

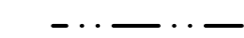


Planbestämmelser med tillägg och ändringar

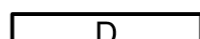
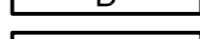

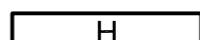
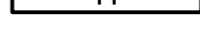

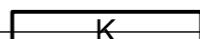
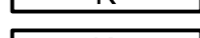
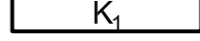
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Linjetyper



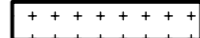
-  Linje ritad 3 mm utanför ändringsområdet
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark


- Tillägg  Vård
- Tillägg  Teknisk anläggning
- Tillägg  Handel, ej mer trafikalande än kontor, max 2000 kvm bruttoarea
- Utgår  Kontor
- Tillägg  Kontor, hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalande än kontor
- Tillägg  Småindustri, ej störande
-  Kulturresevat, rivningsförbud
- Tillägg  Skola, endast skolverksamhet med ringa krav på friytor för utevistelse
-  Sjötrafik, Hamn

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
- Tillägg  Marken får bebyggas med komplementbyggnad i en våning med en högsta byggnadshöjd på 3,5 m
-  Mark som får underbyggas planterbart

- g_1 g_2 Mark tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u_1 Ledningsområde under mark

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

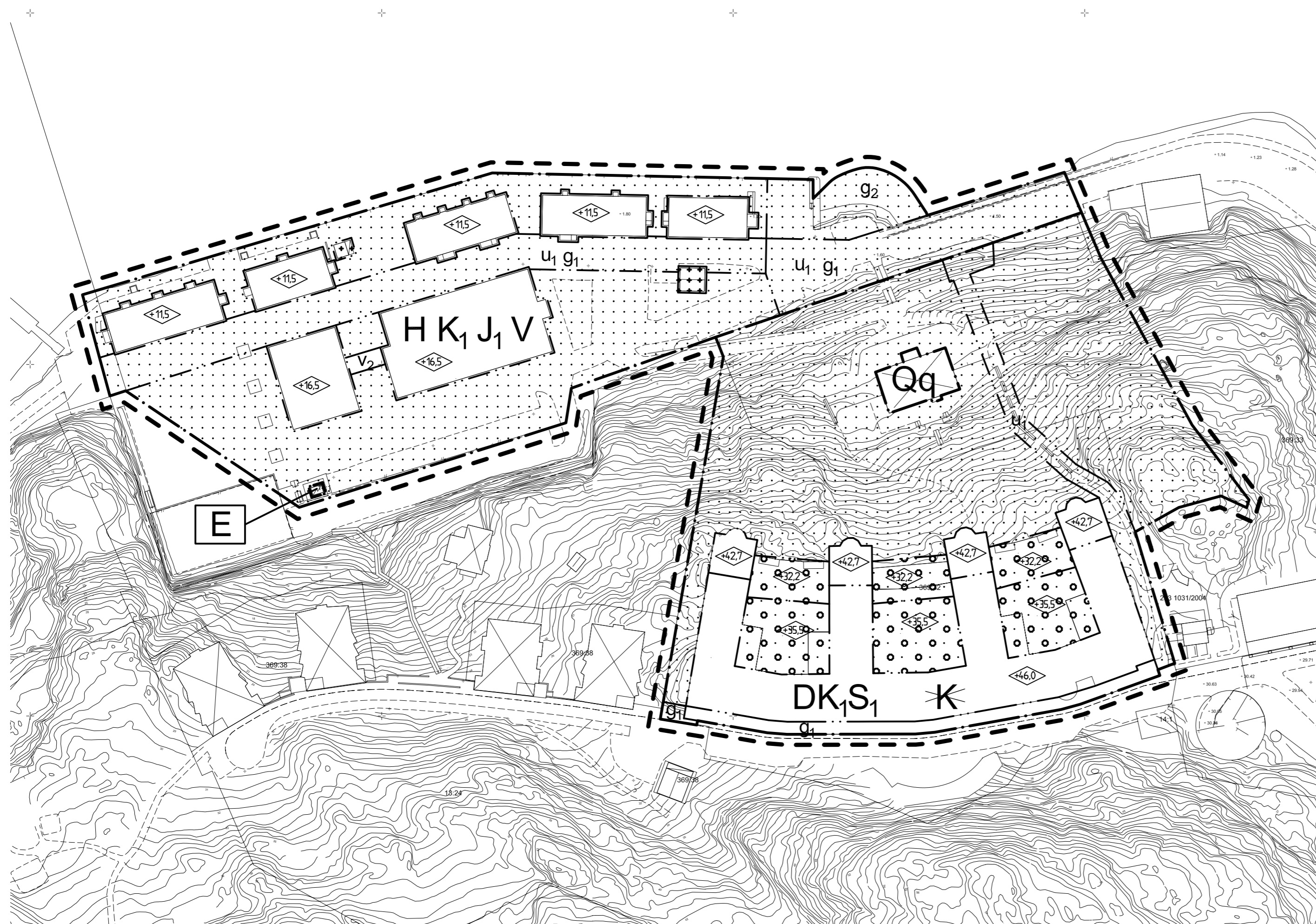
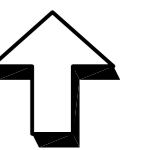
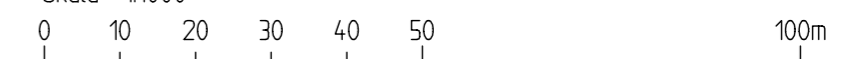
-  Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Tillägg v_2 Mark får överbyggas med en klimatiserad förbindelselänk i 1 våning med en maximal bredd på 3,5 m över en fri höjd på minst 3,0 m över marknivå

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 till detaljplan för
Sicklaön 369:32mfl (del av Dp4 & 75)
 Nacka kommun
 Planenheten i oktober 2007, reviderad i december 2007

Till planen hör:
 planbeskrivning
 genomförandebeskrivning

Andreas Totschnig
 Planchef

Therese Martinsson
 Planarkitekt

MSN 2007/34 214
 (tidigare DNS 2006/64 214)

Antagen av MSN.....2008-01-23 § 14.....
 Laga kraft.....2008-02-22.....

DP439

Tillägg till PLAN- och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till detaljplan för del av Sicklaön 369:32 m fl (del av Dp 4 samt del av dp 75), Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på Planenheten i oktober 2007,
reviderad i december 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 369:32 är belägen i nordvästra delen av Nacka Strand. För fastigheten gäller detaljplan, Dp 4, som vann laga kraft 1988-04-22. I gällande detaljplan utgör Sicklaön 369:32 kvartersmark för kontor och hamnverksamhet. Inom planområdet finns även den sk Fabrikörsvillan från 1880-talet som har beteckningen kulturresevat i gällande plan. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken. En mindre del av det sydöstra hörnet av planområdet omfattas av detaljplanen Dp 75, antagen 1992-02-28. Denna del har tagits med i föreliggande ändring för att hela den befintliga byggnaden ska omfattas av en detaljplan. Området Nacka Strand är i Nacka Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2002, utlagt som verksamhetsområde med hög täthet. I de områdesvisa rekommendationerna finns området även redovisat som 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, strax söder om ändringsområdet. 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 kontorsändamål med inslag av handel. Handeln är främst knuten till de kontor som finns i husen. 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. Detta stråk är i gällande plan säkrat genom ett område för gemensamhetsanläggning. Kollektivtrafik finns i form av bussar mot bl a Slussen och Gullmarsplan från det centralt belägna busstorget. Vid kajen ligger hållplats för färja mot Stockholms centrum, Lidingö och skärgården. Parkeringsmöjlighet finns huvudsakligen i det för hela Nacka Strand gemensamma garaget samt markparkering på kajen.

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.

Bebyggelse

Byggnaderna inrymmer idag framförallt kontorsverksamhet. I magasinsbyggnaderna på kajen finns även handel i mindre omfattning. Byggnaden i söder kan i framtiden komma att bli aktuell även för exempelvis skola och vårdanläggning etc. Beteckningen kontor (K₁) läggs till inom hela planområdet och avser här inrymma även hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalstrande än kontor. Även vård- (D) och skoländamål (S₁) läggs till på denna del av fastigheten. Med vårdlokaler avses här i första hand lokaler som inte används för långvarigt boende som t.ex. sjukhus eller långvård, med hänsyn till störningskänsligheten. Beteckningen handel (H) läggs till på den norra delen närmast vattnet. Även detta är i princip för att ge planmässigt stöd för den verksamhet som pågår. Den underliggande planen Dp 4 har ingen begränsning av byggrätten på hamnplanen. Förslaget har begränsat den byggbara ytan till de befintliga husen. Den tillåtna byggnadshöjden är densamma som byggnadshöjden på befintliga byggnader. Bestämmelsen för handel begränsas genom ett tillägg som anger att handeln ej får vara mer trafikalstrande än kontor och att handelsytan inte får överstiga 2000 m² BTA. Avsikten är att handeln ska begränsas till mindre omfattande verksamhet och i första hand utgöra komplement till kontorsverksamheten. Orsaken är den begränsade tillgången på parkeringsplatser och kapaciteten på Augustendalsvägen. Till denna del läggs även bestämmelsen småindustri, ej störande (J₁). Liksom med handelsändamålet är avsikten med detta är att småskaliga industrier ska kunna tillåtas som komplement till övrig verksamhet där så är lämpligt med tanke på angöring, transporter och övriga störningar. Bestämmelsen (v₂) läggs till för att ge planstöd för den befintliga länk som sammanbinder de två magasinsbyggnaderna på kajplanen.

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 i begränsad omfattning på befintliga innergårdar. Inte heller naturmarken norr om den befintliga kontorsbyggnaden är lämplig för lek. Följaktligen är det främst gymnasial-, eftergymnasial eller annan skolverksamhet med ringa krav på utevistelse som föreslås inom området.

Under uppbyggnaden av Nacka Strandområdet tillämpades en parkeringsnorm mellan 17 och 20 platser/1000 m² 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 m². Dagens normvärden för de verksamheter som är aktuella är:

Skola	20 pl/1000 m ²
Kontor	20-25 pl/1000 m ²
Handel	50-60 pl /1000 m ²

Trots att dagens normvärden är något högre för kontor antas befintliga parkeringslösningar kunna utnyttjas då det idag finns en viss överkapacitet i parkeringsgaragen. För handel krävs dock större parkeringsytor. På västra delen av hamnplanen finns möjlighet att anordna ca 170 parkeringsplatser vilket bör täcka behovet för den ringa omfattningen av handel.

Det nu föreliggande ändringsförslaget avser ingen förändring av dagens trafikförsörjning. För den befintliga verksamheten ryms parkeringen i de gemensamma parkeringsgaragen.

Riksintresse

Föreliggande planförslag bedöms inte påverka den riksintressanta kulturmiljön då ingen utökning av byggrätten i förhållande till gällande plan föreslås. Bestämmelsen ”Kulturresevat, rivningsförbud” kvarstår.

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 som 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 en punkt. Texten om vårdlokaler har förtydligats.

Planenheten
Nacka kommun

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Martinsson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2008-01-23 § 14

Viveca Bremmer
Planassistent