

Gnr 2001/336 Grundkartan upprättad 2001-12-14
 Grundkartan uppdaterad 2004-02-18

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

NATUR Naturmark

Kvartersmark

U Lager. Begränsad handel med anknötning till lagerverksamheten, högst 100 m² bruksarea. Verksamheten får alstra högst 100 fordon per årsmedeldygn.

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e 000 Största bruttoarea i m² från entréplanet och uppåt.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas, staket eller mur får uppföras i samråd med kommunen.

MARKENS ANORDNANDE

- (+35.0) Illustrerad höjd över nollplanet
- N₁ Vegetationen skall bevaras. Befintliga träd får ej fällas.
- N₂ Mark skall planteras enligt gestaltungsprogrammet.
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Bygghuset skall utformas med hänsyn till omgivningen och i enlighet med gestaltungsprogrammet.

Skytning som är föränderlig, blinkande eller dominerande får ej tillåtas. Endast information om verksamheter inom fastigheten får förekomma.

Skyddsåtgärder i enlighet med avsnittet "Säkerhet" i planbeskrivningen skall utföras.

f₁ Torn med maxhöjden +47,5 och max 10 m² byggnadsarea får uppföras.

f₂ Yta mellan sprängkant och byggnad skall av säkerhetsskäl överdäckas samt förses med staket.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

Beteckningar GRUNDKARTA

- | | | |
|---|------------------------------|-------------------------|
| Fastighetsgräns | Elkabel alt under markytan | Nivåkurvor |
| Gällande användningsgräns | Telekabel alt under markytan | Polygonpunkt med nummer |
| Gällande egenskapsgräns | Träd | Rutnätspunkt |
| Gräns för servitut, ledningsrätt m | Barrskog resp. lövskog | VA-tunnel |
| Bostadshus med trappa, uthus | Väg | Fastighetsbeteckning |
| Bostadshus resp. uthus karterad efter takkonturen | Gångstig | Servitut |
| Annan byggnad | Slänt | Gemensamhetsanläggning |
| Transformator, skärmtak | Dike, vattendrag | Mätklas I |
| Staket, grind, häck | Ledningsstolpar | |
| Stödmur | Gällande väghöjd | |
| | Avvägd nivå | |

Skala 1:1000



Detaljplan för Sicklaön 172:1 samt del av Sicklaön 40:14, "Shurgard", Skvaltån i Nacka kommun

Stadsbyggnad i april 2002, reviderad i mars 2004

Micaela Lavonius
Planchef

Elisabeth Rosell
Landskapsarkitekt

KFKS 24/2000 214
Projnr 9190

Tillstyrkt av ONS...2000-06-15...§.86.....
 Antagen av KF...2004-09-13...§.99.....
 Laga kraft...2005-04-14.....

DP 350

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 172:1 samt delar av Sicklaön 40:14, ”Shurgard”, Skvaltån, Nacka kommun

Upprättad av Stadsbyggnad i april 2002, reviderad i mars 2004

Handlingar

Detaljplane förslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser
2. Denna beskrivning
3. Genomförande beskrivning
4. Gestaltningssprogram
5. Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens syfte och mål

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av en lagerlokal i anslutning till Värmdöleden och Saltsjöbadsleden, bredvid det planerade handelsområdet vid Skvaltån.

Ett gestaltningssprogram bilägges exploateringsavtalet och tillhör planhandlingarna. Här formuleras dels övergripande direktiv beträffande landskapsbild, bebyggelse och det offentliga rummet, dels mer detaljerade krav på bebyggelse, markbehandling, färgsättning, ”möblering” av de publika ytorna, belysning mm.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget vid korsningen Skvaltåns väg/Per Hallströms väg. Det gränsar i öster mot Saltsjöbadsleden och i söder mot grönområdet i anslutning till bostäderna vid Per Hallströms väg. Avståndet till Forum Nacka är ca 900 m. Planområdets gräns sammanfaller i norr och väster med plangräns för Spl 58 för Sicklaön 385:1 och 386:1 m fl. Mot öster och söder inkräktar planområdet på fastigheten Sicklaön 40:14, som utgör naturmark i gällande detaljplan. Längst ner i söder sammanfaller planområdets gräns med fastighetsgränsen.

Areal

Planområdets areal är drygt 7 800 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Sicklaön 172:1, vilken ingår i sin helhet i planområdet, ägs av Fastighets AB Linco. Fastighetsägaren har tecknat ett avtal med Shurgard Sweden Services AB om överlåtelse av fastigheten, under förutsättning att ny detaljplan vunnit laga kraft. Sicklaön 40:14 ägs av Nacka kommun. Den del av marken som ligger inom planområdet kommer att överlätas till Shurgard Sweden Services AB, under förutsättning att ny detaljplan vunnit laga kraft. Den del av fastigheten Sicklaön 172:1 som i planen anges som naturmark, kommer samtidigt att överlätas till kommunen. På samma sätt överförs prickad kvartersmark till bostadskvarteret

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan för Nacka kommun är antagen 2002. I översiktsplan är området markerat grönt - friområde.

Detaljplan saknas för fastigheten Sicklaön 172:1. Kommunstyrelsen godkände i augusti 2001 program för detaljplanen och beslutade att detaljplanarbetet kan fortsätta.

Ett förslag till detaljplan har varit utskickat för samråd under januari-mars 2002. Planhandlingarna kompletterades med anledning av inkomna synpunkter under samrådet och ställdes ut under juni 2002. Områdesnämnden avlog i oktober 2002 planförslaget.

Shurgard önskade utreda ytterligare alternativ och Kommunstyrelsen återremitterade i december 2002 ärendet till Stadsbyggnad. En trafikutredning visade att angöring från cirkulationsplatsen är möjlig. Därmed kunde marken omdisponeras och byggnadsvolymer minskas för att tillmötesgå kritiken från närboende. Områdesnämnden avlog dock i juni 2003 att planarbetet skulle återupptas. Efter ytterligare en omarbetning från Shurgard återremitterade Kommunstyrelsens arbetsutskott till Stadsbyggnad att pröva fortsatt planarbete med det nya förslaget som grund 2004-01-20.

Planområdet

Beskrivning av planområdet

Planområdet ligger i centrala Nacka och består av naturmark. Tillkommande bebyggelse kommer att synas tydligt och annonseras mot Värmdöleden. Området ligger i fonden av det landskapsrum som bildas i sträckningen av Skvaltans väg. Dess gestaltning kommer att få stor betydelse för upplevelsen av gaturummet tillsammans med den nya bensinstationen och det nya handelsområdet på norra respektive södra sidan om Skvaltans väg.

Trafik och gator

Planområdet angörs från cirkulationsplatsen vid korsningen Skvaltans väg/Per Hallströms väg. Planområdets trafik skall skiljas från den allmänna trafiken, så att trafikbilden blir tydlig. Angöringen kommer att korsa gång- och cykelvägen som går mellan planområdet och cirkulationsplatsen. Angöringen ska utformas så, att säkerheten i denna korsning tillgodoses

Säkerhet

En grov riskanalys har utarbetats av Tyréns Försvar och Säkerhet med hänsyn till närliggande bensinstationer och till att Saltsjöbadsleden är en transportled för farligt gods. Risknivån bedöms som relativt låg och inga åtgärder föreslås med hänsyn till bensinstationen. Med hänsyn till Saltsjöbadsleden ska marken utformas så att eventuella utläckta kemikalier inte kan rinna mot fasad. Leden bör kompletteras med ytterligare påkörningsskydd/barriär. Inom 25 m från Saltsjöbadsleden får entréer inte förläggas. Inom 30 m från leden skall fasader utföras i obrännbart material och eventuella fönster brandklassas (min E30). Utrymmen mot Saltsjöbadsleden får endast användas som förråd, där personer sällan vistas.

Vegetation och rekreation

Planområdet är tämligen kuperat och ligger 1-13 m över omgivande terräng. Vegetationen består av talldominerad blandskog och fungerar som en skärm mellan bostadsbebyggelsen i söder resp. bensinstationen och motorledningarna i norr och öster. En betydande del av träden i vegetationsskärmen står på platsen för den nya anläggningen.

Planområdet består av en norrvänd bergssluttning ner mot cirkulationsplatsen samt en uppfylld avgrusad plan yta mot Per Hallströms väg i väster. Mellan grusplanen och det västra punkthuset finns en delvis vegetationsklädd slänt.

Planområdet gränsar i söder till tre bostadshus, vilkas närområde delvis ingår i planområdet. Två stigar leder mellan bostäderna, Skvaltans väg och Per Hallströms väg.

Mark och geoteknik

Marken i större delen av planområdet består av berg. I den sydvästra delen finns fyllnadsmassor och sand.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av J&W Energi. Där har det framkommit att större delen av planområdet är fritt från föroreningar. I den sydöstra delen finns fyllnadsmassor som skall omhändertas och analyseras vid schaktning.

Teknisk försörjning

Ett allmänt ledningsstråk med VA-ledningar följer fastighetsgränsen mot Per Hallströms väg. Birka Energis stråk med fjärrvärme sammanfaller delvis med VA-ledningarna.

Telia har ett ledningsstråk i den östra delen av fastigheten.

Planförslaget

Allmänt

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse om 7 000 kvadratmeter BTA från entréplanet och uppåt. Bebyggelsen placeras så att erforderliga körbara ytor ryms närmast cirkulationsplatsen och så att naturmark kan behållas mot bostäderna. För att värna om grönskan mellan bostäderna och den tillkommande bebyggelsen föreslås den nya anläggningen placerad i planområdets nordöstra hörn. Tomtens topografi och växtlighet bidrar därmed till att avskärma bostäderna från den tillkommande byggnaden, som även kommer att utgöra ett bullerskydd mot Värmdöleden.

Stadsbild

Planområdets strategiska läge kräver en väl genomarbetad utformning av den tillkommande anläggningen och dess angränsning. Planområdet ligger i nära anslutning till handelsområdet på västra sidan om Per Hallströms väg. Exteriör och markplanering bör utformas i samklang med handelsområdet. Stor hänsyn bör även tas till de närliggande bostäderna vid utformningen av den nya bebyggelsen.

Vegetation och rekreation

Planförslaget innebär att bostadsområdets när- och naturområde minskas med omkring en tredjedel. Den nya byggnaden förläggs mellan 3 och 11 m in i berget och blir på så sätt mindre framträdande. Detta gör att omfattande sprängningar är nödvändiga.

För att skapa plana körytor måste även en betydande del av berget sprängas bort för detta ändamål. För att hantera övergången mellan plana ytor och det befintliga berget, ska sluttningen terrasseras och planteras.

Med hänsyn till de närliggande bostadshusen på Per Hallströms väg är det av stor vikt att spara och värna om befintliga träd. Detta gäller såväl för den sammanhängande vegetationen inom naturområdet som för lönnarna i slänten mot Per Hallströms väg.

Befintliga stigar genom planområdet får nya sträckningar.

Trafik

Planområdet nås från en ny infart i cirkulationsplatsen Skvaltans väg - Per Hallströms väg. Angöring och entré placeras mot norr och väster om den föreslagna byggnaden. Inom området anläggs parkeringsplatser för personal och kunder.

Den nya verksamheten uppskattas generera cirka två fordon per timme under öppettiderna.

Skyltning

Av trafiksäkerhetsskäl kan skyltning som är föränderlig, blinkande eller dominerande inte tillåtas. Endast information om verksamheter som förekommer inom fastigheten kan tillåtas.

Teknisk försörjning

Området ansluts till kommunalt VA. Uppvärmning sker genom anslutning till befintligt fjärrvärmenät utmed Per Hallströms väg. Inom fastigheten ska ett fördröjningsmagasin anläggas före anslutningen till kommunens dagvattennät, vilket sker i samråd med VA-verket.

Material till byggnad såsom takbeklädnad, hängrännor och övrig ytbeklädnad skall väljas så att de ej tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Viktiga frågor är förändringen av landskapsbilden och det minskade rekreatiomsområdet i anslutning till bostäderna på Per Hallströms väg.

Ett gestaltningsprogram som tillhör planhandlingarna har upprättats. Detta styr miljöns yttre gestaltning.

Administrativa frågor

Genomförande

Genomförandefrågor behandlas i en särskild genomförandebeskrivning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Planarbetets bedrivande

Medverkande

Planarbetet har initierats av Shurgard Sweden Services AB.

Nacka kommun har medverkat genom en projektgrupp bestående av Micaela Lavonius, Nils-Olof Persson, Elisabeth Rosell och Jan Skoog. Projektledare har varit Micaela Lavonius.

De konsulter som medverkat i framtagande av planhandlingar är arkitekt SAR Bränd Jan-Erik Mattsson, Berg Arkitektkontor AB, arkitekt LAR Camilla Gyllang, Scandiaconsult Sverige AB, Reflex Arkitekter AB genom arkitekt MSA Paula Arvas, arkitekt SAR/MSA Linda Saarnak och arkitekt SAR/MSA Anders Nordlund.

Tidsplan

Utställningsbeslut planeras i Områdesnämnden Sickla i mars 2004.

Utställning sker därefter i april 2004.

Godkännande i områdesnämnden kan ske tidigast i maj 2004 och antagande i kommunfullmäktige tidigast i juni 2004.

I samband med planens antagande godkänns exploateringsavtalet som reglerar exploitörens åtaganden i samband med plangenomförandet.

Lagakraftvunnen plan beräknas kunna föreligga tidigast i augusti–september 2004.

Stadsbyggnad

Micaela Lavonius
Planchef

Elisabeth Rosell
Landskapsarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2004-09-13 § 99

Viveca Bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 172:1 samt del av Sicklaön 40:14, "Shurgard", Skvaltan

Upprättad av Exploateringsenheten i mars 2004

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m m regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till Sicklaön 172:1, Fastighets AB Linco, har tecknat ett avtal med Shurgard Sweden Services AB om överlåtelse av fastigheten när detaljplanen vinner laga kraft. Shurgard Sweden Services AB svarar för tillkomsten av all bebyggelse på kvartersmark.

Framtida fastighetsägare svarar för drift av anläggningen på kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och allmänna anläggningar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och Shurgard Sweden Services AB. Avtalet skall mer detaljerat reglera utbyggnad, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, skyddsåtgärder mot olyckor med transporter med farligt gods, kostnaderna för anläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet, exploateringsavgifter m m. Exploateringsavtal skall träffas innan kommunfullmäktige beslutar om antagande av detaljplanen. Till avtalet skall fogas ett miljöprogram och ett gestaltningsprogram.

Miljöprogrammet skall reglera tekniska lösningar för VA, dagvatten, värmeförsörjning, omhändertagande av avfall, bullerbekämpning m m för att motsvara miljökraven för ett långsiktigt hållbart samhälle.

Gestaltningssprogrammet skall ge riktlinjer för nya byggnaders och anläggningars utformning m m för att passa in i omgivande miljö.

Tidsplan

Utställning	2:a kv	2004
ON:s godkännande	2:a kv	2004
KF:s antagande	2-3:e kv	2004
Laga kraft	2-3:e kv	2004

Byggnadsarbeten beräknas kunna påbörjas första halvåret 2005.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Organisation

Mark-, exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs inom kommunen av [Fastighetskontoret](#) [Stadsbyggnad](#), [Exploateringsenheten](#).

Energifrågor handläggs av Nacka Energi AB.

Samordnad utbyggnad av försörjning som VA, el, tele, TV m m samt återställande av gator förutsätts. Samordningen skall regleras i exploateringsavtal.

Ansökan om fastighetsbildning ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Nybyggnadskarta beställs hos Stadsbyggnad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighets AB Linco äger fastigheten Sicklaön 172:1.
Nacka kommun äger Sicklaön 40:14.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att fastighetsindelningen skall överensstämma med det nya användningssättet i detaljplanen. Fastighetsbildningen inom kvartersmark initieras av fastighetsägaren. Kommunen initierar fastighetsbildning för mark som skall ingå i allmän plats.

Fastighetssamverkan, servitut m m

Allmänna ledningar inom u-områden säkras genom ledningsrätt eller avtals-servitut.

Fastighetsplan upprättas ej.

Ekonomiska frågor

Kostnader kommer att uppstå för åtgärder inom och i direkt anslutning till planområdet. Kostnadsfördelning bestäms i ovan nämnda exploateringsavtal. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el och tele m m debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Eventuella ombyggnader av allmänna platser ska belasta exploatören. Eventuell flyttning av tele-ledning skall även belasta exploatören.

Tekniska frågor

Fördrojningsmagasin för dagvatten skall anordnas. Kommunens ledningar skall förbli tillgängliga. Tele-ledningen genom området skall bibehållas intakt eller eventuellt flyttas.

Övriga resultat av olika tekniska utredningar och förslag till tekniska lösningar redovisas i planbeskrivningen.

Medverkat har Shurgard Sweden Services AB, Anders Wenning

Stadsbyggnad
Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Antagen av kommunfullmäktige 2004-09-13 § 99

Viveca Bremmer
Planassistent

GESTALTNINGSPROGRAM

Detaljplan för Sicklaön 172:1 samt delar av Sicklaön 40:14, ”Shurgard”, Skvaltan, Nacka kommun

Upprättad av Stadsbyggnad i april 2002, reviderad i mars 2004

Bakgrund och syfte

Nacka kommun beslutade i augusti 2001 att utarbeta en detaljplan för Sicklaön 172:1. Under arbetet har del av Sicklaön 40:14 lagts till planområdet. Området är markerat som grönområde i översiktsplanen och ej tidigare detaljplanlagt. Föreslagen plan tillåter en ny lagerbyggnad.

Gestaltningssprogrammet kommer att biläggas exploateringsavtalet och syftar till att ge riktlinjer för områdets och bebyggelsens utformning utöver det som låses i detaljplanen.

Gestaltningssprogrammet har upprättats av Reflex Arkitekter AB genom arkitekt MSA Paula Arvas, arkitekt SAR/MSA Linda Saarnak och arkitekt SAR/MSA Anders Nordlund på uppdrag av Nacka Kommun. En bearbetning av områdets byggnadsgestaltning har utförts av Berg Arkitektkontor AB genom arkitekt SAR/MSA Bränd Jan-Erik Mattsson.

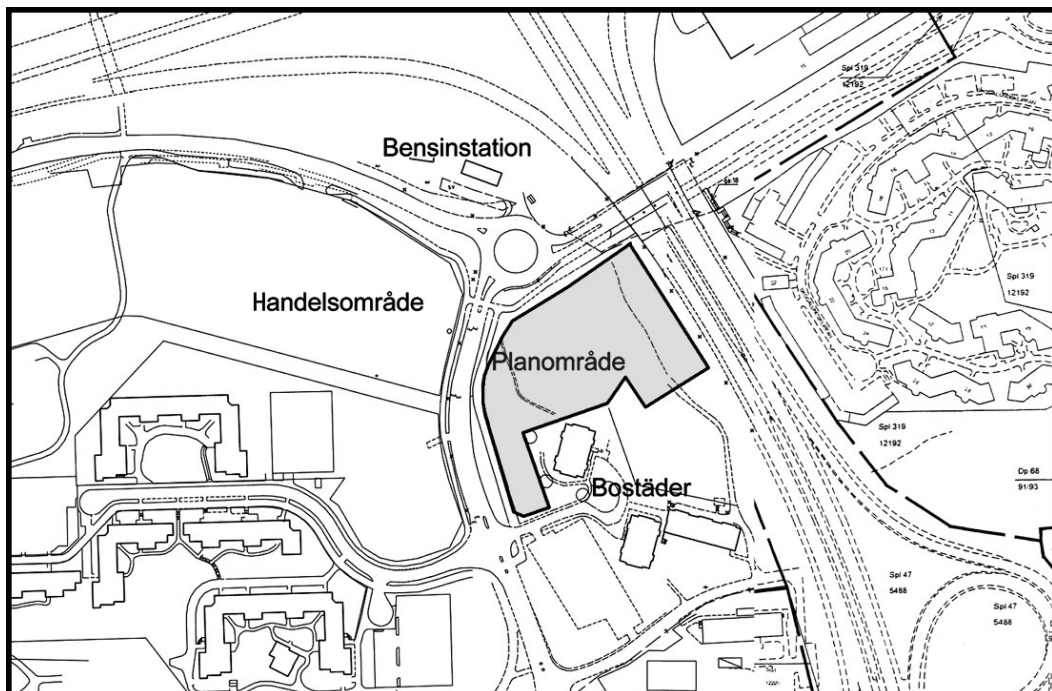


Fotomontage med ny byggnad

Landskapsbilden

Planområdet uppfattas som ett grönt naturmarksparti med två punkthus som sticker upp ur grönskan omringat av stora trafikleder och en cirkulationsplats. Tallarna som växer på kullen gör att området är grönt även vintertid. Det ligger i fonden av det stora landskapsrum som utgörs av Skvaltanområdets dalgång. Området är väl synligt från Värmdöleden samt från de bostäder som ligger på höjder runtomkring. Området korresponderar med andra gröna ridåer som binder ihop landskapsrummet kring Värmdöleden och bidrar till den gröna karaktär som Nacka kommun eftersträvar i översiktsplanen. Området är starkt präglad av den storskaliga infrastrukturen. Planområdets strategiska läge bidrar till att göra platsen attraktiv för näringsidkare.

Planområdet möter cirkulationsplatsen med mjuk vegetation och berghällar. I väster avgränsas området av Per Hallströms väg och bortom denna ligger dalgången där det nya handelsområdet anläggs. De två punkthusen vid Per Hallströms väg är idag inbäddade i grönska upp till omkring femte våningen.



Planområdet

Riktlinjer för gestaltning

Landskapsrummet som helhet

Planområdets grönska är en viktig del i landskapsrummet. En del av de högre träden kommer försvinna när detaljplanen genomförs. På de tunna jordlagren är det svårt att nyplantera. Det är därför extra viktigt att den resterande vegetationen både i och strax utanför planområdet sparas och värnas. Detta innebär bl.a. restriktioner för arbetsområdets utbredning under byggtiden.

Markplanering och vegetation

Den yttre miljön skall ha släktskap med den omgivande bebyggelsen och dess material.

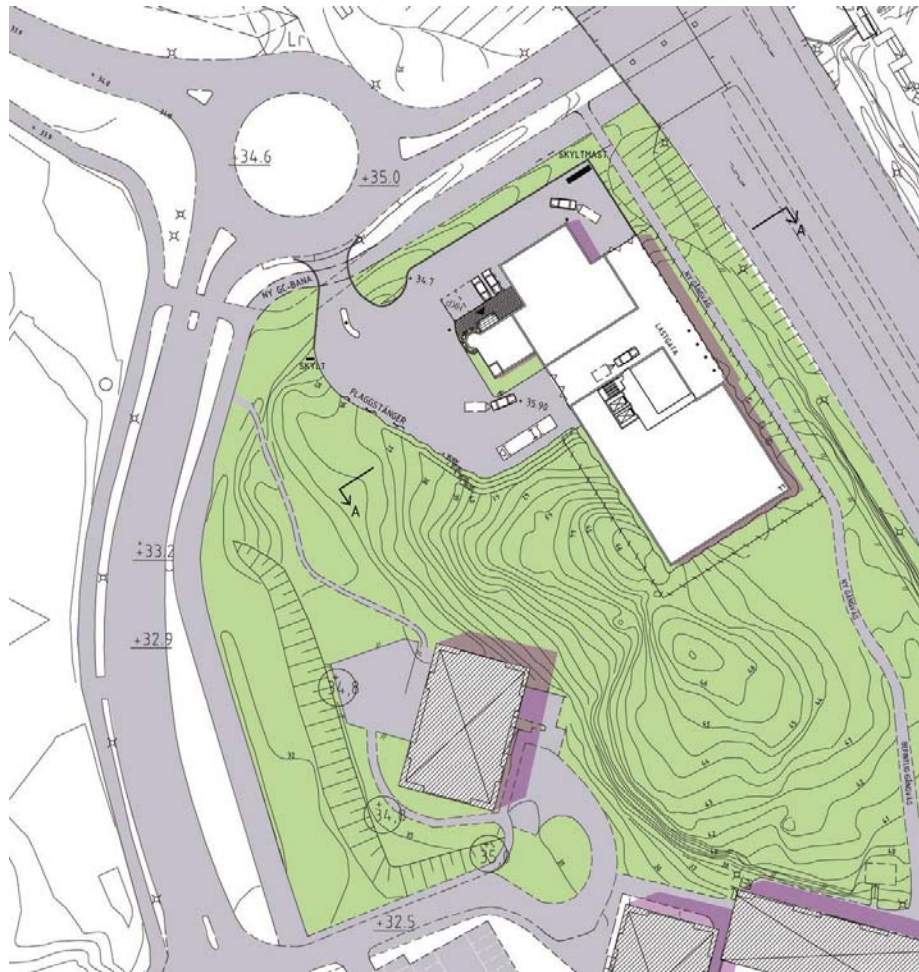
Naturmarken söder och väster om byggnaden skall även fortsättningsvis behålla sin naturliga karaktär. Om marken används under byggtiden ska den skyddas.

Övergången mellan den plana marken runt anläggningen och naturmarken mot punkthusen blir på grund av tomtens topografi mycket brant. För att mjuka upp detta ska övergången terrasseras och delvis planteras med buskage eller klätterväxter.

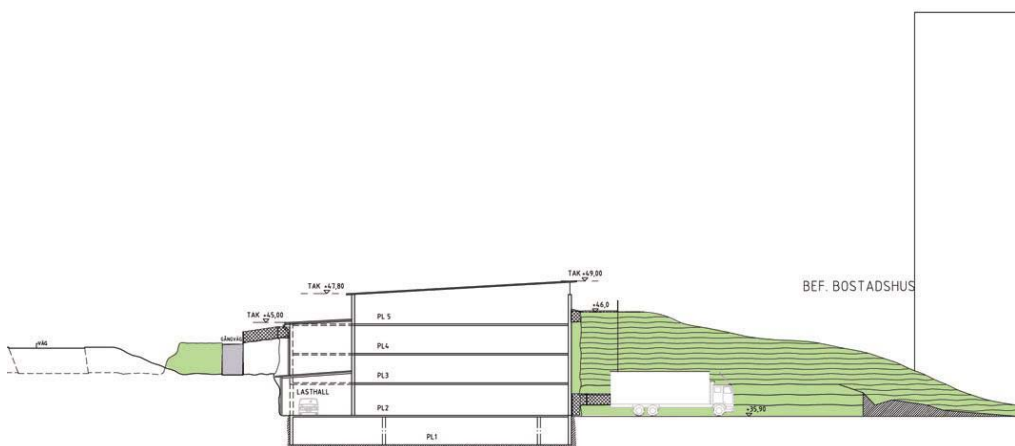


Körytor runt anläggningen beläggs med asfalt. Mark som inte måste vara körbar beläggs med natursten alternativt grå marksten. Detta gäller till exempel mark vid entré. Murar, stödmurar vid terrasser mm skall med tanke på den omgivande naturmarken domineras av natursten. Inslag av annat material skall harmoniera med naturstenen på platsen.

En nyplanterad kastanjeallé understryker Skvaltans vägs sträckning. Utmed Per Hallströms väg och vid cirkulationsplatsen och kompletteras med lönnar mellan gång- och cykelvägen och cirkulationsplatsen. Stora ledningsstråk kan dock försvåra trädplanteringen. Gestaltningen av cirkulationsplatsen har utförts enligt intentionerna i kommunens program ”Gröna trafikrummet” och får inte förvanskas.



Situationsplan



Sektion A-A

Trafik

Planområdet angörs från cirkulationsplatsen vid korsningen Skvaltans väg – Per Hallströms väg. Angöringen kommer att korsa en gång- och cykelväg mellan planområdet och cirkulationsplatsen. Angöringen ska utformas så att säkerheten i denna korsning tillgodoses och planområdets trafik skall separeras från den allmänna trafiken på ett tydligt sätt. För att förtydliga detta skall gränzonerna planteras på ett sätt som tillgodoser säkerhetsaspekterna.

Angöring in till fastigheten sker från norr och väster från körytan.



Shurgards anläggning i Årstabergr

Inhägnader mm

Personsäkerheten skall tillgodoses genom att schakt närmast byggnad fylls igen eller däckas över och inhägnas. Skyddsstaket kan även bli aktuellt i anslutning till terrasseringarna mot naturmarken.

Planområdet får i övrigt ej hägnas in.

Belysning

Belysningen skall utformas i samklang med handelsområdet och samordnas med den befintliga gatubelysningen. All belysning skall utformas så att den inte bländar trafikanter på omgivande trafikleder och vägar.



Shurgards anläggning i Solna

Skyltning

Skyltning skall i första hand placeras på fasader. Skyltning på tak får ej förekomma. Skyltar på mark får endast förekomma i begränsad omfattning. Skylt i närheten av angöringsgatan får inte placeras så att sikten blir skymd.



Shurgards anläggning i Vällingby



Placering av byggnad och volymer

Föreslagen bebyggelse består av en byggnad, uppbruten i flera delar men med en tydlig huvudvolym. Byggnaden ligger till stor del insprängd i berget och framträder tydligt endast mot norr. Mot söder och väster bibehålls den befintliga vegetationen och kullen mellan den tillkommande bebyggelsen och bostadshusen. Byggnadens höjd är avgörande för hur mycket av den bakomvarande naturliga vegetationen som upplevs. Volymerna begränsas i höjd, så att bakomvarande träd framträder i landskapet. Ventilationshuvar med mera som sticker upp över taket skall vara sparsamt förekommande.

Byggnadens material och utformning

Fasader ovan mark utförs av fasadelement i betong, utformade med stor omsorg eftersom det påverkar bostädernas närmiljö. Byggnaden skall färgsättas i samklang med omgivande bebyggelse med väl avstämnda kulörer som tonar ner den stora volymen. Ljusa och dominerande kulörer skall undvikas.

Taket utförs av falsad röd plåt. Takmaterialet är av stor betydelse då det kommer att vara väl synligt från de närliggande bostäderna och från Värmdöleden. Takmaterialet får inte vara reflekterande.

Stadsbyggnad

Micaela Lavonius
Planchef

Elisabeth Rosell
Landskapsarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2004-09-13 § 99

Viveca Bremmer
Planassistent

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 172:1 samt del av Sicklaön 40:14, ”Shurgard”, Skvaltan, Nacka kommun

Upprättad av Stadsbyggnad i april 2002, reviderad i mars 2004

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

MILJÖKONSEKVENSER OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

- LANDSKAPSBILD
- NATURMILJÖ
- NÄRMILJÖ
- TRAFIK
- BULLER
- LUFTFÖRORENINGAR
- GEOTEKNIK
- DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP
- SÄKERHET
- STÖRNINGAR UNDER BYGGTIDEN

SKRIFTLIGA KÄLLOR

SAMMANFATTNING

Miljökonsekvensbeskrivningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** och i de fall det är av betydelse även ett **nollalternativ**.

Landskapsbilden påverkas negativt, då den gröna ridån delvis försvinner och de närbelägna bostädernas tillgång till naturmark minskar.

Särskilda bestämmelser har införts, för att en eventuell olycka med farligt gods på Saltsjöbadsleden, inte skall medföra någon säkerhetsrisk för anläggningen.

Luftkvaliteten i området är godtagbar, då beräkningar visar att halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan understiger de värden som anges i miljökvalitetsnormerna.

Trafikökningen i området blir marginell, då verksamheten förväntas alstra endast två fordonsrörelser/timme under öppettiderna.

Med hänsyn till trafiksäkerheten i cirkulationsplatsen, tillåts endast verksamhet som alstrar marginella fordonsrörelser.

BAKGRUND

Planförslaget bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Denna MKB är därmed inte upprättad enligt Plan- och bygglagens formella krav utan följer det beslut som Nacka kommunfullmäktige beslutat 1990 om att miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning.

Miljökonsekvensbeskrivningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** och i de fall det är av betydelse även ett **nollalternativ**. Enligt utbyggnadsalternativet föreslås området utnyttjas huvudsakligen för lagerverksamhet. Nollalternativet motsvaras av att området även fortsättningsvis till huvuddelen består av naturmark.

De frågor som bedöms som särskilt viktiga att bemästra är säkerhetsfrågorna samt att bebyggelsen i möjligaste mån anpassas till de naturliga förutsättningarna med minsta möjliga ingrepp.

Arbetet med MKB:n pågår parallellt med framtagandet av planförslaget och syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål.

MKB:n är gjord av landskapsarkitekt Camilla Gyllang, Ramböll/Scandiaconsult Sverige AB.

MILJÖKONSEKVENSER OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD

Nuläge

Området ligger i fonden av det stora landskapsrum som utgörs av Skvaltanområdets dalgång och som bl a upplevs från Värmdöleden, Saltsjöbadsleden samt från bostäder på omgivande höjder. Planområdet ingår i ett mindre naturområde som är avgränsat av trafikleder och en cirkulationsplats. Tallarna på kullen gör att området är grönt även vintertid.

Området korresponderar med andra gröna ridåer som binder ihop landskapsrummet kring Värmdöleden och som bidrar till den gröna karaktär som Nacka kommun eftersträvar i översiktsplanen. Området är starkt präglad av den storskaliga infrastrukturen. Planområdets strategiska läge bidrar till att göra platsen attraktiv för näringsidkare.

Planområdet möter cirkulationsplatsen med mjuk vegetation och berghällar. I väster avgränsas området av Per Hallströms väg och bortom denna ligger dalgången med det nya handelsområdet.

Konsekvenser och åtgärder

Planförslaget påverkar landskapsbilden i det stora landskapsrum där planområdet idag utgör en grön vägg invid Saltsjöbadsleden. De siluettbildande trädkronorna försvinner delvis och ersätts av en stor och hög byggnad. Anläggningen kommer att kunna upplevas från de bostäder som ligger på den intilliggande höjden – Skogalundsklippan

Utsikten från bostäderna på Per Hallströms väg förändras i och med att den gröna ridån till viss del ersätts av byggnaden. En trädplantering bör anläggas i ytan mellan lagerbyggnaden och cirkulationsplatsen, i sådana lägen där träden inte kommer i konflikt med de stora ledningsstråk, som passerar här.

Slutsats

Landskapsbilden påverkas negativt då den gröna ridån delvis försvinner och ersätts med en byggnad.

NATURMILJÖ

Nuläge

Största delen av planområdet utgörs av naturmark bestående av slipade hållar samt blandskog dominerad av tallar. Bland lövträden finns ek, björk och sälg. I slänten mot Saltsjöbadsleden växer ett bestånd med asp som utgör en värdefull ridå mot leden.

I den södra delen som vetter mot Per Hallströms väg finns ett område med uppfyllt och avgrusad mark. I slänten nedanför punkthuset närmast planområdet växer en rad med stora lönnar som utgör en värdefull gräns mellan bostadsmiljön och vägen.

Området utgör ingen känd lokal för hotade växt eller djurarter.

Konsekvenser och åtgärder

Planförslaget innebär att omfattande sprängningsarbeten måste utföras. I nordost spränger man omkring 11 meter för att förlägga byggnaden delvis inne i berget och i väster spränger man mellan 0 och 4 meter för att tillskapa en plan köryta i anslutning till byggnaden. En betydande del av den befintliga vegetationen inom planområdet finns där den nya byggnaden ska uppföras.

Det är viktigt att plantera ny grönska i form av t ex buskar inom området. Möjliga platser kan vara terrasseringar mellan naturmark och köryta samt i gränzonen mellan den allmänna trafiken och planområdets trafik.

Slutsats

Planförslaget innebär påverkan på naturmiljön eftersom betydande delar av naturmarken försvinner.

NÄRMILJÖ

Nuläge

Planområdet utgör en del av bostädernas närmiljö. Området är omringat av stora leder som Värmdöleden, Saltsjöbadsleden samt gamla Värmdövägen som utgör barriärer mot omgivande platser. Mellan bostäderna och Skvaltans väg leder två gångstigar. Bostäderna har förbindelse med området öster om Saltsjöbadsleden via en gångtunnel.

Konsekvenser och åtgärder

Planförslaget påverkar de närliggande bostädernas närmiljö. Bostädernas friyta minskas med ca en tredjedel.

En av de befintliga stigarna försvinner men ersätts av en ny med annan sträckning. På byggnadens baksida uppstår ett schakt som bör täckas över.

Slutsats

Planförslaget innebär en minskning av de närliggande bostädernas friyta.

TRAFIK

Nuläge

Området är idag kraftigt trafikbelastat av de två trafiklederna. Trafiken på Skvaltans väg är omfattande under morgontrafiken bl a på grund av smittrafik från Värmdöleden. Det nya handelsområdet beräknas alstra 900 fordon vardagsmedeldygn (f/vmd) för Skvaltans väg och 500f/vmd på Per Hallströms väg. Mellan år 2005 och 2010 bedöms trafiken på Skvaltans och Per Hallströms väg samt till handelsområdet öka i genomsnitt 7,1 %.

Konsekvenser och åtgärder

Trafikökningen på de två närliggande lokalgatorna förväntas bli marginell till följd av den nya verksamheten, som i snitt har två besök per timme under öppettiderna. Större delen av den tillkommande trafiken består av personbilar men mindre lastbilar förekommer också.

Platsen lämpar sig endast sådan verksamhet som alstrar marginell trafik med hänsyn till trafiksäkerheten i cirkulationsplatsen.

Slutsats

Trafikökningen i området blir marginell eftersom verksamheten förväntas alstra två fordon/timme i genomsnitt under öppettiderna.

BULLER

Nuläge

Området är idag bullerstört från biltrafik på motorvägarna samt på lokalgatorna.

Konsekvenser och åtgärder

Den nya byggnaden beräknas medföra en något minskad bullernivå för de nedre våningarna i bostadshuset.

För att undvika störningar från ventilationsbuller bör naturvårdsverkets riktvärden för industribuller uppfyllas.

Enligt beräkningar som har gjorts av SCC blir det reflekterande bullret från Saltsjöbadsleden mot fasaden försumbart.

Slutsats

Den nya byggnaden medför en något minskad bullernivå för de nedre våningarna i bostadshuset.

LUFTFÖRORENINGAR

Nuläge

Halterna av luftföroreningar i området påverkas främst av de stora trafikmängderna på Värmdöleden, Saltsjöbadsleden och Skvaltans väg. Enligt prognoser som gjorts av SLB-analys 1999 respektive 2002 understeg halterna av kvävedioxid (NO₂) respektive partiklar (PM10) miljö kvalitetsnormerna. Prognoserna för 2006 för NO₂ och 2005 för partiklar gjorda av SLB-analys visar inte på några ökade halter av ämnena.

Konsekvenser och åtgärder

Den nya verksamheten innebär en större mängd fordon inom planområdet än idag. Den tillkommande trafikökningen i området i övrigt på grund av planen är marginell varför den nya planen inte förväntas ge högre luftföroreningshalter. Analyserna som SLB-analys har gjort bedöms därmed att gälla.

Slutsats

Planförslaget innebär försumbara ökningarna när det gäller luftföroreningar.

GEOTEKNIK

Nuläge

Största delen av planområdet består av berggrund; gnejs-granit med ådror av fältspat och kvarts, med ett tunt jordtäckte. En översiktlig miljöundersökning utförd av J&W Energi och Miljö visar att marken i planområdets sydvästra del är uppfylld med bl a byggnadsmassor som tegel och kol. Fyllningens ursprung är okänt. Halten av metaller och organiska ämnen i den ytligare fyllningsjorden (mindre än 2 m under markytan) överstiger inte de generella riktvärdena för skyddande av hälsa och miljö. Detta gäller för såväl nuvarande som för planerad markanvändning.

Högre halter av metaller och polycykliska aromatiska kolväten (PHA) påträffades i djupare belägen fyllningsjord (mer än 2 m under markytan). Risken för exponering och negativ miljöpåverkan av påträffade föroreningar inom området bedöms som låg.

Konsekvenser och åtgärder

På grund av påträffade föroreningar mer än 2 meter under jord måste eventuella urgrävda massor kontrolleras och omhändertas av miljömyndigheternas godkända mottagningsanläggning. Restriktioner kan finnas för återanvändning av massorna.

Troligtvis påverkas inte grundvattennivån av schakten. Spill från laddningsarbeten skall minimeras så att inte mer kväve än nödvändigt frigörs. För att minimera påverkan av föroreningar förutsätts miljövänliga oljealternativ. I samråd med

ledningsägare och miljömyndighet skall borrwater pumpas till dag- alternativt spillvattennät via sedimentationsbassäng med oljeavskiljare.

Slutsats

På grund av föroreningar i de djupare jordlagren måste eventuella utgrävda massor kontrolleras och eventuellt renas alternativt skickas på deponi.

DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP

Nuläge

Regnvatten infiltreras i naturmarken. Inga avlopp finns inom planområdet idag.

Konsekvenser och åtgärder

Andelen hårdgjorda ytor blir väsentligt större i förhållande till dagsläget. De hårdgjorda ytorna utgörs av tak, vägområde och parkeringsytor. När andelen hårdgjorda ytor ökar och nyttjas av biltrafik och parkeringsytor kommer dagvattnet att förorenas av främst tungmetaller och polyaromatiska kolväten. Material till byggnad såsom takbeklädnad, hängrännor och övrig ytbeklädnad skall väljas så att de ej tillför dagvattnet ytterligare föroreningar. Förorenat dagvatten skall tas omhand och vid behov renas via sandfång och oljeavskiljning. Innan anslutning sker till kommunal dagvattenledning, ska ett fördröjningsmagasin anordnas inom fastigheten.

Slutsats

Ett fördröjningsmagasin måste anläggas inom fastigheten innan anslutning sker till kommunens dagvattenledning.

SÄKERHET

Nuläge

Saltsjöbadsleden med transporter av miljöfarligt gods har identifierats som en risk för ny bebyggelse. Markförhållandena i området gör det möjligt för utläckta kemikalier att rinna mot fasad, exempelvis bensin från en olycka på Saltsjöbadsleden.

Konsekvenser och åtgärder

Någon form av barriär, t ex en kantsten bör sättas upp mot Saltsjöbadsleden för att förhindra utläckta vätskor att rinna ner mot fasaden.

Utrymmen mot Saltsjöbadsleden ska användas som förråd där personer sällan vistas.

Fasader som vetter mot riskkälla inom 30 meter ska utföras i obrännbart material.

Eventuella fönster på fasad som vetter mot Saltsjöbadsleden inom 30 meters avstånd bör förses med brandklassat glas (min brandklass E30).

Markområden mellan byggnad och riskobjekt på upp till 25 meters avstånd, bör ej uppmuntra till vistelse, t ex bör inte entréer placeras här.

Slutsats

Saltsjöbadsleden utgör en viss säkerhetsrisk då utläckta kemikalier från transporter av miljöfarligt gods kan rinna mot fasad.

STÖRNINGAR UNDER BYGGTIDEN

Buller

Sprängningarna under byggtiden påverkar boendemiljön och bör regleras till lämplig tidpunkt under dygnet. I jämförelse med trafiken på Per Hallströms väg kommer buller från byggtrafiken med transporter till och från arbetsplatsen att bli försumbar. Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller, SNV 1975:5, Buller från byggplatser, skall uppfyllas.

Säkerhet

Byggarbetsplatsen med tung trafik, sprängning och upplag måste noggrant avskiljas från bostädernas närmiljö.

Slutsats

Byggskedet kommer innebära störningar för de boende i området.

SKRIFTLIGA KÄLLOR

Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Fas II) inom Sicklaön 172:1 Nacka kommun. Utförd av J&W Energi och miljö, 2001-05-28.

Grov riskanalys Sicklaön 172:1. Utförd av Tyréns, Försvar och Säkerhet, 2001-10-26.

Koncept till Miljökonsekvensbeskrivning Skvaltån, Projektnr 9169. KFKS 97/177 214.

PM A Revidering 2003-09-03, ”Grovanalys Sicklaön 172:1” utförd av Tyréns AB

PM B Revidering ”Grovanalys Sicklaön 172:1” . Utförd av Tyréns AB, datum 2004-02-17

Kompletterande trafikstudier avseende Shurgård, Skvaltån, Nacka kommun. Utförd av Scandiaconsult/Ramböll 2004-02-24.

PM Fasadreflexer. Utförd av SCC Akustik. Datum 2004-03-10