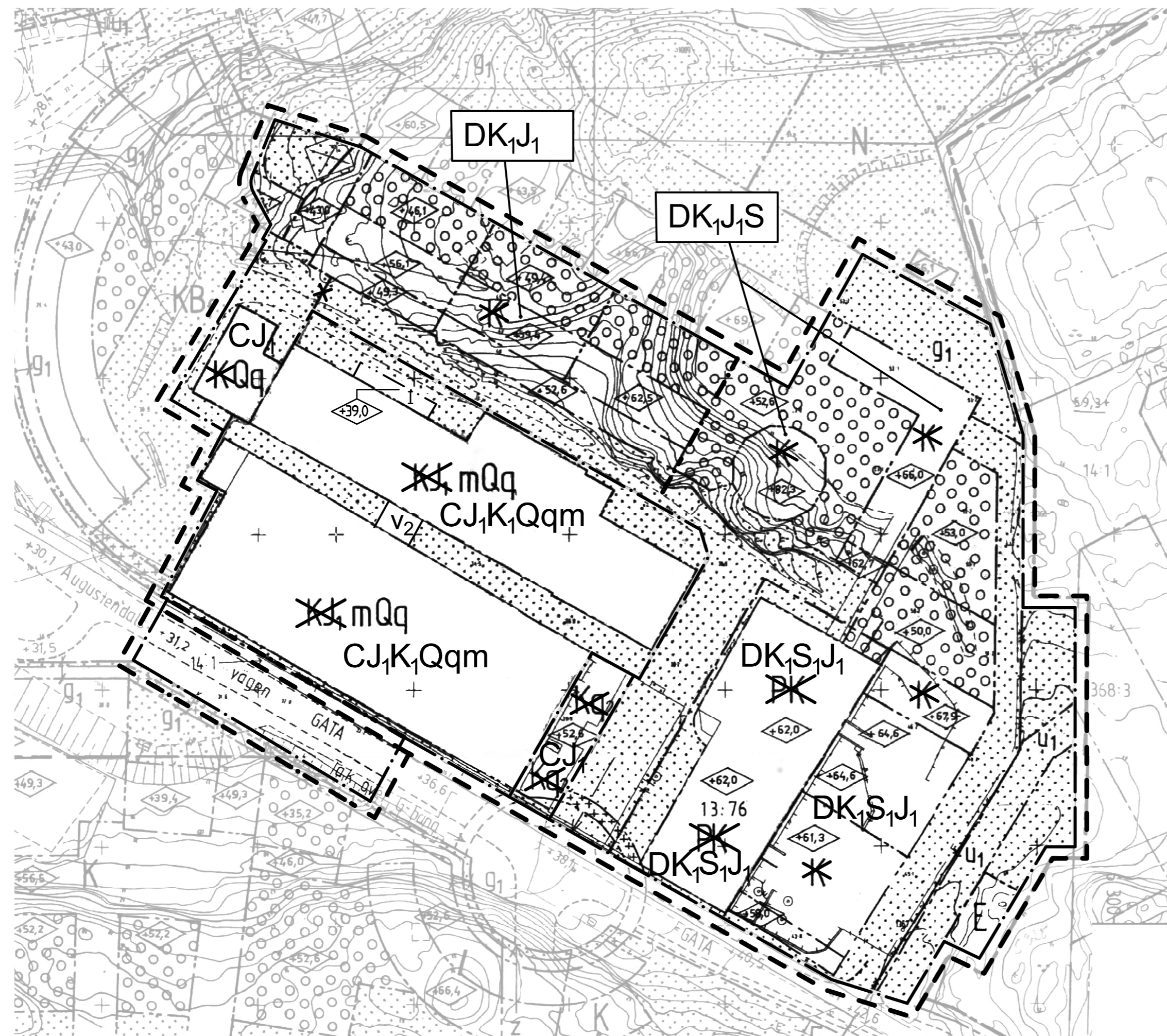


# Planbestämmelser med tillägg och ändringar

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

## Linjetyper

- Linje ritad 3 mm utanför ändringsområdet
- Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gällande Användningsgräns
- Gällande Egenskapsgräns
- x-x-x- Utgående Egenskapsgräns



## ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- GATA Hårdgjord mark för trafik

Kvartersmark

- Tillägg C Centrum: handel i mindre omfattning, kulturverksamhet, bibliotek, friskvårdsanläggningar

- Tillägg D Vård

- E Transformatorstation

- Tillägg K1 Kontor, hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalkalstrande än kontor

- Utgår K Kontor

- Utgår KJ1 Kontor och småindustri

- Tillägg J1 Småindustri, ej störande

- Utgår PK Parkering och kontor

- Qq Kulturresevat, rivningsförbud

- Tillägg S1 Skola, endast skolverksamhet med ringa krav på friytor för utevistelse

- S Skola

## BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

- Mark som får underbyggas körbart

- g1 Mark tillgänglig för gemensamhetsanläggning

- u1 Ledningsområde under mark

## STÖRNINGSSKYDD

- m Ej för omgivningen störande verksamhet

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- +0,0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

- I Högsta antal våningar

- Utgår q2 Värdefull miljö

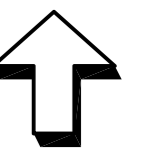
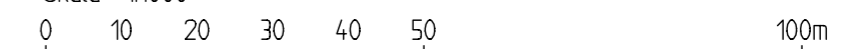
- v2 Mark får överbyggas med klimatiserad förbindelselänk i 1 våning med en maximal bredd på 3,5 m över en fri höjd på minst 3,0 m över marknivån

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Utgår Planens genomförandetid utgår den 31 dec. år 2002

- Tillägg Genomförandetiden för denna ändring är 10 år från den dag ändringen vinner laga kraft. Genomförandetiden för underliggande plan (Dp 4) förlängs att gälla samma tid som ovan.

Skala 1:1000



Ändring genom tillägg av detaljplan för  
**Sicklaön 369:34 mfl (del av Dp4 & 75)**  
 Nacka kommun

Planenheten i oktober 2007

Andreas Totschnig  
 Planchef

Therese Martinsson  
 Planarkitekt

MSN 2007/11 214

Antagen av MSN.....2007-12-12 § 385.....

Laga kraft.....2008-01-11.....

**DP433**

Till planen hör:  
 Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning

## **Tillägg till PLAN- och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Ändring genom tillägg till detaljplan för del av Sicklaön 369:34 m fl (del av Dp 4 samt del av dp 75), Nacka kommun**

Enkelt planförfarande

Upprättad på Planenheten i oktober 2007,  
reviderad i november 2007

#### **Handlingar**

Planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg till plan- och genomförandebeskrivningen
2. Karta med tillägg till planbestämmelser
3. Fastighetsförteckning

#### **Syfte**

Syftet med planändringen är att medge en mer flexibel användning av befintliga lokaler. Planändringen innebär i huvudsak att fler användningsområden läggs till inom ändringsområdet, samt viss reglering av befintliga byggnader.

#### **Gällande planer och tidigare ställningstaganden**

Fastigheten Sicklaön 369:34 är belägen i den centrala delen av Nacka Strand. För fastigheten gäller detaljplan, Dp 4, som vann laga kraft 1988-04-22. En mindre del av planområdet omfattas av Dp 75, lagakraftvunnen 1992-08-28. I gällande detaljplaner utgör Sicklaön 369:34 kvartersmark för kontor, småindustri och parkering. De äldre industrilokalerna har även beteckningen kulturresevat och omfattas av rivningsförbud. Området Nacka Strand är i Nacka Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2002, utlagt som verksamhetsområde med hög täthet. I de områdesvisa beskrivningarna finns det även upptaget som område för bostäder. Området ingår i ett större område mot Saltsjön som är av riksintresse ur kulturhistorisk synpunkt. I översiktsplanen ligger en föreslagen spårvagnssträckning med planerad hållplats i anslutning till Augustendalsvägen. Diskussioner har ägt rum om komplettering av befintlig sjötrafik i form av en sjöbuss mellan Nacka strand, Lidingö och centrala Stockholm. I dagsläget är detta dock ej aktuellt.

Ändringsområdet används idag främst för kontors- och mässverksamhet, samt i mindre omfattning till skolverksamhet. Tillfart sker från Augustendalsvägen. För gång- och cykeltrafik finns ett stråk som knyter samman Nacka Strand med Nyckelviken, Jarlaberg, Vikdalen och Nacka centrum. Utefter stranden finns också ett stråk som leder från Ellensvik i öst till Vikdalen i väst. Kollektivtrafik finns i form av bussar mot bl a Slussen och Gullmarsplan som stannar på det centralt belägna busstorget. Vid Nacka Strands kaj ligger hållplats för färja mot Stockholms centrum, Lidingö och skärgården. Parkeringsmöjligheter finns i de underjordiska garagen under husen i den norra delen av planområdet.

### **Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN**

Fastighetsägaren, AP Fastigheter AB, har begärt att gällande detaljplan ska ändras för att medge en mer flexibel användning av befintliga lokaler. Planändringen innebär i huvudsak att fler användningsområden läggs till inom ändringsområdet. Den pågående mässverksamheten får även stöd i plan med den föreslagna ändringen.

### **Bebyggelse**

Byggnaderna inom planområdet inrymmer idag framförallt kontorsverksamhet. I den norra delen av området har delar av huset längst i öster tagits i anspråk av en friskola på grundskolenivå. Centralt i området ligger de gamla fabrikslokalerna som idag används som mässhallar. Denna del får i förslaget beteckningen centrum (C), som kan inrymma mässverksamhet och viss kompletterande handel i mindre omfattning som t.ex. dagligvaruhandel i form av salutorg och mindre butiker. I centrubestämmelsen ryms även kulturändamål som utställningshallar, scener för film och teater mm samt fritidverksamhet som t.ex. gym. De verksamheter som ryms i centrumdelen får ej vara mer trafikalkstrand eller störande än kontor. Likaså måste stor hänsyn tas till bebyggelsens kulturvärden vid bedömning av vilka verksamheter som är lämpliga. Även bestämmelsen småindustri, ej störande (J<sub>1</sub>), läggs till området. Avsikten med detta är att småskaliga industrier kan finnas som komplement till övrig verksamhet där så är lämpligt med tanke på angöring, transporter och övriga störningar. De byggnader som idag används som kontor kan i framtiden komma att bli aktuella även för exempelvis skola och vårdanläggning etc. Beteckningen kontor (K<sub>1</sub>) läggs till, och avser här inrymma även hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalkstrand än kontor. Till fastigheten läggs även vård- (D) och skoländamål (S). Med vårdlokaler avses här i första hand lokaler som inte används för långvarigt boende som t.ex. sjukhus eller långvård, med hänsyn till störningskänsligheten. För byggnaderna i den södra delen av området finns begränsade möjligheter att ordna friytor utomhus för lek, varför denna del ges bestämmelsen (S<sub>1</sub>) som anger att området endast får användas för skolverksamhet med ringa krav på friytor för utevistelse. Exempel på sådan verksamhet är gymnasial- och eftergymnasial skolverksamhet. Mellan de båda äldre byggnaderna som används för mässändamål föreslås en överbyggnadsrätt. Överbyggnadens syfte är att koppla samman verksamheterna i de olika

byggnaderna genom en klimatiserad förbindelse, vilket förbättrar möjligheten att disponera flera byggnadskroppar för samma användning. Förbindelsen får ej användas för annat än kommunikation och får inte ha en bredd på mer än 3,5 m och endast vara en våning hög. Vid den norra av de äldre industribyggnaderna läggs en bygggrätt i en våning för den servering som finns idag. Bestämmelsen värdefull miljö (q<sub>2</sub>) tas bort då de byggnadsdelar som den ursprungliga planen avsåg att reglera idag är rivna.

### **Friytor, trafik och parkering**

Skolor och vårdanläggningar skiljer sig från gällande markanvändningar vad gäller krav på friytor, en mer trafiksäker miljö för gång- och cykeltrafikanter samt ökad tillgänglighet med kollektiva färdmedel. Området anses välförsörjt både ur gång-, cykel- och kollektivtrafiksynpunkt. Friytor för lek och utevistelse kan ordnas dels inom, och dels utanför ändringsområdet. Den befintliga skolan använder den intilliggande gården som skolgård, men har även tillgång till naturområdet norr om byggnaden på acceptabelt avstånd.

Under uppbyggnaden av Nacka Strandområdet tillämpades en parkeringsnorm mellan 17 och 20 platser/1000 m<sup>2</sup> för kontorslokaler. Parkeringsbehovet inom området har till stor del lösts genom gemensamma parkeringsgarage utan fasta platser, vilket medför att en stor del av platserna samutnyttjas. Vid tidigare mätningar av parkeringsbehovet har konstaterats att det faktiska utnyttjandet ligger i intervallet ca 7,5 – 11 platser/1000 m<sup>2</sup>. Dagens normvärden för de verksamheter som är aktuella är:

Skola	20 pl/1000 m <sup>2</sup>
Kontor	20-25 pl/1000 m <sup>2</sup>

Trots att dagens normvärden är något högre för kontor antas befintliga parkeringslösningar kunna utnyttjas då det idag finns en viss överkapacitet i parkeringsgaragen. Det nu föreliggande ändringsförslaget avser ingen förändring av dagens trafik- och parkeringsförsörjning. Mässor och liknande evenemang som kan förväntas kräva många parkeringsplatser sker främst under kvällar och helger då parkeringsplatser som används till kontor på dagarna kan samutnyttjas. Angöringen till skolan sker dels genom parkeringsgaraget, där det finns möjlighet att nå skollokalerna direkt med hiss, dels via särskilt reserverade parkeringsplatser i anslutning till lokalerna.

### **Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN**

Ändringens genomförandetid gäller i 10 år från det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden för de underliggande planerna har gått ut. För att säkerställa genomförandet föreslås att genomförandetiden för de underliggande planerna förlängs och ges samma genomförandetid som för ändringsområdet, det vill säga 10 år från laga kraftdatum.

Ändringsförslaget hanteras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 28 § då förändringarna i stort saknar intresse för allmänheten. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Särskild genomförandebeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning har ej ansetts nödvändig med hänsyn till planens ringa omfattning och påverkan på omgivningen.

### **Samråd**

Samråd har skett med berörda grannar, Länsstyrelsens planenhet och Lantmäterimyndigheten i Nacka.

### **Revidering**

Efter samrådet har planbeskrivningen reviderats på två punkter. Texten om vårdlokaler har förtydligats och texten angående angöringsmöjligheterna till skol- och förskolelokaler har kompletterats.

Planenheten  
Nacka kommun

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Martinsson  
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
2007-12-12 § 385

Viveca Bremmer  
Planassistent