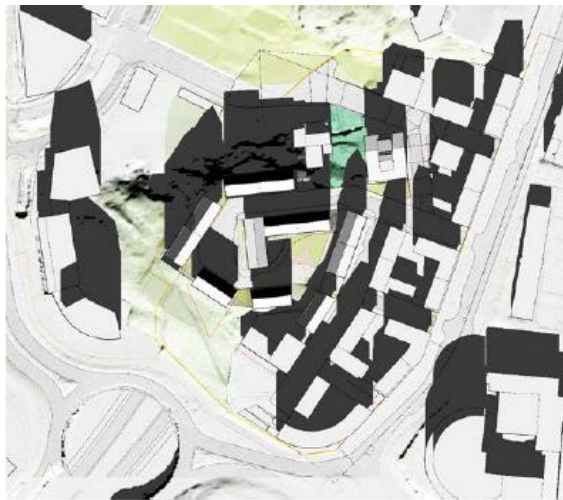


Modellbild från sydväst (White Arkitekter 2016)

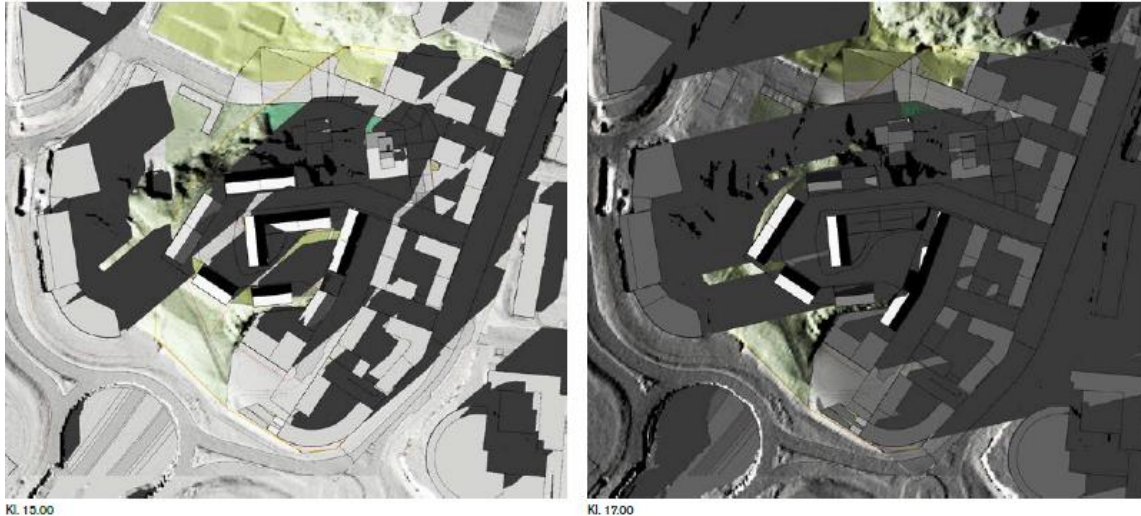
Solstudier



Kl. 9.00



Kl. 12.00



Vinter- och sommarsolståndet 22 mars och 22 september (White Arkitekter 2016)

Mark och växtlighet

I slänterna kan träd sparas men en urgallring kommer ske. I parkmarken kan eventuellt vissa träd sparas efter en inventering och beroende på gestaltningsförslag. Förslaget tar vara på platsens naturliga topografi. Sanering av området kommer att krävas i enlighet med utredning, vilken ska kompletteras inför granskningsskedet.

Lek och utevistelse

I norra delen av området föreslås ett mindre parkområde. I intilliggande byggnad kan café eller liknande med fördel inrymmas. Denna del ska i ett senare skede ingå i ett större sammanhang som stadsdelspark vilket även är utpekat i den fördjupade strukturplanen. Trafikverket äger merparten av den tänkta parken och Atrium Ljungberg AB äger marken som inkluderar byggnaden Fanny udde. Trafikverkets mark kommer som tidigast bli tillgänglig då Östlig förbindelse är färdigställd. Intill parken är förskola planerad. Avsikten är att förskolan också har nära till att nyttja parken. Ytan kommer att främst att gestaltas för lek och umgänge. Parken orienteras mot eftermiddagssolen och planeras med sittgradänger i öster. En utförligare beskrivning och illustration ska tas fram till granskningsskedet.

Inom kvarteren kommer möjlighet till närlek att finnas.

I södra delen av planområdet finns också parkmark. På grund av luftkvalitén ska området inte uppmuntra till stadigvarande vistelse, men platsen ska gestaltas så att en positiv upplevelse uppnås både vid betraktande på håll och på plats. En mer detaljerad beskrivning ska tas fram inför granskningsskedet.

Konst

I det så kallade Svackanstråket och anslutande parkområde planeras för konst på allmän plats. Även i det södra området betecknat med park avses att utforma en gestaltning med konst som del i det. Dessa idéer ska utvecklas till granskningsskedet.

Kulturmiljö

Två byggnader behålls, Formalinfabriken utan större kulturhistoriskt värde, och panncentralen (inklusive skorsten) klass II. Konsthartsfabriken klass II, rivs. I panncentralen och nedre plan i Formalinfabriken ska förskola inrymmas. På övriga våningsplan ska bostäder eller verksamheter inrymmas, beroende på vad trafikbullret medger (för att klara bullerkraven kan endast större lägenheter inrymmas i byggnaden). För de bevarade byggnaderna sätts k och q. Panncentralen har en senare tillkommen tillbyggnad vilken kan rivs och ersättas av en för verksamheten mer funktionell del. Panncentralens skorsten kommer kräva åtgärder för att behållas då dess användning ändras. Detta ska beskrivas utförligare till granskningskedet.

På Formalinfabriken planeras en mindre terrass på befintligt tak, vilken ska beskrivas utförligare till granskningskedet.

Formalinfabriken och panncentralen kommer att förändras avseende fönster. Detta ska utredas och illustreras inför granskningskedet.

Avfall

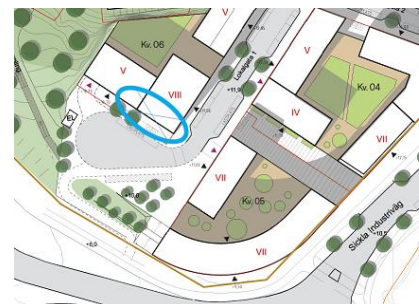
Avfallshantering sker utifrån principerna i den separata avfallsutredningen och dokumentet ”Avfallshantering i Nacka stad” som är en bilaga till den utvecklade strukturplanen.

Att beakta är avstånd mellan avfallsbehållare och uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan bostadshusens entré och avfallsbehållare. Lutningar i gatan påverkar framkomligheten och var uppställningsplatser för sopbilar kan placeras. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens avfallslösningar anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshantering.

Mat- och restavfall planeras att tas omhand i underjordsbehållare, av typen helt underjordiska behållare med endast inkast ovan mark, placerade på kvartersmark. Behållarna placeras så att tömning med kranbil kan ske, avstånd till bebyggelse, gator, cykelbanor och trottoarer beaktas.

Målsättningen är att boende ska ha högst 50 meter från port till behållare för mat- och restavfall.

Inom området föreslås så kallad mini-ÅVC för mottagning av alla avfallsfraktioner (men med begränsning avseende storlek) som uppstår i ett hushåll, inkluderat föremål för återbruk, förpackningar och tidningar. Målsättningen är att boende ska ha högst 500 meter till en mini-ÅVC inom Nacka stad. En mini-ÅVC inryms i bottenvåning på ett kvarter, behovet av yta är cirka 200 m².



Verksamheter kan behöva utrymmen för sin avfallshantering. Dessa utrymmen bör vara separerade från de boendes hantering och anpassas till verksamheternas behov. Se illustration för möjlig placering.

Service

Inom området finns många möjligheter att etablera verksamheter. I direkt anslutning ligger Sickla köp kvarter som erbjuder ett stort utbud av varor och tjänster. I samband med utbyggnad av Nacka stad kommer ytterligare ett stort antal verksamheter att tillkomma.

Buller

Riktlinjer

Området är kraftigt bullerutsatt från flera håll och från både vägtrafik och spårtrafik men även visst verksamhetsbuller.

För projekt som detta, med StartPM daterade före 2 jan 2015, gäller infrastrukturpropositionen 1996/97:53 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som fastställdes i mars 1997. Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen, vilka ska kunna godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. I denna plan bedöms avstegsfall kunna användas.

Bostäderna ska utformas med avseende på trafikbuller så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utanför fönster (frifältsvärde).
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

I bygglov och projektering ska både lågfrekvent buller (från till exempel busstrafik) samt buller från verksamheter och yttre installationer (till exempel ventilation från restauranger och butiker) beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnaders stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

Avseende verksamhetsbuller och yttre installationer ska bostäderna utformas så att:

- samtliga bostadsrum i en bostad får en ekvivalent ljudnivå om högst 50 dBA dagtid (06.00-18.00), 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg, 40 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00- 06.00) vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärden)

I området planeras en förskola och för dessa finns inga fastställda riktvärden. Riktlinjer i planen är att klara Boverkets allmänna råd (2015:1) och Boverkets rapport 2015:8.

Utbyggnadsförslaget

Trafikbullersituationen för utbyggnadsförslaget har utretts (*Structor 2016-11-11*). Bullret i området kommer till största delen från trafik, men även från fläktar på tak i närliggande

byggnader. Samtliga bullerberäkningar utgår från trafikuppgifter som prognostiserats till år 2030.

Inom området är en förskola planerad. Förskolor har inga krav på ljudnivå vid fasad, utan målet är att förskolegården ska innehålla 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Resterande ytor ska ha högst 55 dBA. Stor del av planerad gård får över 55 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid. Dock är trafikbullerutredningens beräkning baserad på trafiksiffror vid en förlängning av lokalgata till Uddvägen för biltrafik. Eftersom en sådan åtgärd ligger utanför planområdet får åtgärder utföras i samband med en eventuell förlängning. Utredningen ska revideras till granskningsskedet. Ljudnivåerna för bostads-/lokalvåningarna i Formalinfabriken överskrider riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid den östra och norra fasaden. Där behöver stora lägenheter planeras i halvt eller helt våningsplan så att minst hälften av boningsrummen vetter mot ljuddämpad sida. Bostäderna får gemensam uteplats på taket av byggnaden som uppfyller kraven. Alternativt inryms lokaler/kontor i byggnaden.

Enligt sammanställning i bullerutredningen klarar 35 % av lägenheterna riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå. 62 % av lägenheterna behöver anpassas till rådande bullersituationen så att hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (avstegsfall A och B). Kvarteret närmast Järlarondellen kräver troligtvis bullerskärm mellan byggnaderna och 3% av lägenheterna behöver ytterligare åtgärder såsom till exempel lokalt bullerskydd på balkong för att få en ljuddämpad sida. För bebyggelsen på höjden behövs skärm eller byggnadsdel mellan minst två av byggnaderna mot Nackarondellen. För illustrationer med mera se trafikbullerutredning (Structor 2016-11-11) och miljöredovisning.

Verksamhetsbuller kan förekomma i delar av Nobelberget. Väster om området finns kontorsbyggnader och norr om området finns ett hotell. Därutöver kommer även verksamheter att finnas inom området.

Gator, trafik och parkering

Biltrafik

Med motorfordon nås området via två olika anslutningar från Sickla industriväg. Gatustrukturen inom planområdet består av ett lokalgatunät med varierande gatubredder mellan 13,5-15,5 meter. I körbanan samsas cykeltrafik med motortrafik, körbanans bredd är alltid minst 5,5 meter.

Eventuellt kan Svackanstråket komma att förlängas för biltrafik genom att ansluta till Uddvägen över fastigheten Sicklaön 83:3, vilken ägs av Trafikverket. Detta får avgöras då Trafikverket inte längre anser sig behöva rådighet över marken för utbyggnad av infrastruktur (t ex Östlig förbindelse).

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik når området via de två lokalgatorna som ansluter från Sickla Industriväg eller den gång- och cykelkoppling som planeras tillskapas mellan Sickla

Industriväg och Uddvägen. Inom området hänvisas fotgängare till 3 meter breda trottoarer medan cykeltrafiken hänvisas till körbanan. Möblering- och planteringszoner möjliggörs också i gatusektionen och kombineras i vissa fall med angöringsparkering och lastplatser. I slutet av återvändsgator anläggs vändplatser. Vändplatserna inom området är utformade för att 12 metersfordon ska kunna ta sig runt (typfordon LBN).

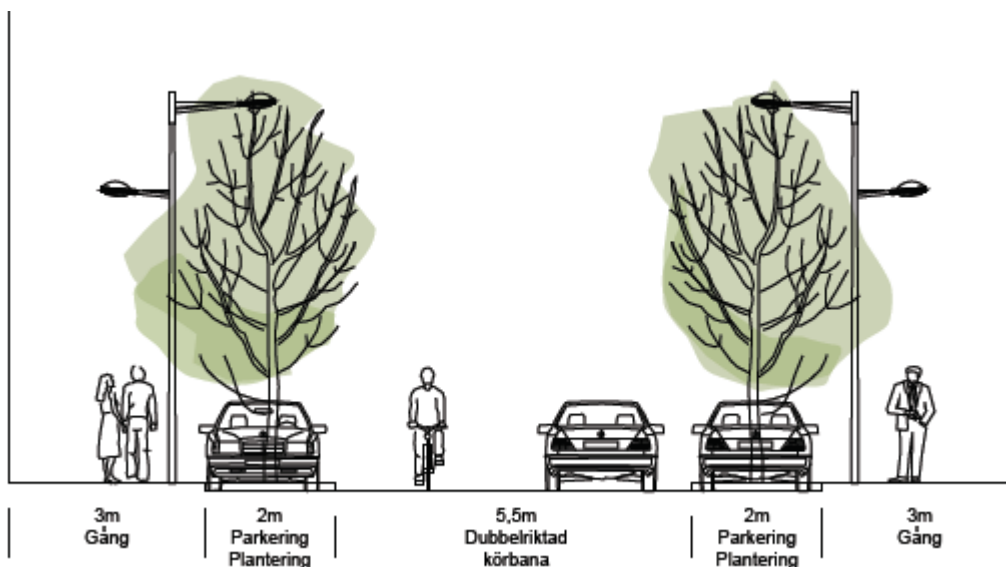
I slutet av Svackanstråket är vändplatsen utformad med utrymme för angöring till förskolorna som planeras i området. Utformningen innebär ett intrång i intilliggande fastighet som ägs av Trafikverket. Diskussioner med Trafikverket pågår om föreslagna lösningar är möjliga.



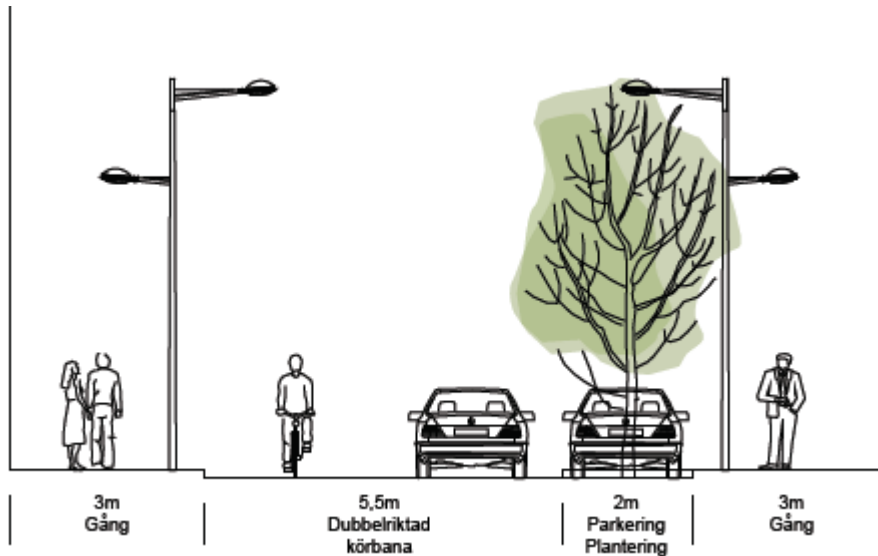
Svackanstråket kommer att förlängas för gång- och cykeltrafik genom att ansluta till Uddvägen över fastigheten Sicklaön 83:3.

Där Svackanstråkets gång- och cykelväg möter lokalgata, föreslås en hastighetsäkrande åtgärd i form av en upphöjning av körbanan.

I söder planeras en gångstig respektive gång- och cykelanslutning som kopplar samman planområdet mot Järlaleden. De topografiska förutsättningarna möjliggör inte en tillgänglighetsanpassad gångväg till områdets högsta punkt. Se illustration.



Principsektion gatubredd 15,5 meter, lokalgata 1 (White Arkitekter)



Principsektion gatubredd 13,5 meter, lokalgata 2 (White Arkitekter)



Principsektion gatubredd 14,5 meter, lokalgata 3. Denna del ska utredas ytterligare inför granskningskedet (White Arkitekter)

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik kan nå längs Sickla industriväg och Järlaleden där busshållplatser finns. Ytterligare kollektivtrafikslag finns vid Sickla station där bussar, Saltsjöbanan och Tvärbana (hösten 2017) finns att tillgå. Tunnelbana till Sickla beräknas preliminärt vara färdigställd från år 2025. Boende och verksamma inom Nobelberget kommer att ha väldigt goda kollektivtrafikförutsättningar då Sickla station kommer bli en av kommunens viktigaste kollektivtrafikknypunkter.

Parkering och angöring

Under pågående planarbete har Nacka kommuns gällande parkeringstal för bil varit 0,8 bilparkeringsplatser per liten lägenhet (1:or och 2:or) och 0,9 platser per stor lägenhet (3:or eller större) för område A som Nobelberget ingår i. Parkeringsplatserna har tänkts tillskapas i garage under de kvarter som ligger längs Sickla Industriväg. Parkeringstalet för cykel har varit 2 platser per lägenhet.

Nacka kommun har tagit fram nya riktlinjer för boendeparkering och cykelparkering (antaget av kommunstyrelsen 2016-11-28). Det nya parkeringstalet för boendeparkering är dynamiskt och flexibelt och fås fram genom en beräkningsmodell. Inför granskningsskedet kommer parkeringstalen för bil ändras och följa kommunens nya modell för beräkning av parkeringsbehov. Den nya modellen innebär även att parkeringstalen kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs.

Det nya parkeringstalet för cykel till bostäder är 1 cykelparkeringsplats per lägenhet + 1 cykelparkering per sovrum. Cykelparkeringarna ska vara av god kvalité, cykelrum ska vara lätt nåbara med automatisk dörröppnare, det ska finnas vissa cykelfaciliteter (exempelvis fast cykelpump) och minst 50 % av cykelparkeringarna ska vara placerade inomhus. Därutöver ska det finnas plats för lastcyklar och mopeder.

Behov av parkeringsplatser för förskolornas personal är 0,2 bilparkeringsplatser per personal. För behovet av hämta- och lämnaplatser för föräldrarna ska detta bedömas utifrån förskolornas förutsättningar. Placering och behov av parkeringsplatser till förskolorna kommer att studeras vidare inför granskningsskedet.

Cykelparkeringar till förskolor ska enligt Nacka kommuns riktlinjer vara 0,4 cykelparkeringsplatser per elev (vilket inkluderar cykelparkering för personal).

Angöring till lokaler och plats för sophämtning sköts från lokalgatorna samt från lastzoner längs Sickla Industriväg.

Sickla Industriväg

Sickla Industriväg ingår inte i planområdet men vägen planeras förändras och få en mer stadsmässig karaktär. Gående och cyklister kommer få mer yta och möbleringszon med trädplantering planeras på båda sidorna om körbanan. Det planeras även för angöringsytor på gatans västra sida som möjliggör leveranser till lokaler i kvarterens bottenplan. Den södra av Sickla industrivägs två busshållplatser planeras utgå. Projektering av gatan pågår och kommer behöva samordnas med planerna för Nobelberget.

Saltsjöbanan

Det pågår planarbete vars syfte är att Saltsjöbanan ska kunna höjas upp vid Nacka station för att kunna minska Saltsjöbanans barriäreffekt. Två kopplingar planeras under

Saltsjöbanan, en för bara gående och cyklister vid Simbagatan och en för motorfordon, fotgängare och cyklister där Planiavägen kopplas samman med Värmdövägen. Den nya kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen innebär att Sickla Industriväg avlastas från motortrafik.

Tunnelbanan

Ett mindre område i planområdets norra del sammanfaller med den planerade dragningen av tunnelbanan till Nacka. I det berörda området ligger tunnelbanan helt under mark, med spår på ett djup om cirka 35 meter under markytan. Tunnelbanan planläggs genom en järnvägsplan som Stockholms läns landsting ansvarar för. Eftersom en järnvägsplan inte får strida mot en gällande detaljplan vidtas dock följande åtgärder i denna plan för att inte omöjliggöra kommande tunnelbaneutbyggnad:

- Användningen T₁, Tunnelbana i tunnel, används på plankartan
- Lägsta schaktdjup begränsas med en bestämmelse till -15 meter över nollplanet (RH2000).

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet är kuperad vilket leder till att vissa lokalgator får lutningar upp till 8%, lokalgata till den högre delen av området samt ”Svackanvägen” får lokalt sämre tillgänglighet än övriga gator i området. Gatunätet sammanbinds med trapplösningar där större nivåskillnader förekommer.

Tillgängliga entréer med intilliggande angöring samt möjlighet att angöra gata via innergård eller garage och hiss kommer vara möjligt. Parkering för rörelsehindrade ska reserveras i parkeringsgaraget i direkt anslutning till hissarna. Tillgång till park inom området kommer att vara möjlig.

Tekniska anläggningar

Området avses att anslutas till fjärrvärmenätet samt kommunalt vatten och avlopp. Område för ett eventuellt avluftningstorn för väg 222 ska ha en höjd på minst 5 meter ovan närliggande bebyggelse. Utifrån detta anger planbestämmelsen en lägsta tillåtna totalhöjd. Planerad bebyggelse ligger cirka 18-20 meter från tornets möjliga placering. Plats för en nätstation är planerad centralt i området vid panncentralen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Golder, 2016-11-21). Dagvattnet från området avrinner mot två håll. Det ena, vilket är merparten av vattnet, via Sickla kanal och Sicklasjön till Hammarby sjö. Det andra troligen via Uddvägen till Svindersviken.

Planförslaget med förslag på fördröjning och rening av dagvattnet innebär att avledning av dagvatten till Hammarby sjö (Strömmen) kommer att minska. Vidare kommer andelen hårdgjorda ytor att reduceras i jämförelse med nuvarande situation. Detta talar för att även områdets föroreningsbelastning på Hammarby sjö kommer att minska eftersom en ökad fastläggning av dagvattenföroreningar sker inom planområdet.

Markföroreningar

Ytterligare markmiljötekniska undersökningar och utredningar behövs över hela fastigheten till detaljplanens granskningsskede. Även den kvicksilverförorenade betongkasunen i Nobelsvackan ska mätas in för exakt läge. Vissa byggnader som sparas kan vara förorenade med anledning av den verksamhet som förekommit i dem. Sanering av området samt undersökning av byggnader ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten Nacka kommun.

En generell administrativ planbestämmelse införs för hela planområdet för att säkerställa att marken är lämplig för bostäder innan bygglov ges.

Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektets hållbarhetsmål är följande:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* Park och ett antal verksamhetslokaler i ett centralt läge främjar möten. Bebyggelsen är dock homogen då inga hyreslägenheter föreslås. Lägenheter kommer variera i storlekar.
- *Levande kulturmiljö.* Området är en del i den tidigare industrimiljön på västra Sicklaön. Panncentralen och formalinfabriken bevaras.
- *Effektiv mark- och resursanvändning.* Marken är ianspråktagen sedan tidigare. Planens genomförande innebär att marken saneras och att den används effektivt.

Grönytefaktor

"Grönytefaktor – Nacka stad" är ett flexibelt planeringsverktyg för byggherrar och arkitekter. Kommunens ambition är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i exploateringsavtalet. Hur grönytefaktorn kommer hanteras inom planområdet kommer att utredas till granskningsskedet.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Sociala konsekvenser och trygghet

Från att ha varit ett delvis inhägnat verksamhetsområde utan aktivitet kvällar, helger och nätter, så skapas en stadsdel som befolkas med boende, förbipasserande och aktiviteter under större delen av dygnet.

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens konsekvenser när det gäller sociala aspekter är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar

social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en tät stadsmiljö med offentliga rum och med verksamheter i bottenvåningarna. Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

Bostäderna kommer med stor sannolikhet upplåtas med fri upplåtelseform vilket kan innebära en begränsning avseende en blandning av olika boendekategorier. Ett gruppboende om 6 lägenheter planeras att inrymmas inom området.

Rekreation

Då området tidigare varit privat och delvis inhägnat, kommer situationen avsevärt förbättras avseende parkområde, utblickar och nya gång- och cykelvägar genom området.

Trafik och tillgänglighet

Den trafikanalys som gjorts för planförslaget (se PM Trafikanalys Nobelberget) visar att den trafik som området förväntas alstra när det är färdigt inte kommer innebära några belastningsproblem i korsningarna där lokalgatorna ansluter mot Sickla Industriväg. Den största belastningen och risk för köbildningen bedöms uppstå på Sickla Industriväg mot Atlasrondellen. Belastningsgraden bedöms där hamna på omkring 0,8 vid maxtimme vilket är högt men kan anses som acceptabelt för en cirkulationsplats i tätort.

Den nya gång- och cykelvägen som ska koppla ihop Sickla industriväg och Uddvägen, kommer troligen locka fler gående och cyklister genom området då det blir en tydligare koppling mellan Sickla och Hammarby Sjöstad.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska finansieras genom exploateringsbidrag från exploatören. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Kulturmiljö och landskapsbild

Det är positivt att Formalinfabriken och panncentralen med dess skorsten bevaras. Konsthartsfabriken hör till områdets kärnbyggnader sett ur kulturhistorisk synvinkel med betydande dokument- och upplevelsevärden. Byggnadens nuvarande läge gör det välexponerat mot norr och ”porten” till den historiska industrimiljön i Sickla. Rivningen av byggnaden påverkar den kulturhistoriskt intressanta industrimiljön negativt liksom den

industrihistoriska kopplingen mellan Nobelberget och Sickla industriområde, nuvarande Sickla köp kvarter.

Landskapsbilden förändras från flera väderstreck. Framförallt genom att höjden i området bebyggs med hus i huvudsak 5-7 våningar.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Planerad bebyggelse beräknas ha relativt liten påverkan på spridning av partikelutsläpp och kväveoxid i området. Den förändring av bebyggelsen som planeras vid Nobelberget medför inga stora haltförändringar där människor vistas jämfört med nollalternativet och i stora delar av planområdet förbättras luftkvaliteten något

Miljö kvalitetsnormen för PM10 klaras år 2030, för årsmedelvärde, 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, och dygnsmedelvärde, 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. För kväveoxid klaras MKN för årsmedelvärde, 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, dygnsmedelvärde, 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, och timmedelvärde, 90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

De högsta PM10. och kvävedioxidhalterna uppkommer vid Hammarbyrondellen och Järlaleden. För PM10 riskerar årsnormen att överskridas och dygnsnormen överskrids. För kvävedioxid riskerar dygnsnormen riskerar att överskridas

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

Vid byggnation av avluftningstorn behöver detta vara minst fem meter högre än planerade bostadshus. Under dessa förutsättningar beräknas att gällande gränsvärden underskrids för PM10 och NO2 både i anslutning till mynningen och i bostadsområdet på Nobelberget.

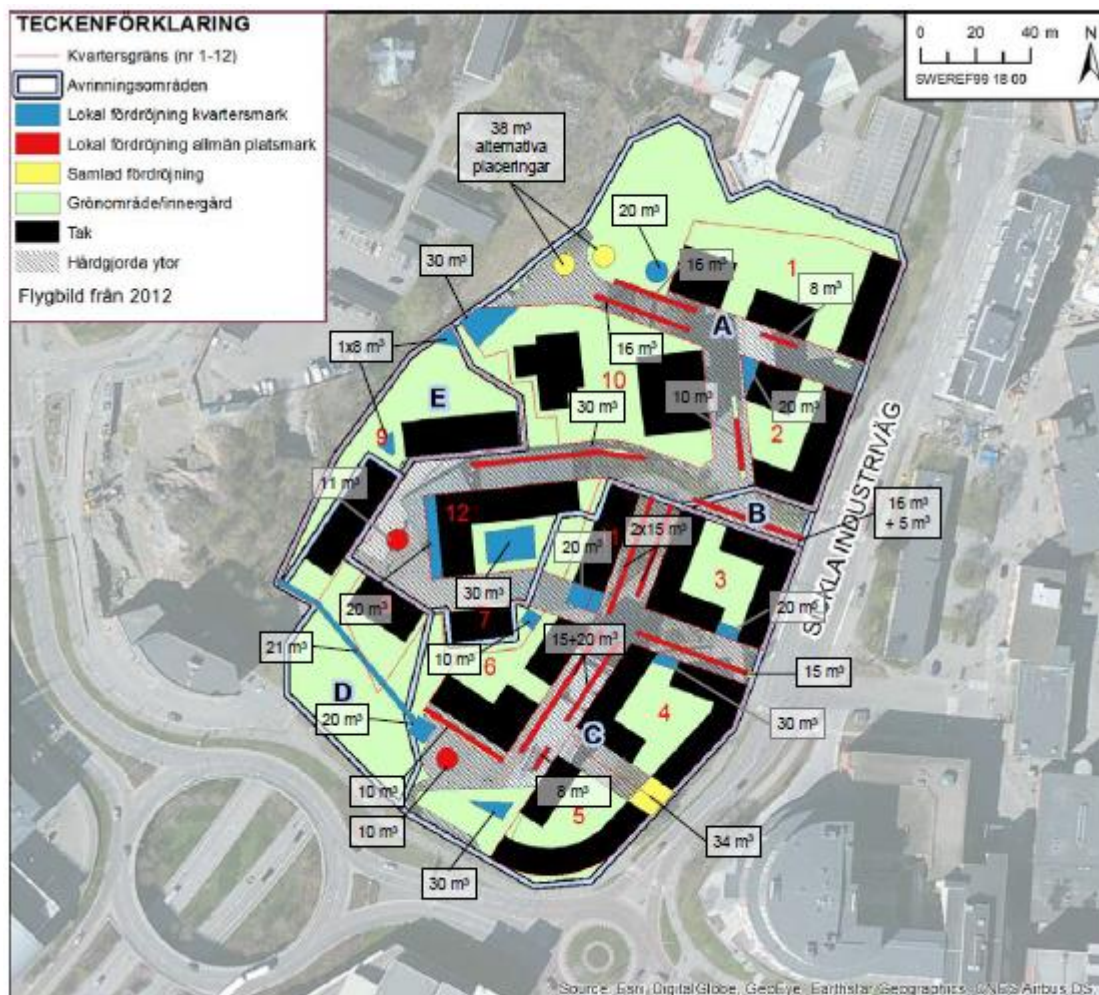
Sicklasjön är en preliminär vattenförekomst som avrinner till Hammarby sjö. Hammarby sjö och Svindersviken ingår i Strömmens ytvattenförekomst för vilken nya miljö kvalitetsnormer finns föreslagna.

Dagvattenutredning och planhandlingar ska kompletteras till granskningskedet för att visa hur förslagen är möjliga att genomföra. Detta för att visa att planen inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormer i vattenförekomsten kommer att överskridas.

Dagvatten

Den utjämningsvolym som skapas på grund av det ökade flödet måste fördröjas/infiltreras till dagens nivå på kvarterens mark innan anslutning sker till det allmänna ledningsnätet.

Föreslagna dagvattenåtgärder enligt illustration nedan är möjligt att genomföra inom ramen för föreslagna bebyggelse. Därutöver ska dagvattenfördröjande beväxta tak anordnas till minst 30% på kvarteren mot Sickla industriväg. Om innergårdarna i dessa kvarter hårdgörs i högre grad än som varit beräkningsgrundande ska det kompenseras med beväxta tak i motsvarande utsträckning. På allmän platsmark anordnas i huvudsak växtbäddar, skelettjordar/fördröjningsmagasin.



Förslag på placering av fördröjningsmagasin och erforderliga magasinvolym. (Dagvattenutredning, Golder)

Exakta dagvattenlösningar kan avgöras först när det är känt hur föroreningsituationen ser ut på hela fastigheten. Om marken inte saneras finns en risk att infiltration av dagvatten inte är lämpligt på grund av spridning av föroreningar i marken. Detta ska utredas inför granskningsskedet.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Den mark som exploateras ligger på en före detta industrifastighet och är redan ianspråktagen.

Området får en mycket god tillgänglighet till lokal service och tät kollektivtrafik. Såväl Saltsjöbanan, bussar och Tvärbanan finns inom en radie på 400 meter från Nobelberget. Med avseende på möjligheten att resa kollektivt, istället för med egen bil, kan planförslaget innebära en mindre påverkan på klimatet. Detta är i jämförelse med andra bostadsområden som byggs och planeras inom Nacka kommun.

Dagvattenutredningen anger ett antal åtgärder med bland annat gröna tak, fördröjningsmagasin, beläggning med natur- eller betongsten med genomsläppliga fogar alternativt permeabel beläggning, trädplanteringar med skelettjord samt gröna innergårdar med så låg hårdgörandegrad som möjligt där dagvatten fördröjs. Om dagvattenhanteringen utförs enligt förslagen finns en möjlighet att dessa åtgärder kan bidra till att minska risken för att urbana värmeöar uppstår under varma perioder.

Flerbostadshus är generellt bättre ur energisynpunkt, då det krävs mindre energi för uppvärmning än för småhus. Byggnaderna ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Byggnaderna bör ändå ha en hög energieffektivisering.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	1:a kvartalet 2017
Granskning	3:a kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2017
Laga kraft	1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras av Nacka Vatten och Avfall AB efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gator och torg inom planområdet. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken.

Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det kommunala VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av markenheten i Nacka kommun.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Planavgift ska inte tas ut av bygglov.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

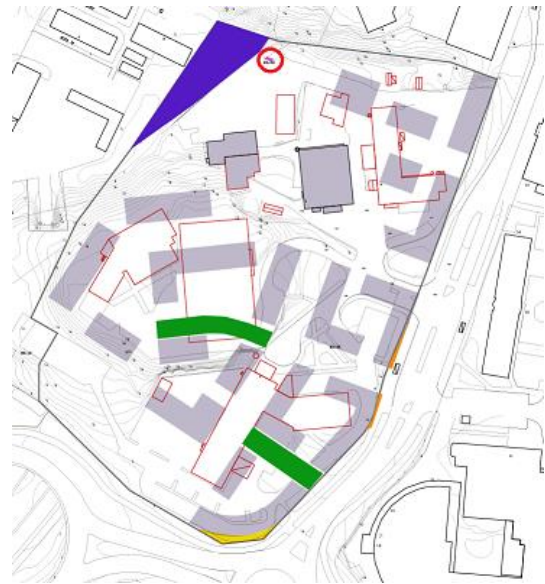
Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Nobelberget kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa regleras. Även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder, grönytefaktor med mera kommer hanteras i avtalen. I avtalen ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Servitutsavtal mellan kommunen och Trafikverket gällande gång- och cykelväg över Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3 måste tecknas före planens antagande.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser vid Sickla industriväg. Del av fastigheten Sicklaön 40:12 (gatumark) överförs till Sicklaön 83:33 (kvartersmark), enligt orange markering. Därutöver överförs del av fastigheten Sicklaön 83:33 till Sicklaön 40:12, enligt gul markering. Del av fastigheten Sicklaön 83:3 (kvartersmark) överförs dels till Sicklaön 83:33 (kvartersmark för förskola) dels till Sicklaön 40:12 (lokalgata och park).

Fastigheten Sicklaön 83:29 (4 kvm) ligger vid en ledningsrätt i norra delen av området i föreslagen park (röd ring).



Park och lokalgator inom området kommer vara kommunala och ingå i fastigheten Sicklaön 40:12. Även område för teknisk anläggning (transformatorstation) övergår i kommunal ägo.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för kommunikation (grön markering) och parkering i garage under gårdar och byggnader. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Fastigheten Sicklaön 83:33 belastas av ett antal avtalsservitut för ledningar med mera. Detta ska utredas mer till granskningskedet.

Ett servitutsavtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket för att garantera en koppling för gång och cykel över Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3. Avtalet kan skrivas in hos inskrivningsmyndigheten. Kommunen ansvarar för framtagandet av servitutsavtalet samt att avtalet inlämnas till inskrivningsmyndigheten.

Tekniska åtgärder

Trafikanläggningar

Gatorna inom planområdet kommer ligga på allmän platsmark. Det kommunala gatunätet ska försörja samtliga bostäder och verksamheter i Nobelberget.

Sanering

I samband med utbyggnaden av området ska utförligare undersökningar och sanering av området ske i samråd med tillsynsmyndigheten på Nacka kommun. Planbestämmelse om hantering av förorenad mark anges på plankartan.

Park

I Nobelsvackan föreslås en allmän park och lekplats anläggas. Den ska byggas ut i samband med övrig utbyggnad i Nobelberget. Inom kvartersmark kommer lek, grönområden och andra öppna ytor anordnas. Även i området södra del ska park anläggas. Denna ska dock inte utformas för stadigvarande vistelse på grund av luftföroreningar.

Parkering

Parkering sker i parkeringsgarage under vissa gårdar och byggnader samt som gatuparkering.

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och spillvattennätet ska byggas ut i området från befintliga anslutningspunkter i Sickla industriväg. Ledningarna ska läggas i de allmänna gatorna i området och anslutningspunkter upprättas i fastighetsgräns mot kvartersmark. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och inkoppling.

Dagvattenhantering

Även i utbyggnadsskedet måste dagvattenhanteringen fungera. Denna i tiden begränsade hantering behöver också redovisas i dagvattenutredningen eller senast i samband med projektering av området. Om det blir omfattande sprängningar kan det bli aktuellt att rena dagvattnet innan det släpps ut i recipient.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil anordnas på strategiska platser.

Under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploatören ska exploateringsavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatören ska erlagga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar. Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka.

Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan.

VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med Nacka Vatten och Avfall AB VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av VA-verksamhetsområdet finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används.

Markinlösen

De fastigheter som i planen får avstå mark för *allmän plats/gata/naturmark* har rätt till kompensation. Ersättningsens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

Bygglovsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Caroline Cederholm	projektledare	exploateringsenheten
Alexander Erixson	planarkitekt	planenheten
Renée Klarberg	trafikplanerare	trafikenheten
Mats Ericsson	avfallshandläggare	Nacka vatten och avfall AB
Per Johnsson	projekteringsingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Erika Västberg	VA-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Alice Ahoniemi	miljöhandläggare	miljöenheten
Sofia Sjölander	bullerexpert	miljöenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt	park & fritid
Niclas Olofsson	projekteringsledare	vägenheten
Kristina Nilsson	förämningslantmätare	lantmäterienheten
Elise Ljung	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Helena Joseph	kommunikatör	kommunikation

Övriga:

Håkan Hyllengren	projektledare/fastighetsägare	ALAB
Anna Öhlin	arkitekt	White Arkitekter AB
Linnéa Olofsson	planeringsarkitekt	Landskapslaget AB

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt