

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet

**GRÄNSER**

- Plangräns ritad 30m utanför planområdet vid skala 1:10 000
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- Handel
- Snårandustri som ej är störande för omgivningen

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får ej bebyggas
- Marken får endast bebyggas med förråd och garage
- Marken får bebyggas endast med mindre skämtak för förvaring av varuvagnar etc

**MARKENS ANDRANDE**

- Mark**
- Parkering får anordnas
- Utfart, stängsel**
- Stängsel utan öppning skall finnas. Körber utfart får ej anordnas

**UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Utformning**
- Högsta byggradshöjd i meter över kommunens nollplan
- Högsta tillåtna taklutning i grader

**Utförande**

Stödmur och staket mot Skvaltans väg liksom fasader och tak på förrådsbyggnader mot Seltjöbadsleden och Värmdöleden skall utföras enligt det gestaltungsprogram som ingår i planbeskrivningen

Reklamskyltar eller andra anordningar som kan medföra störningar för trafiken på omgivande trafikleder får ej uppställas. Skyltar får endast hänvisa till verksamheten på fastigheten och får ej vara rörliga, blinkande eller dominerande.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinnit laga kraft

Detaljplan för  
SICKLAÖN 355:1  
Skvaltans väg  
Nacka Kommun

ENKELT PLANFÖRFARANDE

MLJi & Stadsbyggrad i mars 2012

Micaela Lavonius

Planchef

Antagen av ONS...2012-16-11.1111...

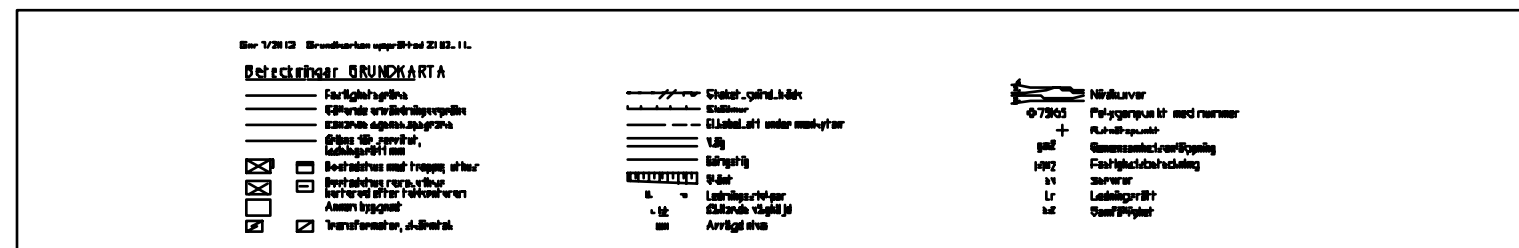
Laga kraft...2012-17-11...

Tord Rummös

Planarkitekt

ONS 172/2011 214

DP 288



SKALA 1:10 000  
1:20 000 @ A3

Detaljplanen är utarbetad av  
Thorbjörn Eriksson Arkitektur AB

Plankartan är ritad av  
Schulz & Svansson Arkitektkontor AB

## **Detaljplan för Sicklaön 355:1, ”Bygg-Ole”, Skvaltans Väg, Nacka kommun**

Upprättad av Miljö & Stadsbyggnad i mars 2002

ENKELT PLANFÖRFARANDE

### **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### **Handlingar**

Plankarta med planbestämmelser	Genomförandebeskrivning
Planbeskrivning med gestaltningsprogram	Fastighetsförteckning

#### **Planens syfte**

- att bekräfta nuvarande verksamhet som strider mot gällande användningsbestämmelse
- att omdisponera befintliga byggrätter till lägen som bättre tillgodoser verksamhetens utbyggnadsbehov
- att bekräfta befintliga förrådsbyggnader och ge ny byggrätt för ytterligare förrådsbyggnader utmed den västra och nord-västra fastighetsgränsen
- att ge förutsättningar för en utvidgning av fastigheten mot Skvaltans Väg

#### **Plandata**

Fastigheten Sicklaön 355:1 ligger i korsningen Värmdöleden – Saltsjöbadsleden – Skvaltans väg. Den befintliga fastigheten är ca 000m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs av Mensättra Fastighets AB. Trafiklederna ringar in ett kvarter som består av två fastigheter. Den andra fastigheten, 355:2, nord-ost om 355:1, innehåller en bilvårdsanläggning som för närvarande drivs av OK/Q8.

#### **Tidigare ställningstaganden**

Gällande detaljplan S 280, fastställd 1978-06-12, anger småindustriändamål som tillåten användning för fastigheten.

Nacka översiktsplan 1991, antagen av kommunfullmäktige 1992, anger planområdet som ett område för arbetsplatser. I samrådsförslaget till ny översiktsplan 2001, bekräftas detta användningssätt.

#### **Bebyggelse, förändringar**

Planen ges en användningsbestämmelse som medger handel vilket är den pågående verksamheten. Den befintliga bestämmelsen som medger småindustri bibehålls.

En huvudtanke bakom planerade förändringar inom fastigheten är att förenkla och effektivisera flödet av kunder och material genom anläggningen, bland annat genom att utöka kundparkeringen. Det befintliga kontoret vid utfarten från fastigheten rivs och denna yta används för att utvidga kundparkeringen. Butiksbyggnaden byggs ut i det syd-västra hörnet, mot Skvaltans Väg, inom befintlig byggrätt. Ovanpå denna utbyggnad läggs det nya kontoret. En motsvarande, ej utnyttjad, byggrätt i fastighetens nord-östra del släcks.

Den nord-östra gaveln med anläggningens kundentré liksom den syd-västra gaveln med lastintag byggs om och ut för att förbättra funktionerna. Tillåten byggnadshöjd på huvuddelen av den stora butiksbyggnaden höjs en meter för att motsvara byggnadens verkliga höjd.

Vid fastighetsgränsen mot Saltsjöbads- och Värmdölederna ligger envåningsförråd för virke och annat byggmaterial på mark som enligt nuvarande plan ej får bebyggas. Dessa förråd har tidsbegränsade bygglov. Planen innehåller byggrätt för sådana förrådsbyggnader längs fastighetens västra gräns från korsningen Saltsjöbadsleden/Skvaltans Väg till kundparkeringen i nord-ost. Genom utbyggnad av dessa förrådsbyggnader kan en sammanhängande, enhetlig, front mot de stora trafiklederna skapas.

Den totala byggrätten inom fastigheten minskas med ca 100 kv m BYA.

### **Parkering**

För att underlätta kundtillgängligheten behöver nya parkeringsplatser anläggas längs Skvaltans väg. Dessa åstadkomms genom att fastigheten utvidgas ca tre meter mot Skvaltans Väg över den bergsskärning som utgör vägens sidoområde. Den utvidgade tomten avslutas mot vägen av en stödmur som följer bergets nivå. Avståndet mellan vägbanan på Skvaltans Väg och den nya fastighetsgränsen blir då cirka 5,5 m. Kundparkeringen i övrigt renodlas och effektiviseras i fastighetens östra del, vid fastighetens in- och utfart. Personalparkeringen lokaliseras till fastighetens syd-västra del.

### **Gestaltning**

Däcket mot Skvaltans väg med räcken, planteringar etc, liksom utsidan och taket på förråden mot trafiklederna, skall utformas enligt det gestaltungsprogram som är en bilaga till denna beskrivning.

### **Trafik**

Infarten till fastigheterna från Skvaltans väg, som är gemensam för byggmarknanden och bilservicestationen, bibehålls. Stängsel utan öppning skall finnas mot de omgivande trafiklederna. Utfarter mot omgivande trafikleder, med undantag för den gemensamma mot Skvaltans Väg, får ej anordnas.

Väster om infarten från Skvaltans Väg, på vägens norra sida, ligger en busshållplats. Denna kan ligga kvar oförändrad efter utvidgningen av fastigheten 355:1.

## **MILJÖKONSEKVENSER**

### **Trafik, buller, emissioner**

Planförslaget bekräftar den verksamhet som redan bedrivs. En effektivisering av trafiken inom fastigheten liksom av butik och varuhantering kan resultera i en mindre ökning av antalet besökare. I relation till den samlade trafiken i området, där såväl de övergripande trafiklederna som Skvaltans Väg har betydande trafikmängder, bedöms ökningen vara försumbar och inte innebära några mätbara öknings av trafikbuller eller utsläpp.

### **Stadsbild**

De planerade förändringarna bedöms innebära att fastigheten ger ett lugnare, mer ordnat intryck. Renodlingen av kundparkeringen samt utbyggnaden av huvudanläggningen med den nya kontorsdelen och utvidgningen av fastigheten mot Skvaltans Väg innebär en tydligare markering och estetisk uppgradering av det som i dag kan upplevas som en baksida. Utbyggnaden av förrådsdelarna mot Saltsjöbads- och Värmdölederna ger också anläggningen en enhetlig front mot dessa.

## **Risk**

Denna detaljplan bekräftar pågående verksamhet. Planen innehåller ingen utökning av den totala byggrätten utan innebär en mindre minskning och en omlokalisering av byggrätt bort från bilserviceanläggningen mot fastighetens västra och syd-västra del. De förråd som ligger på s k prickmark i denna del av fastigheten har tidigare tillståndsprövats i en bygglovprocess. En särskild riskutredning har därför inte bedömts erforderlig.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Administrativa frågor**

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen, kap 5, § 28.

### **Genomförandetid**

Detaljplanen ges en genomförandetid av fem år från planens lagakraftdatum.

### **Fastighetsbildning**

Mark och avtalsfrågor handläggs inom Nacka kommun av Fastighetskontoret. Fastighetsbildningsfrågor handläggs av Miljö & Stadsbyggnad.

Knappt 400 kvm av fastigheten Sicklaön 40:14 (Skvaltans Väg) skall tillföras fastigheten Sicklaön 355:1. Ägaren av Sicklaön 355:1 ansöker om fastighetsreglering. Överenskommelse om fastighetsreglering skall träffas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas. I överenskommelsen skall även genomförandet av gestaltungsprogrammet regleras.

Ansökan om bygglov ställs till områdesnämnden Sicklaön. Samråd i bygglovärendet sker med Miljö & Stadsbyggnad.

### **Servitut**

Det servitut som reglerar tillgången till den gemensamma infarten från Skvaltans Väg för de två fastigheterna i kvarteret skall bibehållas.

### **Medverkande**

Projektledare för planändringen har varit arkitekt Tord Runnäs, Nacka kommun. Detaljplanen har utarbetats av: thorbjöm eriksson arkitektur ab.

## **Miljö & Stadsbyggnad**

Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Sicklaön  
2002-06-11 § 101

Viveca Bremmer

## Gestaltningprogram för ny detaljplan på Sicklaön 355:1

Fastighetsägarens ambition är att samtidigt som tekniska önskemål tillgodoses, uppmärksamhet ägnas åt gestaltning av den yttre miljön.

### **Mark**

Utredningar har visat att utökad parkeringsyta bäst skapas utefter Skvaltans Väg genom att en ny stödmur gjuts 13 meter från befintlig fasad. Stödmuren kommer i underkant att följa topografin och därigenom ha varierande höjd samtidigt som Skvaltans Väg faller av mot sydväst. Utsidan på stödmuren kläs med ett ribbverk av sågat trävirke i ett antal variationer, vilka repeteras. De målas i en varm ton. Ribbverket som också hindrar bländning bildar på så vis både en tilltalande fasad mot SO och en säkerhet för kunderna. Fastighetsägaren står för framtida drift och underhåll samt eventuell klottersanering inom 48 timmar av ribbverk och stödmurar. Innanför fylls marken delvis ut och asfalteras. Mot befintlig personalbyggnad anläggs en slänt med sjösten till ca 1 m ut från fasad. Personalentrén markeras på marken med plattor av sten eller betong i avvikande kulör.

Flyttning och återplantering av ett antal blodlönnar ska ske. Efter byggnadsarbetenas slut kommer buskar och klängväxter att planteras nedanför stödmuren. Detta och tillhörande markarbeten görs i samråd med Nacka Kommun – Miljö & Stadsbyggnad, som även godkänner utförandet.

### **Byggnader**

Den nya butiksbyggnaden med huvudkontor på plan 3, bildar en högre volym än de intilliggande, kommer att ges en i huvudsak anspråkslös karaktär. Fasaden kläs med grå plåt. Personalentrén dras in från fasadlivet med ett vindfång och markeras med omsorg i plåt detaljerna. Dörromfattningar och fönsterband accentueras med en och röd eller gul kulör.

Virkesförråden mot Värmdöleden förlängs åt båda håll utefter Saltsjöbads- och Värmdölederna och görs enhetliga. De lägre förråden får en tät rygg i träpanel lika de befintliga. De kommer att bilda en lugn och enhetlig sluten ”rygg” mot motorlederna samtidigt som de skapar en bättre arbetsmiljö för personalen i brädgården.

Huvudentrén fasad mot kundparkeringen förlängs och sluts mot befintlig personalbyggnad med glaspartier med stomme av målat limträ.

Den fristående kiosken avvecklas och ersätts med ett nybyggt invändigt gatukök med serveringsyta för kunderna.

### **Skyltar**

På nya byggnadens tak monteras en oval skylt med text Bygg-Ole som syns åt sydväst och sydost. Ovanför huvudentrén monteras en skärm av horisontell läkt i utförande lika stödmurens staket. Läkten kommer att upplevas som en ren och enhetlig yta där endast en logotypeskylt och öppettider annonseras.

### **Belysning**

På fasaderna monteras ytterbelysning. Den nya parkeringsytan mot Skvaltans Väg belyses under dygnets mörka timmar med nedåtriktat ljus från fasadmonterade armaturer. Fasaden får dessutom ett svagt uppåtriktat ljus.

Ribbverket mot Skvaltans Väg kommer att belysas med relativt svagt, nedåtriktat ljus från armaturer monterade på trästaketet.

Belysningsmaster i väster omplaceras.

Stockholm 2002-03-14

SSARK/Bo Säfström

