



Gnr 15/2009 Grundkartan upprättad 2009-09-29

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 KVARTERSMARK

- Område för centrumändamål exempelvis för kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning m.m.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas över med körbart bjälklag
- Balkonger, utskjutande bjälklag och skärmtak får uppföras. Minsta fri höjd är 3,5 meter

MARKENS ANORDNANDE

- Ut- och infart får inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Befintliga träd ska bevaras
- Byggnad ska utformas så att portik för allmän gång- och cykeltrafik ska kunna öppnas.
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Över angiven höjd får endast mindre byggnadsdelar som hissmaskinrum, master m.m. anläggas.
- Kulturhistoriskt värdefull f.d. industriområde vars grundläggande funktionella tydlighet och struktur ska bevaras. Nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

GENERELLA BESTÄMMELSER

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Ev. förekomst av markföroreningar ska undersökas och åtgärdas vid markarbeten. Skyltar får endast avse i fastigheten verksamma företag. Skyltar får ej vara rörliga, blinkande eller domonerande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar den 28 augusti 2018.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrerad allé

Detaljplan för del av Sicklaön 83:22 m.fl. nytt kontor efter Sickla Industriväg
Sickla köp kvarter, Nacka kommun

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Planenheten i december 2009

Andreas Totschnig
 Planchef

Tord Runnäs
 Planarkitekt

Till planen hör:
 Plan- och genomförandebeskrivning
 Illustrationer

MSN 2009/31 214

Antagen av MSN.....2010-03-10...§ 69.....
 Laga kraft.....2010-04-07.....

DP 485

PLAN - OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Sicklaön 83:22, nytt kontor efter Sickla Industriväg, Sickla Köpvarter, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i december 2009

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen syftar till att göra mindre justeringar av byggrättens planform och placering i förhållande till vad som redovisas i gällande plan. Ändringen har bedömts vara av den omfattningen att den inte kan betraktas som en mindre avvikelse enligt plan- och bygglagen 8 kap, 11 §, varför fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB har begärt att gällande detaljplan ändras genom enkelt planförfarande.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Förslaget överensstämmer med gällande detaljplans intentioner. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regel 5 kap 28§.

Läge

Planområdet gränsar till infarten till Sickla station i norr, till Sickla Industriväg i väster, företagarcentrum, i söder och Atlas Copcos nuvarande huvudkontor, hus 502, i öster.

Areal

Planen omfattar en ca 0,4 ha stor del av fastigheten Sicklaön 83:22.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Sickla Industrifastigheter KB/Atrium Ljungberg AB.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Nacka översiktsplan 2002 antogs av kommunfullmäktige 2002-10-14.

Fördjupad översiktsplan för Sickla antogs av kommunfullmäktige 1998-12-14 för den södra delen omfattande bland annat aktuell fastighet.

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen eller strandskyddsområden.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 451 som vann laga kraft 2008-08-28. Planen för Sickla köp kvarter redovisar området för centrumändamål. Planen redovisar att området är kulturhistoriskt värdefullt f.d. industriområde vars grundläggande funktionella tydlighet och struktur skall bevaras. Nya byggnader skall utformas med hänsyn till detta.

Kommunala beslut

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 juni 2009, § 196, att uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan samt att teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Planområdet är en del av Atlas Copcos före detta industrifastighet. Området används idag för parkering och en av tre infarter från Sickla Industriväg.

Mark och vegetation

Större delen av planområdet består av trafik- och parkeringsytor. Efter Sickla Industriväg finns också grönytor och uppvuxna träd. Sickla Industriväg är i stort sett alléplanterad. Marken inom planområdet lutar från norr mot söder och parkeringsytan är mot väster och norr omgärdad av stödmurar. Berget ligger delvis i dagen inom planområdet. Området är normalriskområde för radon.

Befintlig bebyggelse

Planområdet saknar bebyggelse.

Kulturmiljö och landskapsbild

Den nya byggnaden ska utformas med hänsyn till fastighetens kulturhistoriska värde. Befintlig vegetation i form av ett antal större äldre träd och kompletterande

nyplanterade träd bedöms ha betydelse som gröna inslag i den äldre kulturmiljön och i utvecklingen av Sickla Köp kvarter. Området innehåller inga kända fornlämningar.

Service

Sickla Köp kvarter har utvecklats till ett stadsdelscentrum med ett varierat utbud för handel, kultur, utbildning och annan service.

Friytor

Inom Sickla Köp kvarter finns Marcusplatsen och ett antal mindre torg och platser.

Kollektivtrafik

Saltsjöbanan med Sickla station och busshållplatser efter Sickla industriväg ligger i direkt anslutning till området. Busslinjerna efter Järlaleden och Värmdövägen samt Tvärbanan vid Sickla Udde ligger inom gångavstånd från planområdet.

Gator och trafik

Planområdet nås idag från tre infarter från Sickla Industriväg. Sickla Köp kvarter nås i övrigt från Järlaleden och Planiavägen. Det interna gatunätet är öppet för allmän trafik i enlighet med gällande servitut.

Parkering, angöring

Inom planområdet finns ca 80 markparkeringsplatser. Inom Sickla Köp kvarter finns ca 2500 parkeringsplatser i garage, P-hus och som markparkering för kunder, anställda och företag. Kundparkeringen är tidsbegränsad till 3 timmar. Vissa platser är reserverade för infartsparkering. För företagsparkering tillämpas i huvudsak tillstånd med så kallad flytande parkering vilket innebär att antalet tillstånd kan vara fler än antalet platser.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till Nacka kommuns vatten och avloppsnät. Dagvattnet avleds mot Sicklasjön. Området värmeförsörjs med fjärrvärme. Nacka Energi levererar lågspänd el till olika byggnader och användare från åtta olika elnätstationer. Inom området finns ett flertal sopstationer och soprum med komprimatorer och sortering i olika fraktioner.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planområdet är en integrerad del av Sickla Köp kvarter och avsikten är att uppföra en ny kontorsbyggnad efter Sickla Industriväg enligt intentionerna i gällande detaljplan.

Mark och vegetation

Undersökningar av förekomsten av markföroreningar inom fastigheten har pågått under många år. En särskild planbestämmelse anger att ev. förekomst av markföroreningar ska undersökas och åtgärdas vid markarbeten. Markarbeten ska föregås av noggrann kontroll av sakkunnig personal och tillsynsmyndigheten ska hållas informerad.

Befintlig vegetation söder om den nya byggnaden skyddas av en planbestämmelse. Ambitionen är att fastigheten ska ha en så riklig plantering som möjligt.

Tillkommande bebyggelse

Området betecknas som i gällande plan för centrumändamål. Byggrätten ges en entydig avgränsning i plan och husets totalhöjd anges till +38.0 över nollplan som i gällande plan. Detta innebär 5-6 våningar mot omgivande gator. Den totala byggrätten för den nya planen omfattar ca 7900 m² BTA ljust yta vilket i huvudsak överensstämmer med den gällande detaljplanens byggrätt. Byggnaden kommer att användas för kontor och publik verksamhet i del av bottenvåningen.

Kulturmiljö och landskapsbild

I planen införs den för hela fastigheten gällande generella skyddsbestämmelsen – q – vars innebörd är att industriområdets grundläggande funktionella tydlighet och struktur skall bevaras samt att nya byggnader skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Planen bekräftar i gällande plan fastställd bebyggelseorganisation. Den nya byggnaden ges en enklare och rationellare rektangulär form som bättre överensstämmer med den industriella organisationen. Utformning, färg och material ska utgå från äldre och nyare bebyggelse inom Sickla Köpkvarter i enlighet med till gällande plan hörande Gestaltungsprogram. En särskild illustrationsbilaga biläggs planen.

Tillgänglighet

Den nya byggnaden får entréer i två plan. Den stora nivåskillnaden mellan byggnaden och hus 502 klaras med ramper tillgänglig för handikappade. Ramperna utformas som en öppen plats vänd och trappande mot söder

Gator, trafik, trafikbuller och miljö kvalitetsnormer

Nuvarande internt gatunät för bilar, transporter, gående och cyklar förblir oförändrat. Den nya byggnaden nås från de två infarter från Sickla Industriväg som bevaras. Järnvägsgatans anslutning till Sickla Industriväg stängs. Huset får entréer på två nivåer. Fastighetens gräns mot Sickla Industriväg markeras med utfartsförbud.

Gång- och cykelbanan efter Sickla Industrivägs östra sida byggs om så att GC-banan förläggs efter huset och allén flyttas till en zon mellan GC-banan och körbanan.

Planen bedöms inte förändra i gällande plan redovisade förhållande vad avser trafik, trafikbuller och miljö kvalitetsnormer.

Gång- och cykeltrafik

Allmänhetens möjligheter att röra sig till och från och genom fastigheten är säkerställd i gällande servitut.

I gällande detaljplan redovisas en portikbestämmelse. Denna möjlighet upprätthålls i planen med en bestämmelse som medger att utrymme reserveras för portik men att denna del av byggnaden kan användas på önskat sätt till dess passagen i sin helhet aktualiseras.

Parkering

Under byggnaden planeras garage som delvis kompenserar för de markparkeringsplatser som försvinner. Parkeringsbehovet tillgodoses i garaget och på annat sätt inom fastigheten. En parkeringsutredning med utgångspunkt från följande förutsättningar ska utarbetas, 15-20 platser per 1000 m² BTA kontor mm och 10-15 platser per 1000 m² BTA för restauranger mm

Teknisk försörjning, dagvatten

Vatten, avlopp, el och värme för tillkommande bebyggelse ansluts till befintliga och utbyggda system.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Nacka kommun är huvudman för gator och ledningar. Nacka Energi svarar för det allmänna elnätet. Sickla Industrifastigheter är huvudman för planens genomförande och svarar för ombyggnader av allmänna gator och ledningar med anledning av detaljplanen

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar den 28 augusti 2018.

Tidsplan

Samrådstid	Den 22 december 2009 till den 25 januari 2010
MSN antagande	Mars 2010
Laga kraft	April 2010
Byggstart	Våren 2011
Inflyttning	Våren 2012

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2010-03-10 § 69/