




PLANBESTÄMMELSER

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


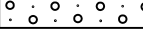
GRÄNSBETECKNINGAR

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


ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  K Kontor

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

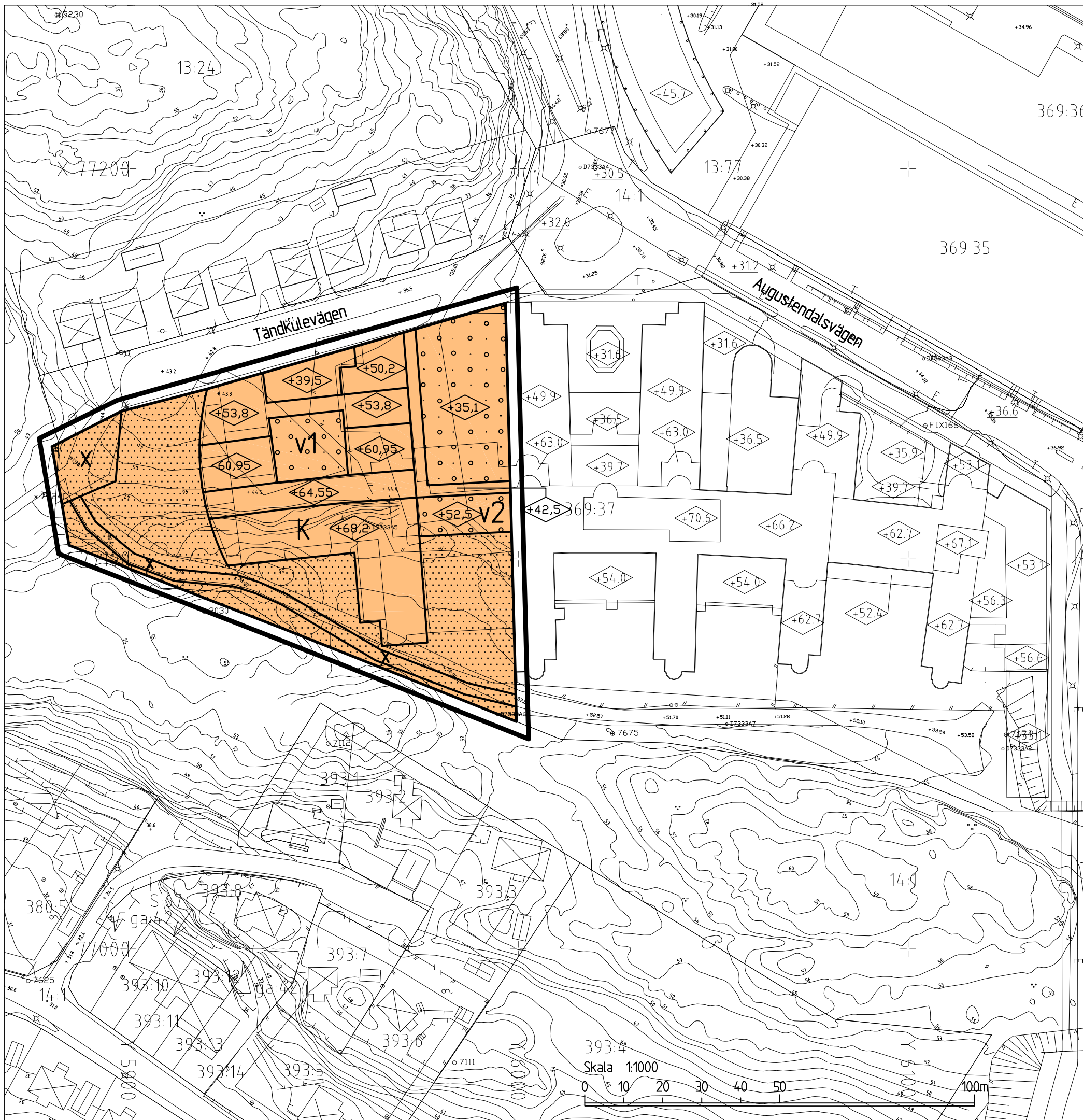
-  Marken får inte bebyggas
-  Mark som får byggas under med kör- och planterbart bjälklag.
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

UTFÖRANDE

-  +0,0 Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet.
- v1 Gård med underbyggnadsrätt får förses med klimatisering i form av glastak till en högsta höjd av +53,8 meter.
- v2 Utrymningstrapphus får uppföras till en högsta byggnadshöjd av 56,0 meter och med maximalt 16 kvm BTA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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



Detaljplan för Sicklaön 369:37
hus nr 9, Nacka Strand
 Nacka kommun
 ENKELT PLANFÖRFARANDE
 Planenheten mars 2005

Micaela Lavonius
 Planchef

Rolf Markman
 Lantmätare

ONS 46/2003 214

Antagen av ONS...2005-06-07 § 108.....
 Laga kraft.....2005-07-08.....

DP 353

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Sicklaön 369:37, hus nr 9 Nacka Strand , Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i mars 2005
Enkelt planförfarande

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva en tillbyggnad av befintligt kontorshus (hus 9) med ytterligare ytor för kontor. I detta planförslag betonas, i jämförelse med nu gällande detaljplan, att detta tillägg utgör en egen byggnadskropp genom att ett gatt skapas mellan de två volymerna.

BAKGRUND

Den 6 september 1991 vann detaljplanen för Augustendal, hus 9 i Nacka strand laga kraft. Planen rymmer kontorsbebyggelse i en långsträckt byggnadskropp utmed en höjdrygg med tvärställda kontorslameller vinkelrätt utgående från denna. Detaljplanen har idag ej genomförts i sin helhet. I planområdets västra del finns endast en större ursparning gjord som förbindelse för den avslutande byggnadsetappen. Detaljplanens genomförandetid utgick den 31 december 2002 och därför initierar nu AP Fastigheter denna planprocess för att få en förlängning av genomförandetiden. I samband med detta önskar AP Fastigheter göra vissa justeringar i planen dels en anpassning mot dagens önskemål för kontorshus dels en anpassning till ursprungliga intentioner att ej göra höjdryggen så dominant.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på centrala Sicklaön, i Nacka strand. I norr gränsar området till Tändkulevägen, i söder till Vikdalens villaområde och i öster till befintligt kontorshus – hus 9.

Areal

Planområdet omfattar ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av AP Fastigheter AB.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs den 14 oktober 2002 av kommunfullmäktige. I denna ingår planområdet i det större sammanhängande bebyggelseområdet Jarlaberg/Nackastrand (nr 1.09), där rekommenderas för bostadsbebyggelse och verksamheter med framför allt låg täthet. Planförslaget bedöms därmed ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap MB. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på riksintresset. Området är också tidigare planlagt för kontorsbebyggelse.

Detaljplaner

- Detaljplan för Sicklaön 13:76 mfl, hus 9, vann laga kraft 1991-09-06
- Detaljplan för Augustendal vann laga kraft 1988-04-22.

Detaljplanerna rymmer främst kontor och verksamheter samt småindustri, men även boende, sport och service.

Kommunala beslut

Områdesnämnden Sicklaön har den 9 september 2003 uppdragit åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan med enkelt planförfarande.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Nacka kommun karaktäriseras till stor del av ett kuperat landskap med sprickdalar och förkastningsbranter. Stadsbilden i Nacka strand är uppbruten och vägnätet följer topografin och binder samman grupper av bebyggelse. Mellan dessa finns höjder med både berg i dagen och blandskogsvegetation. Ett flertal olika bebyggelse typer finns representerade såsom punkthus, lamellhus och även i viss mån kvartersbebyggelse på den övre platån. Även en del äldre fabriksbyggnader finns bevarade och ombyggda. Augustendalsvägen är till största delen gestaltad som stadsgata och kantas av både kontorsbebyggelse och punkthus med bostäder.

Mark och vegetation

Området utgörs i huvudsak av starkt kuperad och blandskogsbevuxen terräng och en stor ursprängd yta förberedd för byggnation. En nästan vertikal brant delar därför upp planområdet höjdmässigt och höjdskillnaden mellan högsta och lägsta punkt är ca 15 meter. Den övre platån, som ligger på ca 45 möh, är till stor del öppen mark, särskilt delen närmast befintliga hus 9.

Service

I Nacka Strand finns viss närservice i form av kiosker, kemtvätt mm men också restaurang och hotell. Ett större serviceutbud finns i Nacka centrum.

Gator och trafik

Kommunen är huvudman för Augustendalsvägen och "Nacka Strand" för Tändkulevägen.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planen syftar till att pröva en tillbyggnad av befintligt kontorshus (hus 9) med ytterligare ytor för kontor.

Mark och vegetation

Området utgörs i huvudsak av starkt kuperad och blandskogsbevuxen terräng och en stor ursprängd yta förberedd för byggnation. En nästan vertikal brant delar därför upp planområdet höjdmässigt och höjdskillnaden mellan högsta och lägsta punkt är ca 15 meter. Den övre platån, som ligger på ca 45 möh, är till stor del öppen mark, särskilt delen närmast befintliga hus 9.

Någon geoteknisk undersökning har ännu ej genomförts inför planprocessen. De geotekniska förhållandena har däremot karterats inför tidigare detaljplanläggning av området. Dessa har fastställt att områdets grundförhållanden är till mycket stor del berg i dagen eller berg med ett tunt moränlager. Även mäktigare lager av morän förekommer.

Tillkommande bebyggelse

I planförslaget betonas, i jämförelse med nu gällande detaljplan, att detta tillägg av kontorsytor utgör en egen byggnadskropp genom att ett gatt skapas mellan de två volymerna. Entrégården höjs i planförslaget för att ge bättre nivåanpassning till Tändkulevägen. Väster om denna ges möjlighet att glasa in gården mellan kontorslängorna. I övrigt är bebyggelsens gestaltning och relationer till omgivningen och helhet i stort oförändrade i förhållande till gällande plan.

Friytor

Planområdet ligger inom Nacka-Värmdökilen, som utgör en av Stockholmsregionens många grönkilar. Strax öster om Nacka strand finns värdekärnan Nyckelviken med stora värden som närströv- och utflyktsområde. Kulturmiljöerna utmed vattnet och Mälarens inlopp är gamla sommarhusområden av riksintresse för kulturmiljövården. Vid Nacka Strand och gästhamnen finns möjlighet att röra sig utmed vattnet. De mindre grönområdena vid Nacka strand och Nyckelviken kan även i viss mån sägas utgöra en länk mellan Djurgården och Nacka-Värmdökilen.

Gator och trafik

Närmaste övergripande vägnät är Värmdöleden. Planområdet kopplas till denna genom Augustendalsvägen och Vikdalsvägen. Trafikbelastningen på dessa anslutningsvägar bedöms öka något som en följd av planens genomförande.

Gång- cykelvägar

Cykelväg finns i princip hela vägen från Slussen till Nacka strand. Inom Nacka strand är cykelvägnätet till största delen integrerat i övriga gatunätet för bilar.

Parkering

Inom byggnaden ryms ca 225 parkeringsplatser. Byggnaden löser sina parkeringsbehov helt och hållet i form av garage.

Kollektitrafik

Nacka Strand har goda busstrafikförbindelser med bla Slussen. Centrala Nacka trafikeras av Saltsjöbanan, som går utmed Värmdövägen och har hållplatserna Sickla, Nacka och Saltsjö-Järla.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till befintligt kommunalt VA nät.

Dagvatten

Planområdet ansluts till befintligt dagvattennät.

El och tele

Planområdet ansluts till befintligt el- och teleledningsnät.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannskap, ansvarsfördelning

AP Fastigheter AB svarar för genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar när planen vunnit laga kraft och pågår i 10 år.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Rolf Markman
Lantmätare

Antagen av områdesnämnden Sicklaön
2005-06-07 § 108

Viveca Bremmer
Planassistent