



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartermark

Ht	Hotell
K	Kontor

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Högsta antal fastigheter inom kvarteret
- e₂ 000 Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- vägtunnlar** Marken skall vara tillgänglig för allmän vägtrafik i tunnel
- Mellan angivna höjder får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras genom schaktning eller annat ingrepp. Avsteg kan medges om utredning visar att skador på undermarksanläggning ej sker eller detta uppfylls med byggnadsteknik.

MARKENS ANORDNANDE

- n1 Mark och vegetation ska bevaras
- +000.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- Körbar utfart får inte anordnas
- Mur får uppföras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta antal våningar
- Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet
- t₁ Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med kvalitetsprogram
- Galuhöjd i tunnel

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

Skala 1:1000

DNS 72/2001 214



Detailplan för
Sicklaön 363:2
Nacka kommun
ENKELT PLANFÖRFARANDE
Miljö & Stadsbyggnad i mars 2002

Micaela Lavinus Angela Jansson

Antagen av DNS...2002-06-11 § 29.....
Laga kraft...2002-07-10.....

DP 292

Planenheten
Angela Jonasson
tfn. 08-718 94 45

PLAN – OCH GENOMFÖRANDE – BESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 363:2, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i april 2002

Enkelt planförfarande

Plandata

Planförslaget omfattar detaljplanekarta med bestämmelser, denna beskrivning, kvalitetsprogram och fastighetsförteckning. Planområdet utgörs av fastigheten Sicklaön 363:2, belägen i korsningen mellan Värmdövägen och Sickla Industriväg. Planområdet omfattar ca 1,2 hektar.

Planeringsförutsättningar

Fastigheten ingår i en del av Sickla Industriområde, för vilken detaljplan finns antagen 1986 (stadsplan 347). För Sicklaön 363:2 anger detaljplanen kontor och hotell som användning. Detaljplanen medger en bruttoarea om 7400 m² för hotellverksamhet och en bruttoarea om 5000 m² för kontorsverksamhet. Ytorna för hotellverksamhet har utnyttjats fullt ut. Ytorna för kontor uppgår till ca 2500 m², vilket innebär att en byggrätt om ca 2500 m² återstår.

Den västra delen av fastigheten berörs även av tilläggsbestämmelser för Österleden enligt detaljplan DP140, från 1996. Enligt dessa bestämmelser finns ett reserverat under mark för en eventuell framtida utbyggnad.

Fördjupad översiktsplan för Sickla 2000, anger som användning verksamheter, hotell och bostäder, dock avses ett större område. Även i den fördjupade översiktsplanen uppmärksammas reservatet för Österleden samt ett reservat för snabbspårväg, båda berör den aktuella fastigheten.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att utarbeta förslag till startpromemoria och planavtal den 5 november 2000. Förändringar diskuterades då för ett flertal fastigheter och banreservatet för snabbspårvägen som berörde fastigheten var aktuellt att utnyttja. Eftersom

banreservatet under våren 2001 inte längre hade aktualitet och diskussionerna för omkringliggande fastigheter inte avancerade bedömdes ärendet kunna hanteras med så kallat enkelt planförfarande, enligt PBL 5:28. Områdesnämnden Sicklaön informerades 15 maj 2001 om den förändrade planhanteringen.

Sedan informationen i Områdesnämnden hölls har fastighetsägarna förändrat sin framställan. På grund av höga kostnader för allmänna anläggningar i Sickla är de inte intresserade av en utökad byggrätt utan de vill endast utnyttja befintlig byggrätt och separera användningarna hotell och kontor för att kunna genomföra en fastighetsbildning.

Befintliga förhållanden

Fastigheten Sicklaön 363:2 är belägen på ett höjdparti i den nordvästra delen av Sickla Industriområde. Fastigheten utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor och bebyggelse för hotell- och kontorsbebyggelse. I fastighetens sydvästra hörn ligger en bergknalle med sparsamt med vegetation.

Fastigheten innehåller två höga byggnader sammanbyggda med lägre byggnader. Den högsta byggnaden med 10 våningar inrymmer huvudsakligen hotell. Ytan för hotell uppgår till ca 7400 m². Byggnadens plushöjd är 54,5 meter. Den andra höga byggnaden inrymmer huvudsakligen kontor och har plushöjden 50,6 meter. Ytan för kontor uppgår till ca 2500 m². Därutöver innehåller fastigheten ca 200 m² garage under tak samt ca 100 m² parkering ovan mark. Parkeringen under tak sker i ett parkeringsdäck i tre plan.

Fastigheten gränsar i norr till Värmdövägen som utgör huvudgata för väg- och busstrafik samt huvudstråk för gång- och cykeltrafik från centrala Nacka in till Stockholm. En utbyggnad av snabbspårväg längs Värmdövägen, på dess norra sida, diskuteras inför framtiden. Fastigheten Sicklaön 363:2 angörs med trafik från Sickla Industriväg som utgör lokalgata.

Avloppstunnel passerar genom fastigheten.

Fastighetsägare till Sicklaön 363:2 är Padox Fastighets AB. Förutom angränsande vägar som ägs av Nacka kommun gränsar fastigheten till Sicklaön 83:3 som ägs av

Vägverket i öster och Sicklaön 83:33 som ägs av KB Hålstenen (Akzo Nobel) i söder.

Planförslaget

Förslagets syfte och huvuddrag

Fastighetsägaren, Padox Fastighets AB, har begärt en planändring för att få ändrad användning. De vill kunna genomföra en fastighetsbildning och samtidigt dela upp verksamheterna hotell och kontor.

De har för avsikt att utnyttja återstående byggrätt och bygga ett nytt kontor där befintligt parkeringsdäck ligger idag. Det nya kontoret och befintlig kontorsverksamhet bildar ny fastighet. Det innebär att en ny fastighetsgräns förläggs genom befintlig byggnad. Vad gäller fastigheten som ska användas för hotell sker ingen förändring, annat än att verksamheten renodlas för detta ändamål.

Stadsbild - gestaltning

Sickla bro utgör en viktig inkörspport till Nacka och är på grund det höga läget väl synlig från flera håll. Det befintliga hotellet utgör en dominerande byggnad med sina 10 våningar. Kringliggande kontorsbebyggelse innehåller både lägre och högre bebyggelse, sammanbyggda med hotellet. Bebyggelsen söder om fastigheten trappas successivt ner längs med Sickla Industriväg som sluttar ner i söderriktning. Norr om fastigheten och norr om Värmdövägen är bostadsområdet Alphyddan beläget med sina höga punkthus.

Det nya kontorshuset ska förläggas sydöst om och i nära anslutning till hotellet på den plats där befintligt garage ligger idag. Kontorshusets höjd bör därmed inte överstiga hotellets utan bör anslutas och inordnas i den trappning som sker söderut. Plushöjden för den nya kontorsbyggnaden får högst uppgå till 43 meter. Även befintligt materialval och uttrycksätt, tegel och industrikaraktär, bör beaktas vid gestaltningen. Befintligt parkeringsgarage ska täckas med en ny mur i samband med att nytt kontorshus uppförs. Gestaltungsfrågorna regleras mer detaljerat i kvalitetsprogram som genom planbestämmelse är bunden till detaljplanen.

Hotellfastigheten

Riktlinjer för utformningen av hotellbyggnaden i tidigare detaljplan ska fortfarande vara gällande eftersom ingen förändring är aktuell. Byggrätten för hotellet uppgår till högst 7400 m² bruttoarea mellan plushöjd 11 och 55 meter. Parkering för arbetande och gäster på hotellet sker ovan mark mellan hotellet och Värmdövägen. Naturmarken i fastighetens sydvästra hörn bibehålls. Den nya fastigheten uppgår till ca 7000 m² efter fastighetsbildning.

Kontorsfastigheten

Byggrätten för kontorsfastigheten uppgår till högst 2500 m² bruttoarea mellan plushöjd 11 och 43 meter. Mindre byggnadsdelar tillåts på högre höjd efter särskild prövning. Kontorshusets huvudentré förläggs på husets baksida sett från Sickla Industriväg, i anslutning till ett mindre torg mellan de båda kontorshusen.

Trafik till fastigheten leds via en gemensam infart från Sickla Industriväg via hotellfastigheten och vidare, dels till huvudentrén, dels till en infart vid kontorshusets norra gavel som leder till parkering under kontorshuset.

Parkering tillåts i de två nedersta parkeringsplanen som används för parkering idag och delvis ligger under mark. Naturmark som finns inom fastigheten ska bevaras. Den nya fastigheten uppgår till ca 4700 m² efter fastighetsbildning.

Parkering

Kontorsfastigheten förses med en parkeringsyta under tak på ca 2500 m² vilket ger 80 bilplatser, därtill tillkommer 37 bilplatser utomhus. Hotellfastigheten bibehåller de parkeringsytor som finns sedan tidigare, vilket innebär ca 72 bilplatser utomhus. Hotellfastigheten har behov av att kunna utnyttja 20 bilplatser i parkeringsgaraget inom kontorsfastigheten.

Utgångspunkten vid beräkningen av behovet av parkering har för hotellfastigheten utgått från rådande förhållanden, vilka inte avses förändras. Vid beräkningen av behov av parkering för kontorsfastigheten har Nacka kommuns parkeringsnorm för kontor, 17 bilplatser/1000 m² kontor, använts. Förslaget innebär att behovet av parkeringsplatser för kontorsfastigheten kan uppfyllas.

Tekniska lösningar

De båda fastigheterna försörjs med kommunalt VA från det kommunala ledningsnätet. För den nya fastigheten ska ny anslutningspunkt upprättas.

Uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme och elförsörjning via Nacka Energis elnät.

Genomförandefrågor

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

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Nacka kommun skall vara huvudman och svara för driften av allmänna anläggningar.

Fastighetsägaren svarar för tillkomst/upprustning av samtliga anläggningar samt all bebyggelse på kvartersmark. Fastighetsägaren svarar även för förvaltning av såväl befintliga som tillkommande byggnader och anläggningar på kvartersmark.

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret. VA-nätet handläggs av Teknisk produktion medan elnätet handläggs av Nacka Energi AB.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos Miljö & Stadsbyggnad.

Ansökan om bygglov och byggnmälan görs hos områdesnämnden Sicklaön, Nacka kommun. Samråd i ärenden om bygglov och byggnmälan sker med Miljö & Stadsbyggnad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren Pandox Fastighets AB äger all mark inom planområdet.

Angöring, hiss, foaje m.m. för de båda fastigheterna ska delvis ske gemensamt och anordnas som en gemensamhetsanläggning.

Ett krav för bildande av ny fastighet är att brandavskiljande väggar uppföres där fastighetsgräns går genom byggnad. Boverkets byggregler (BBR) om skydd mot brandspridning skall följas.

Byggnad inom en fastighet skall vara konstruktivt avskild från byggnad på grannfastigheten i sådan grad att rivning av byggnaden skall kunna ske och huset på grannfastigheten stå kvar. Bärande konstruktioner för byggnader inom skilda fastigheter skall således vara åtskilda och fungera oberoende av varandra. Även grundläggningen skall i huvudsak vara åtskild.

Ekonomiska frågor

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Den nya fastigheten ansluts till det kommunala ledningsnätet genom en ny förbindelsepunkt i Sickla Industriväg.

Dagvattnet inom området skall så långt som möjligt omhändertas lokalt.

Uppvärmning av fastigheterna sker genom anslutning till befintligt fjärrvärmenät. Elförsörjning av fastigheterna sker genom anslutning till Nacka Energis elnät.

Förutsättningar för källsortering skall finnas. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

MILJÖ & STADSBYGGNAD
Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Sicklaön
2002-06-11 § 99

Viveca Bremmer