

### Beteckningar GRUNDKARTA

Traktgräns	Väg
Fastighetsgräns	Järnväg
Gällande användningsgräns	Gångstig
Gällande egenskapsgräns	Stänt
Gräns för servitut, ledningsrätt mm	Strandlinje
Bostadshus med trappa, uthus	Dike, vattendrag
Bostadshus resp. uthus, karterad efter takkonturen	Levningsstolpar
Annan byggnad	Gällande väghöjd
Transformator, skärmtak	0.00
Staket, grind, häck	0.73165
Stödmur	1:102
Elkabel alt under markytan (osäkert läge)	Serv
Telekabel alt under markytan (osäkert läge)	Lr
Träd	s:2
	ga:2
	Polygonpunkt med nummer
	Rutnätspunkt
	Fastighetsbeteckning
	Servitut
	Levningsrätt
	Samfällighet
	Genomsnittsanläggning



### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

**Kvartersmark**  
**Chk** Område för centrumändamål exempelvis för butiker, restauranger, samlingslokaler, kontor mm

#### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub>** Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea exklusive garage för vara 1,0
- e<sub>2</sub>** Största sammanlagda tillåtna bruttoarea för handelsändamål inom fastigheterna Sicklaön 83:22 och 83:34 är 55.000m<sup>2</sup>

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med mindre byggnader, skärmtak o.dyl som hör till områdets verksamhet
- U** Mark skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

#### MARKENS ANORDNADE

- Utfart, stängsel
- Stängsel utan öppning

#### UTFORMNING, UTFÖRANDE

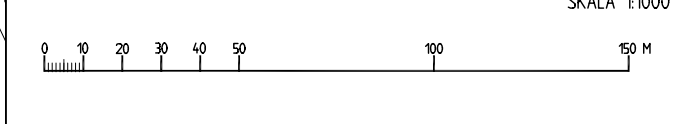
- +00** Högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet. Över angiven höjd får teknikutrymmen, hissmaskinrum mm. anordnas
- q** Om-, till-, och nybyggnad skall utformas med hänsyn till befintliga byggnaders och områdets kulturhistoriska värden
- Portik** Inom med Portik betecknat område ska en minst 18 meter bred gata eller portik anordnas för gång- och biltrafik. Portiken ska ha en fri höjd av minst 4.7 meter

#### GENERELLA BESTÄMMELSER

Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Ev. förekomst av markföroreningar skall undersökas och åtgärdas vid markarbeten.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår 2015-06-28



Detaljplan för del av Sicklaön 83:22,  
**SICKLA GALLERIA mm**  
inom Sickla Stormarknad  
Nacka kommun  
ENKELT PLANFÖRFARANDE  
Miljö & Stadsbyggnad juni 2003, just. nov. 2003

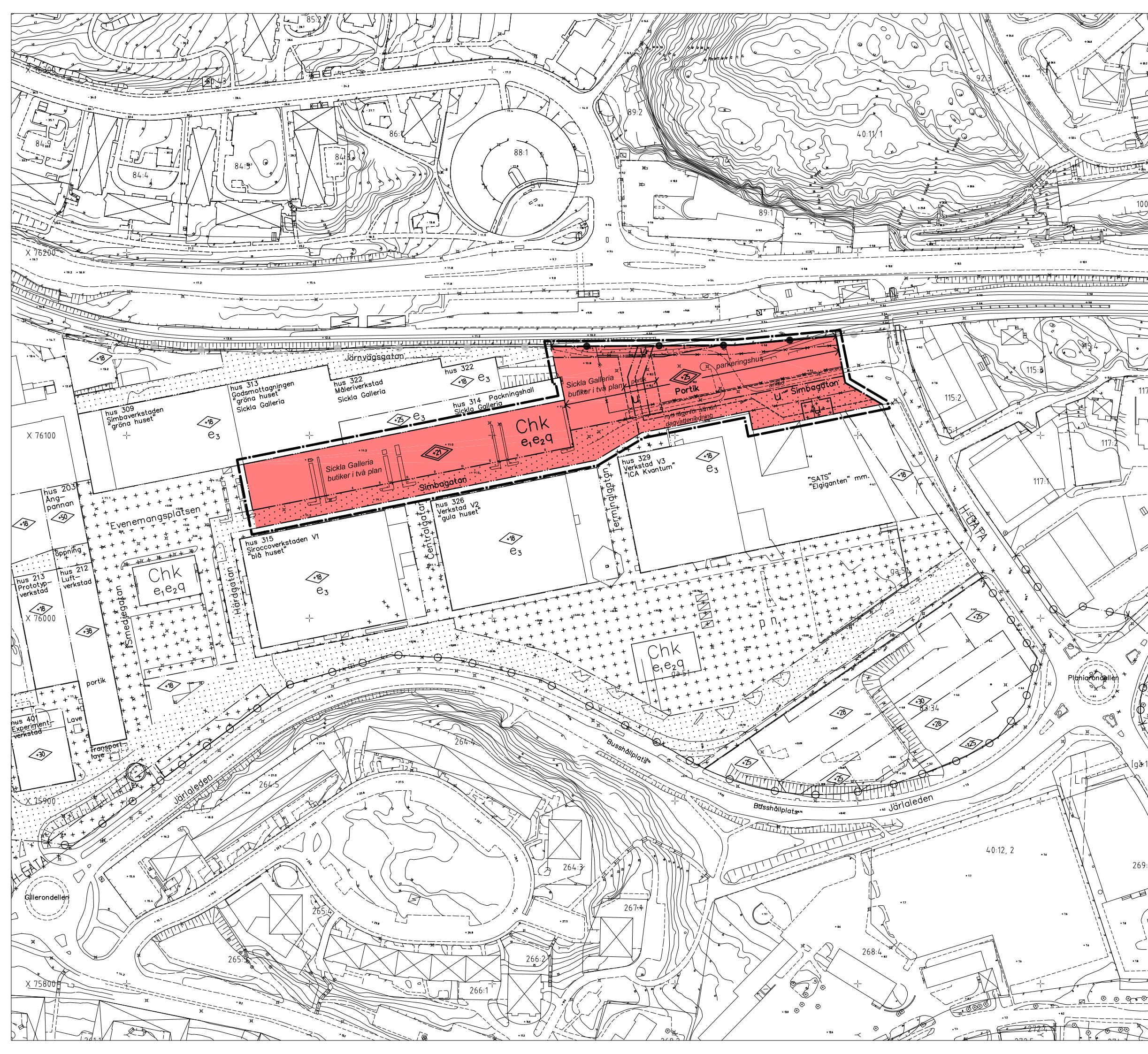
Micaela Lavonius  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

ONS 59/2003 214  
Proj 9181

Antagen av ONS 2003-12-09 § 195  
Laga kraft 2004-01-09

**DP 324**



## **Detaljplan för del av Sicklaön 83:22, Sickla Galleri mm inom Sickla Stormarknad.**

Enkelt planförfarande. Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i juni 2003.

Planbeskrivningen justerad i september 2003

### **PLANBESKRIVNING**

#### **Bakgrund**

Fastigheten Sicklaön 83:22 ägs av Sickla Industrifastigheter KB som i sin tur ägs av LjungbergGruppen AB. LjungbergGruppen fastigheter i Sickla omfattar idag ca 200.000 m<sup>2</sup> mark och ca 100.000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta.

LjungbergGruppen köpte Atlas Copcos fastigheter i Sickla 1997. Arbetet med förnyelse av området har utgått från följande målsättning –

- en mötesplats för arbete, kultur, handel och service
- ett attraktivt arbetsområde med moderna lokaler och goda kommunikationer
- ett handelsområde med god miljö och god kollektivtrafik
- ett öppet område i nära kontakt med omgivande bostäder och verksamheter

Förnyelsen av området har omfattat nya tillfarter via Gillerondellen och Planiarondellen – Planiavägen, upprustning av parkeringsytor och grönytor, om- och tillbyggnader av äldre industrihus och nybyggnad för kontor och handel. Ombyggnaderna omfattar framför allt Luftverkstaden och Dieselverkstaden. Nybyggnader omfattar Ångpannan, nytt kontorshus för Atlas Copco Tools, det runda parkeringshuset vid Marcusplatsen och utbyggnad av ICA Kvantum med Elgiganten, SATS mm.

Inom handelsområdet har dessutom befintliga butikshus rustats upp med nya entréer, skyltar, skärmtak mm. Butiker har förnyats och inretts för hyresgäster som ONOFF, Systembolaget, Apoteket, Home, Atlantis sängar, Siba med flera.

Inom fastigheterna arbetar idag ca 1500 personer i främst kontorsföretag. Sickla handelsområde omsatte ca 1 miljard kronor år 2001.

Gällande detaljplanen, dp 238 laga kraft 2000-06-28, innehåller 55.000 m<sup>2</sup> butiksyta. Inom Ljungberg- Gruppens del av planområdet exkl. den del som sålts för en multibiograf omfattar butiksytan ca 50.000 m<sup>2</sup>. Idag har ca 35.000 m<sup>2</sup> tagits i anspråk.

I och med utbyggnaden för ICA Kvantum, Elgiganten, SATS med flera har de större byggrätterna för handel inom Sickla utnyttjats. Återstår gör främst detaljplanens byggrätt vid Nacka Station.

En ny möjlighet till fortsatt utveckling och bättre samband mellan olika delar av handelsområdet öppnas genom att K-Rauta beslutat att flytta från Sickla. Byggnaderna som idag används av K-Rauta, husen 314, Packningshallen och 322, Måleriverkstaden kan få ny användning för främst butiker. Den stora längsgående hallen kan utnyttjas som en galleria i husets hela längd, SICKLA GALLERIA. Gallerian blir en sammanbindande länk mellan ICA Kvantums norra entré och gröna huset med bland annat Systembolaget. Även mot Blå och Gula husen kan gallerian få entréer.

Tillgänglig yta för etablering av Sickla galleria i befintliga hus, ca 7.500 m<sup>2</sup>, bedöms dock vara för liten. En möjlighet som prövats i parallella arkitektskisser vintern 2003 är att utnyttja den bevarade betongkonstruktionen utmed Simbagatan, som burit en utvändig travers över järnvägsspår, för att bygga en butikshall i två våningar. Sickla Galleria kan därmed bli dubbelsidig. Nya butiker utmed Simbagatan skulle kunna motsvara ca 4.500 m<sup>2</sup> i ett plan och sammataget ca 9.000 m<sup>2</sup> i två plan. Genom att bygga en ny mindre entrébyggnad öster om Packningshallen kan Sickla Galleria omfatta totalt ca 16.500 m<sup>2</sup> lokaler varav 13.000 m<sup>2</sup> butiker och 3.500 m<sup>2</sup> för inlastning och kommunikationer. Till redovisade ytor kommer befintlig källare och teknikutrymmen på taken.

### **Sickla Köp kvarter**

Under hösten 2002 har LjungbergGruppen utarbetat en vision, "Sickla köp kvarter". Visionen är att skapa en handelsplats som förenar stormarknad, och köpcentrum i stads kvarterets form. Sickla ska bli ett köp kvarter där kontrasterna förenar, ett möte mellan stor och liten, gammal och ny. En plats som kunden nyfiket besöker för att upptäcka det oväntade i en spännande och välordnad miljö.

Sickla Galleria planeras mot denna bakgrund för ett 30 – tal butiker. Mixen av butiker kommer troligtvis att ha en tyngdpunkt i mode som kompletteras med smycken, hälsa, skivor, böcker mm . Det ska också finnas inslag av service och caféer. Butikerna kommer att variera från 25 – 50 m<sup>2</sup> till 2.000 m<sup>2</sup>.

I ambitionen att skapa något unikt och spännande är det naturligt att ta tillvara och utnyttja den industrikaraktär som befintliga byggnader har med exempel från förnyelsen av Dieselverkstaden. Nybyggnaderna bidrar genom sin utformning och sina fasader till att området får en mer stadsmässig karaktär. Målsättning är att skapa en tydlig profil och ett starkt varumärke.

Byggrätten öster om Packningshallen efter spåren kan utnyttjas för ett parkeringshus i upp till 5½ plan över områdets huvudsakliga marknivå +11,0. Parkeringshusets höjd överensstämmer då i stort med Packningshallen och Sickla Galleria. Parkeringshuset kan byggas med halvplansförskjutna bjälklag så att särskilda ramper undviks. Huset kan angöras i ett nedre plan i öster. Det nedre planet, kan till halva sin höjd placeras över mark vilket kan ge möjlighet till dagsljus. Utfart sker i väster. Totalt uppskattas P-huset innehålla ca 450 platser. Utmed Simbagatan kan ca 50 kantstensparkeringsplatser anläggas. Totalt kommer därmed planområdets del av Sickla att innehålla 500 parkeringsplatser.

Parkeringshuset kompenserar för bortfallet av dagens markparkering inom planområdet som omfattar ca 250 platser. Nettotillskottet av parkeringsplaster blir då ca 250. Dessa platser tillgodoser det ca 9.000 m<sup>2</sup> stora nytillskottet av butiker med ca 25 platser per 1.000 m<sup>2</sup> butiksyta. Gällande detaljplan anger en parkeringsnorm av 15 – 20 platser per 1.000 m<sup>2</sup> allmän handel.

Genom utbyggnaden kan antalet parkeringsplaster inom handelsområdet öka från dagens ca 1.080 till ca 1.350 platser.

Handelsområdet kommer efter utbyggnad att innehålla ca 44.000 m<sup>2</sup> butiker vilket ger en genomsnittlig parkeringskapacitet av ca 30 platser per 1.000 m<sup>2</sup> butiker. Till detta kommer också tillskottet av parkering i runda parkeringshuset vid Gillerondellen som vid särskilt belastade helger mm kan tillföra ytterligare ca 300 platser för butikernas kunder.

### **Illustrationer**

Redovisade illustrationer har utarbetats av Nyréns Arkitektkontor. Förslaget är en vidarebearbetning av det förslag som prioriterades efter parallellskisser med fyra deltagande arkitektkontor vintern 2003.

Nyréns förslag bedömdes vara det som var bäst anpassat till den industrihistoriskt intressanta bebyggelsen och miljön. Gällande detaljplan innehåller en kulturanpassningsbestämmelse, **q**, ”Om-, till-, och nybyggnad skall utformas med hänsyn till befintliga byggnaders och områdets kulturhistoriska värden”.

Följande byggnader är direkt berörda

314, Avsändning och mottagning av gods, den höga långsträckt hallen, byggd 1948 och 322, Snickeri- och måleriverkstad, mot spåret, byggd 1952, används båda idag av K-Rauta. Båda dessa byggnader klassificeras som kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnader vars bevarande är synnerligen angeläget.

313, Packningshallen, byggd 1946, väster om K-Rauta, klassificeras som byggnad av mindre kulturhistoriskt intresse, men med god arkitektonisk verkan

och eller miljömässigt värde. Byggnaden är mest av intresse som en del i den sammanhållna helheten.

309. Simbaverkstaden, byggd 1959 – 1960, med idag Systembolaget och ONOFF, klassificeras som kulturhistoriskt intressant byggnad, vars bevarande är väl motiverat.

Nyréns förslag utvecklar, respekterar och kompletterar den befintliga industriarkitekturen. Förslaget låter traverskonstruktionen ingå i det nya Köpkvarterets arkitektoniska uttryck.

Förslaget redovisar också olika uttryck för tillbyggnaden framför hus 314 och hus 313. Detta fullföljer industriepokens sätt att lägga till del för del och förändra de delar som får nya funktioner. Förslaget låter sig enkelt byggas ut i etapper. Förslaget har också fått ett arkitektoniskt uttryck som lägger till nya kvalitéer till de befintliga husen och bidrar till en ny spännande helhet. Förslaget har dessutom ett tydligt, starkt och egensinnigt uttryck som kan bidra till att skapa ett starkt varumärke för det nya Köpkvarteret – Sickla Galleria.

### **Teknik**

Brand- och riskfrågor kommer att behandlas i samråd med Räddningstjänsten. Det gäller frågor som brandvattenförsörjning, placering av brandposter och avstånd från brandbil till uppställningsplats för bärbar stege. Sickla Galleria kommer att vara tillgänglig för räddningsfordon på alla sidor.

Elförsörjningen kommer att tillgodoses genom nya fristående nätstationer som placeras i samråd mellan Nacka Energi och markägaren. Sannolikt kommer nätstationen eller nätstationerna att placeras utanför det av aktuell planändring berört område men inom fastigheten.

Befintliga fjärrvärmeledningar kommer att skyddas i samverkan mellan Fortum Värme AB och markägaren.

### **Mindre ändringar av gällande detaljplan**

Redovisade förslag innebär att detaljplanen behöver ändras inom berörd del av området . Ändringen är av mindre omfattning och inkräktar inte på allmänna intressen, och har därför bedömts kunna genomföras med enkelt planförfarande.

### **Planförslaget**

Planförslaget innebär att marken för mindre byggnader, skärmtak o.dyl ges en byggrätt för två butiksvåningar. Det nordsydliga stråket tillgodoses genom krav på en minst 18 meter bred gata eller portik som dock kan placeras i valfritt läge. I planen illustreras portiken förskjuten österut i förhållande till gällande plans område med mark som inte får bebyggas. Byggrätten efter spåret utvidgas

mot fastighetsgränsen genom att U-området anpassas till ledningens verkliga och tilltänkta läge. Mot Simbagatan illustreras en arkad. Byggrätten anpassas i höjd till den höga hallen "Galleriabyggnaden". Hushöjderna anges som högsta tillåtna totalhöjd över vilken endast konstruktioner, hissmaskinrum och teknikbyggnader får anordnas.

Förändringarna är sammanfattningsvis mer plantekniska än programässiga. Markanvändning, exploatering, andelen yta för handelsändamål, kulturhänsyn, stängselbestämmelse mot spåret, med flera avgörande bestämmelser är oförändrade.

### **Planarbetets bedrivande och tidsplan**

Planförslaget behandlas med så kallat enkelt planförfarande enligt PBL 5:28. Berörda sakägare får planen för samråd. Om inga allvarliga invändningar framförs kommer planförslaget därefter att föreläggas områdesnämnden för antagande. Byggstart för Sickla Galleria beräknas till senhösten 2003 för invigning hösten 2005.

### **Huvudmannaskap**

Markägaren har varit initiativtagare till planförslaget och har med hjälp av konsult tagit fram planunderlag. Markägaren förutsätts vara huvudman för plangenomförandet. Ett genomförandavtal ska upprättas mellan markägaren och Storstockholms Lokaltrafik, SL. Avtalet ska behandla frågor om mark- och byggnadsarbeten i anslutning till fastighetens gräns mot Saltsjöbanan. Avtalet ska också behandla utformning av byggnader mot spåret med hänsyn till elsäkerhet mm.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår, samordnat med detaljplan DP 238, 2015 – 06 – 28.

Planförslaget har utarbetats av LjungbergGruppen AB genom arkitekt Christer Hagman, Hagman&Hagman AB.

### **Miljö & Stadsbyggnad**

Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Sicklaön  
2003-12-09 § 195