

Tekniska nämnden

Detaljplan för Kontor Uddvägen, Sicklaön 346:1 m.fl.,

KFKS 2012/148-214 Projekt 9218

Förslag till beslut

Tekniska nämnden antar förslag till yttrande baserat på underlag från enheterna Trafik, Väg, Va & avfall samt Park & natur.

Bakgrund

Tekniska nämnden har från Nacka kommuns Miljö- och Stadsbyggnadsnämnd erhållit ett remissbrev för yttrande över förslag till detaljplan.

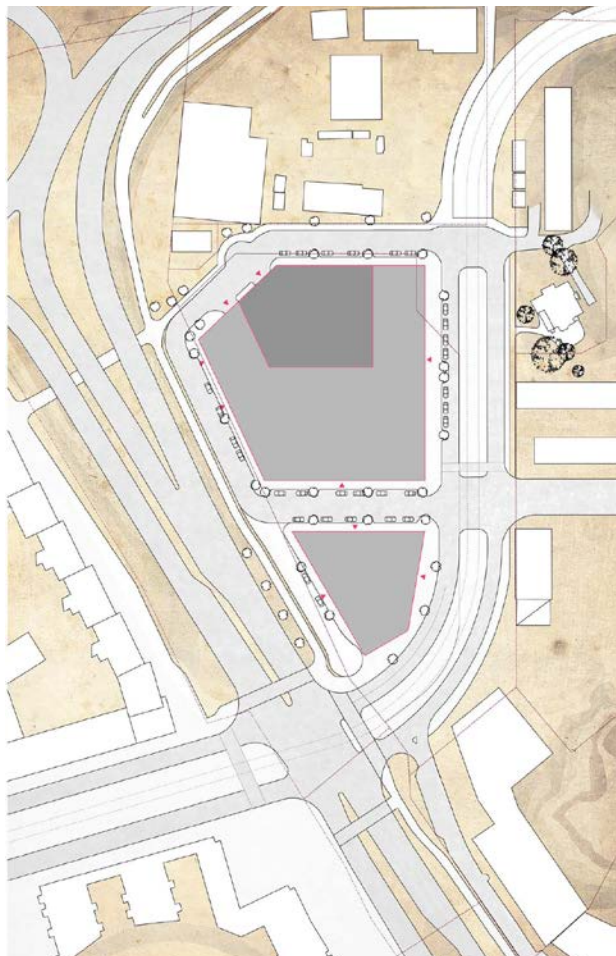
Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för centrumändamål, exempelvis kontor, kultur, handel mm. inom fastigheten Sicklaön 346:1, i ett läge med goda kommunikationer och med närhet till service, bostäder och andra arbetsplatser. Planen föreslås medge byggrätter för två större byggnader på sex våningar och en byggnadsarea på sammanlagt ca 6600 m².

[Här hittar du alla handlingar](#)

Planen omfattar ett ca 12560 m² stort område mellan Sicklavägen och Uddvägen på västra Sicklaön. Planen utgörs till stor del av fastigheten Sicklaön 346:1 som ägs av Atrium Ljungberg AB. Planområdet omfattar delar av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:12, som utgörs av allmän platsmark för gata och park. Planen omfattar dessutom delar av Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3 som angränsar Sicklaön 346:1 i väster utmed Sicklavägen.





Trafik

En trafikutredning har genomförts av Ramböll (Uddvägen trafikutredning, 2013-09-10) i syfte att belysa utformningen och framkomligheten i korsningen mellan Uddvägen, Sicklavägen och Båtbyggargatan, dvs. den huvudsakliga infarten till och från planområdet. Utredningen tar hänsyn till den planerade exploateringen kring Uddvägen, både med och utan spårvägstrafik genom korsningen. Området kring Uddvägen utgör ett utvecklingsområde och beräkningarna bygger på en utveckling i tre hypotetiska etapper. Det första skedet utgår ifrån dagsläget, omfattande det så kallade Kinnarpshuset och Sickla Front (Sicklaön 83:32), samt de tillfälliga studentbostäderna. I ett andra skede räknas den planerade kontorsbebyggelsen på Uddvägen samt kontor i anslutning till "Klinten" (Sicklaön 82:1) in. Det tredje skedet är en utblick mot 2030 som kan genomföras först då Östlig förbindelse är utbyggt. Då bedöms de tillfälliga studentbostäderna ha ersatts med 210 permanenta bostäder.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmänna platser inom planområdet, dvs. ansvara för utbyggnad och skötsel av lokalgata, gång- och cykelväg och park.

Nacka kommun genom Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna vatten- och avlopps nätet inom planområdet inklusive den kvartersmark som är avsedd för tekniska anläggningar (befintlig tryckstegringsstation).

Fastighetsägaren till Sicklaön 346:1 är huvudman för anläggningar på den kvartersmark som är avsedd för centrumändamål, dvs. ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom det aktuella området.

Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget

Trafikanläggningar

Kommunen ansvarar för att bygga ut de allmänna anläggningar som föranleds av den nya detaljplanen. En ny lokalgata ska byggas i norr. Samordning behöver ske med den ledningsomläggning som ska ske i samma område med anledning av utbyggnad av Tvärbanan. Det regionala gång- och cykelstråket som passerar öster om Sicklavägen måste flyttas västerut för att ge plats åt kontorshusen och den enskilda kvartersgatan väster om kontorshusen. Området planlagt som park ansvarar kommunen också för.

De enskilda kvartersgator som ska byggas på kvartersmarken ansvara exploitören för.

Parkering

Parkeringen sker på kvartersmark med infart från Uddvägen och den nya lokalgatan i norr. För att klara parkeringsbehovet krävs förutom markparkeringar ett garage i den norra byggnaden. In- och utfart sker från den nya lokalgatan i norr.

Ledningsomläggning

Befintlig vattenledning (V500) längs med den norra lokalgatan fram till kommunens tryckstegringsstation (markerad i detaljplan med E, tekniska anläggningar) måste bytas ut för att klara belastningen från den trafik som den nya bebyggelsen genererar på gatan.

Kommunen ansvarar för anläggning av ny ledning.

Vatten och avlopp (VA)

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avlopps nät. Anslutning kan ske efter att förbindelsepunkt vid fastighetsgräns har upprättats. Befintliga vattenledningar finns strax utanför planområdet.

Utbyggnad av vatten- och avloppsledning samt dagvattenledningar inom kvartersmark ansvara exploitören för.

För kommunens befintliga VA-ledningar på östra sidan om Sicklavägen skapas ett u-område för att på kvartersmarken ge utrymme för allmänna underjordiska ledningar.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts (COWI, 2013-10-31). Utredningen visar att den med planförslaget ökade mängden taktytor kommer medföra att dagvattenflödet ut från området



ökar med ca 12 % jämfört med läget innan planerad nyexploatering. Under förutsättning att takytorna byggs med ett miljövänligt material kommer föroreningsbelastningen på takytorna enbart att komma från de bakgrundshalter av utsläpp som förekommer i hela Stockholmsområdet samt från föroreningsbelastningen från närliggande Sicklavägen.

Dagvattenutredningen pekar ut tre åtgärdsförslag för dagvattenrening, vilka vore möjliga att genomföra sett till områdets begränsade tillgängliga ytor. Ett fördröjningsmagasin, vilket tjänar till att fördröja dagvattenflödet så att nedströms dagvattensystem får jämnare tillflöden. En integrerad slam- och oljeavskiljare skulle ta bort ca 50 % av tungmetallerna och 30-40 % av suspenderbart material. Gröna tak har en flödesutjämnande effekt och kvarhåller upp till 50 % av allt regn som faller sett under ett år.

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Strömmens ytvattenförekomst, förutsatt att de åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten som föreslås i dagvattenutredningen genomförs.

Marksanering

Marken måste saneras så att riktlinjerna för mindre känslig markanvändning kan underskridas innan den nya bebyggelsen uppförs. Saneringen bekostas av fastighetsägaren.

Avfallshantering

Avfallshanteringen i den norra byggnaden sker via parkeringshuset med in- och utfart från den allmänna lokalgatan i norr. Avfallshantering i södra byggnaden sker, beroende av hyresgäster, antingen via kulvert till den norra byggnaden med gemensam sophantering i källarnivå, eller från tvärgatan mellan stora och lilla huset. Genom att de enskilda kvartersgatorna ska hållas öppna för allmän trafik så kan sopbilen köra in på Uddvägen och runt kvarteret utan att vända.

Samordning med kringliggande projekt

Utbyggnaden av de föreslagna kontorshusen måste samordnas väl med utbyggnaden av Tvärbanans förlängning från Sickla Udde till Sickla station. Det avser bl a faktorer som tidplan för utbyggnad, etableringsytor, utformning och gestaltning, omläggning av ledningar, tekniska lösningar mm. Samordning behöver med stor sannolikhet även ske med de ledningsomläggningar som planeras av Stockholm stad och Stockholm Vatten kring Sicklavägen och Båtbyggargatan, bland annat med anledning av ny bostadsbebyggelse i Hammarby sjöstad, Lugnet III.

Ekonomiska frågor

Allmänna gator, park m.m.

Det ekonomiska ansvaret för utbyggnad och anpassning av allmän gata, gång- och cykelväg, park, VA-ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning mm, kommer att regleras i exploateringsavtalet.



Vatten och avlopp

Omläggning av ny vattenledning krävs, norr om det stora kontorshuset, längs den allmänna lokalgatan fram till kommunens tryckstegringsstation. Omfattning och exploatörens kostnadsansvar kommer att regleras i exploateringsavtalet.

VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar fram till fastighetsgräns innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnad av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Debitering sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättad i gatan. Taxan vid det år som debitering sker används.

Risakanalys

En riskanalys har upprättats. Den baseras på en genomförd analys avseende bl.a. riskbedömning, olycksstatistik, transportmängder av gasol samt brandfarlig vara. De riskobjekt som har identifierats i områdets närhet är Sicklavägen, som är en sekundär 23 (33) transportled (omledning) för farligt gods. Det är främst riskerna för människors liv och hälsa i och med närheten till Sicklavägen och transportererna av farligt gods på denna som har belysts. Bebyggelsen planeras att som närmast vara belägen 20 meter från närmaste körfält på Sicklavägen.