

# 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
- - - Gällande Användningsgräns
- - - Gällande Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK

### Kvartersmark

- Tillägg **B** Bostäder. Boningsrum får inte inredas med fönster i fasad som har högre ekvivalent ljudnivå än 55 dB(A). Balkong och uteplats får inte ha högre maximal ljudnivå än 70 dB(A).
- Tillägg **D** Vård, ej lokaler för långvarigt boende
- Tillägg **K<sub>1</sub>** Kontor, hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalkstrande än kontor
- Utgår **K** Kontor
- Tillägg **J<sub>1</sub>** Småindustri, ej störande
- Tillägg **S<sub>1</sub>** Skola, endast skolverksamhet med ringa krav på friytor för utevistelse

## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- ..... Marken får inte bebyggas
- ++++ Endast skärmtak
- o o o o Mark som får underbyggas körbart
- g Mark för gemensamhetsanläggning, väg
- u Ledningsområde

## MARKENS ANORDNANDE

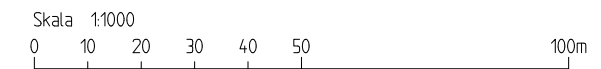
- ⊙ Förbud mot utfart

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊<0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Tillägg **v<sub>3</sub>** Balkonger får sticka ut högst 1,5 m över prickmark samt mark som får underbyggas körbart

## 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 (Dp67) förlängs att gälla samma tid som ovan.



Ändring genom tillägg till detaljplan för del av **Sicklaön 369:37 (Dp67)**

Nacka kommun

Planenheten i oktober 2007, reviderad i januari 2009

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Martinsson  
Planarkitekt

MSN 2007/36 214  
(tidigare DNS 2006/66 214)

Antagen av MSN.....2009-03-11 §62.....

Laga kraft.....2009-04-14.....

**DP465**

Till planen hör:  
tillägg till plan- och genomförandebeskrivning

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

### **Ändring genom tillägg till detaljplan för del av Sicklaön 369:37 (Dp 67), Nacka kommun**

Enkelt planförfarande

Upprättad på Planenheten i oktober 2007, reviderad i januari 2009

#### **Handlingar**

Planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg till plan- och genomförandebeskrivningen
2. Karta med tillägg till planbestämmelserna
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 369:37 är belägen i södra delen av Nacka strand. För den del av fastigheten som omfattas av denna planändring gäller detaljplanen Dp 67, som vann laga kraft 1991-09-06. I gällande detaljplan utgör fastigheten kvartersmark för kontorsändamål. Området är i Nacka Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2002, utlagt som verksamhetsområde med hög täthet. I de områdesvisa rekommendationerna redovisas det även som bostadsområde. 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.

Områdesnämnden Sicklaön beslutade 2006-08-29 att ge Planenheten uppdrag att upprätta förslag till tillägg till planbestämmelserna genom enkelt planförfarande.

### **Befintliga förhållanden**

Ändringsområdet används idag för kontor och tillfart sker från Augustendalsvägen. För gång- och cykeltrafik finns ett stråk som knyter samman Nacka strand med Nyckelviken, Jarlaberg, Vikdalen och Nacka centrum strax utanför ändringsområdet. Utefter stranden finns ett stråk med anslutning till Vikdalen i väster och Ellensvik i öster. Kollektivtrafik finns i form av bussar mot bl a Slussen som stannar på det centralt belägna busstorget, samt färja mot Stockholms centrum, Lidingö och skärgården. Parkeringsmöjligheter finns inom fastigheten i garage under den befintliga kontorsbyggnaden.

### **Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN**

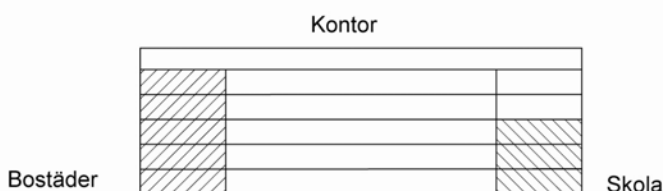
Fastighetsägaren, AP Fastigheter AB, har begärt att gällande detaljplan ska ändras för att medge en mer flexibel användning av befintliga lokaler. Ändringen innebär i huvudsak att fler användningsområden läggs till inom plankartans befintliga gränser.

Ändringsområdet rymmer idag endast kontorsverksamhet. Planändringen möjliggör en fortsatt utveckling av denna typ av verksamhet, samtidigt som den ger möjlighet till att i framtiden även kunna använda marken för hotellverksamhet, skola, vårdanläggning etc. Beteckningen kontor ( $K_1$ ) läggs till inom den aktuella fastigheten och avser här inrymma även hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalkonstrande än kontor. Till fastigheten läggs även vård- (D), skol- ( $S_1$ ), och bostadsändamål (B). Med vårdlokaler avses här lokaler som inte används för långvarigt boende som t.ex. sjukhus eller långvård, med hänsyn till störningskänsligheten. Den typ av vårdverksamhet som istället avses är t.ex. tandläkare eller vårdcentral. Den kraftiga branten som går i öst-västlig riktning genom planområdet gör att den norra delen är skuggad dels av byggnaden dels av branten. Detta gör att det är endast den södra delen som är lämplig för bostäder. Kullen som ligger strax söder om planområdet bildar en skärm mot bullret från Värmdöleden. För att även de övre våningsplanerna i den befintliga byggnaden ska kunna utnyttjas för bostadsändamål har bestämmelser om buller lagts till denna del: boningsrum får inte inredas med fönster i fasad som har högre ekvivalent ljudnivå än 55 dB(A). Balkong och uteplats får inte ha högre maximal ljudnivå än 70 dB(A). Till den norra delen av området läggs bestämmelsen ( $S_1$ ) som anger att endast skolverksamhet med ringa krav på friytor för utevistelse får finnas, t.ex. gymnasial- och eftergymnasial skolverksamhet. Även bestämmelsen småindustri, ej störande ( $J_1$ ), läggs till området. Avsikten med detta är att småskaliga industrier ska kunna finnas som komplement till övrig verksamhet i byggnaden där så är lämpligt med tanke på angöring, transporter och övriga störningar.

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. Området har dock begränsad tillgång till mark för utevistelse vilket medför att för skoländamålet är endast gymnasial-,

eftergymnasial eller annan skolverksamhet med ringa krav på utevistelse lämplig. Trots den kuperade terrängen kan friytor för lek och utevistelse ordnas i mindre omfattning på den prickade marken i söder.

För att undvika onödiga störningar bör mer störande användningar som skola och mer störningskänsliga användningar som bostäder separeras med en mer neutral användning, t.ex. kontor. Vid bedömning av vilka olika användningar som går att kombinera i de olika delarna av byggnaderna ska särskilt störningar från trapphus och hisschakt beaktas.



*Exempel på hur olika verksamheter kan kombineras.*

Det nu föreliggande ändringsförslaget avser ingen förändring av dagens trafik- eller parkeringsförsörjning. Inom byggnaden ryms idag ca 225 parkeringsplatser. 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>
Bostäder	0,8 – 1,0 pl/lgh

Trots att dagens normvärden är något högre för kontor antas befintliga parkeringslösningar kunna utnyttjas då det idag finns en viss överkapacitet i parkeringsgaragen. Angöring till fastigheten sker idag från parkeringsgaragen. Angöring går också att ordna från den befintliga räddningsvägen i söder.

Föreliggande planförslag bedöms inte påverka den riksintressanta kulturmiljön då befintliga gränser och byggrätter inte förändras.

#### **Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN**

Ändringens genomförandetid gäller i 10 år från det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden för den underliggande planen gick ut 2002-12-31. För att säkerställa genomförandet föreslås att genomförandetiden för den

underliggande planen förlängs och ges samma genomförandetid som för ändringsområdet, det vill säga 10 år från laga kraftdatum.

Ändringsförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse samt strider inte mot översiktsplanen. Planförslaget bedöms inte heller innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 28 §.

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. Även ett utökat samråd har skett med de berörda grannarna.

### **Revidering**

Efter samrådet har planförslaget reviderats. Bestämmelsen skola (grundskola) har tagits bort med hänsyn till störningsrisken för de boende i samband med lämning/hämtning. Istället har bestämmelsen (S<sub>1</sub>) lagts till som anger att endast skolverksamhet med ringa krav på friytor för utevistelse är tillåten. Även vårdbestämmelsen har preciserats.

Planenheten  
Nacka kommun

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Martinsson  
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
2009-03-11 § 62

Viveca Bremmer  
Planassistent