

NYTT FLERBOSTADSHUS I SICKLA

DETALJPLAN FÖR GILLEVÄGEN-PLANIAVÄGEN, SICKLAÖN 276:1, GILLEVÄGEN 24, SICKLAÖN

SAMRÅDSTID DEN 3 november - 6 december 2016



Så här långt har planarbetet kommit



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar områdets placering i kommundelen Sicklaön i Nacka kommun.

ÖVERGRIPANDE PLANFÖRSLAG

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade område som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet, cirka 1000 kvadratmeter, utgörs av fastigheterna Sicklaön 276:1 (ägs av Onzo AB) och en del av Sicklaön 120:4 (ägs av Nysätra Villaägareförening). Planområdet ligger vid korsningen Gillevägen-Planiaavägen-Nysätravägen i Sickla.

Planförslaget innebär att befintligt 2-planshus rivs och att ett nytt flerbostadshus uppförs med lokaler i bottenvåning ut mot gatorna Nackanäsavägen/Gillevägen och en del av Nysätravägen. Byggnaden föreslås vara L-formad och är placerad utefter stråket längs med Nackanäsavägen-Gillevägens riktning. Byggnaden har också placerats i förhållande till omgivande bebyggelses placering samt dess utblicksmöjligheter.

Planförslaget möjliggör bostäder i kombination med centrumändamål (exempelvis butik, service, kontor, föreningslokal, gym och café). Den sammanlagda yta som kan bebyggas är 2500 kvadratmeter bruttoarea vilket kan ge cirka 18 lägenheter.

Planförslaget innebär att även en bit av den privatägda Nysätravägen övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Direkt norr om fastigheten pågår ett planprogramarbete för Planiaområdet. Detaljplaneprogrammet för Planiaområdet ska ses som en del i att omvandla västra Sicklaön till en tätare och mer sammanhållen stad.

SAMRÅD

Syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder på fastigheten Sicklaön 276:1 i Sickla i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900).

Under samrådstiden **den 3 november - 6 december 2016** kommer planförslaget att vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även på biblioteket Dieselverkstaden, Sickla. Information om planen finns även på www.nacka.se/gillevagen-planiaavagen

Eventuella synpunkter lämnas skriftligen och ska senast komma in den **6 december 2016**.

Ange Dnr KFKS 2015/26-214 i ämnesraden.

Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se

Via brev Nacka kommun, Planenheten,
131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till planarkitekt:

Love Edenborg; 070-4317916, love.edenborg@nacka.se

Välkommen på öppet hus!

Onsdagen den 16 november mellan kl. 17.30-19.30 anordnas öppet hus i Nacka stadshus, på Granitvägen 15.

Möjlighet finns att diskutera och ställa frågor till de som arbetar med projektet i kommunen.

Till stadshuset tar man sig enkelt med bil och från busshållplatserna vid Nacka Forum är det en kortare promenad.

NY BYGGNAD

Planförslaget möjliggör en byggnad med en högsta nockhöjd om +28 meter ovan angivet nollplan vilket innebär att maximalt fem våningar kan uppföras, varav den översta våningen och den understa våningen ska vara indragen från fasadlivet.

Byggnadsdelen mot Nysätravägens gavel trappas ner mot söder genom terrasser till bostäderna. Den föreslagna byggnadsvolymen bygger på en idé om att skapa en "mellanskala" mellan den befintliga villabebyggelsen och den kommande högre och tätare stadsbebyggelsen inom Planiaområdet. Byggnaden reser sig som ett tydligt motiv mot gatans mer storskaliga miljö i norr med högre och tätare bebyggelse och trappas ner mot den grönskande och småskaliga villamiljön i söder.

TILLGÄNGLIGHET

Den nya byggnaden är anpassad till omgivande gators marknivåer. Infart till byggnaden sker tillgängligt från Nysätravägen (inom 10 meter från entré) eller via parkeringsgaraget som har en tillgänglig koppling till bostäderna med hiss, samt utrymme för handikapparkering. Bostadsgården är tillgänglig från trapphuset och en gångförbindelse från Gillevägen-Nackanäsavägen till bostadsgården, är möjlig att anlägga.

GATOR OCH TRAFIK

Planförslaget innebär en ny infartslösning till fastigheten. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till den frekvent använda cykelvägen längs med angränsande gata och att många barn tar sig förbi fastigheten till den närliggande skolan.

I parkeringsgarage under mark möjliggörs 16 parkeringsplatser för bostäder. Detta motsvarar det rekommenderade parkeringstalet i Nacka kommun (0,8-0,9 platser per lägenhet).

Cykelparkering möjliggörs på bostadsgården och utrymmen finns också vid behov i parkeringsgaraget. Längs delar av den norra fasaden är det också möjligt att anordna cykelparkering, där besökare kan parkera sina cyklar.

PLANENS KONSEKVENSER

Att förtäta i ett redan utbyggt område innebär ett mer begränsat fotavtryck, en effektiv markanvändning och en god hushållning av naturresurser. Planförslaget innebär att några uppvuxna lövträd behöver tas ned. Planförslaget innebär också utmaningar att hitta bra lösningar för att kunna hantera regn- och smältvatten lokalt inom fastigheten. Planområdet ligger huvudsakligen inom strandskyddat område som är upphävt men som automatiskt återinträder vid ny detaljplan.

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

GATA	Gata
------	------

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

B	Bostäder
C	Centrum. Lokal ska finnas i gatuplan mot Gillevägen-Nackanäsavägen

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Största sammanlagda exploatering är 2500 kvadratmeter bruttoarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

0,0 Högsta nockhöjd i meter för komplementbyggnad ovanpå bostadsgård (PBL 4, kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

+0,0 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4, kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

f Byggnaden ska ha våningshöga fönster och en fasadgestaltning huvudsakligen i enlighet med sida 10 i gestaltningsprogrammet. Takvåning och bottenvåning ska delvis vara indragna från byggnadens övriga fasadliv i enlighet med sektionerna i gestaltningsprogrammet, sida 10. Takvåningen ska vara indragen minst 1 meter från byggnadens norra fasadliv. Utskjutande balkonger tillåts inte. Indragna balkonger och terrasser ska i huvudsak utformas i enlighet med illustration på sida 5 i gestaltningsprogrammet. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

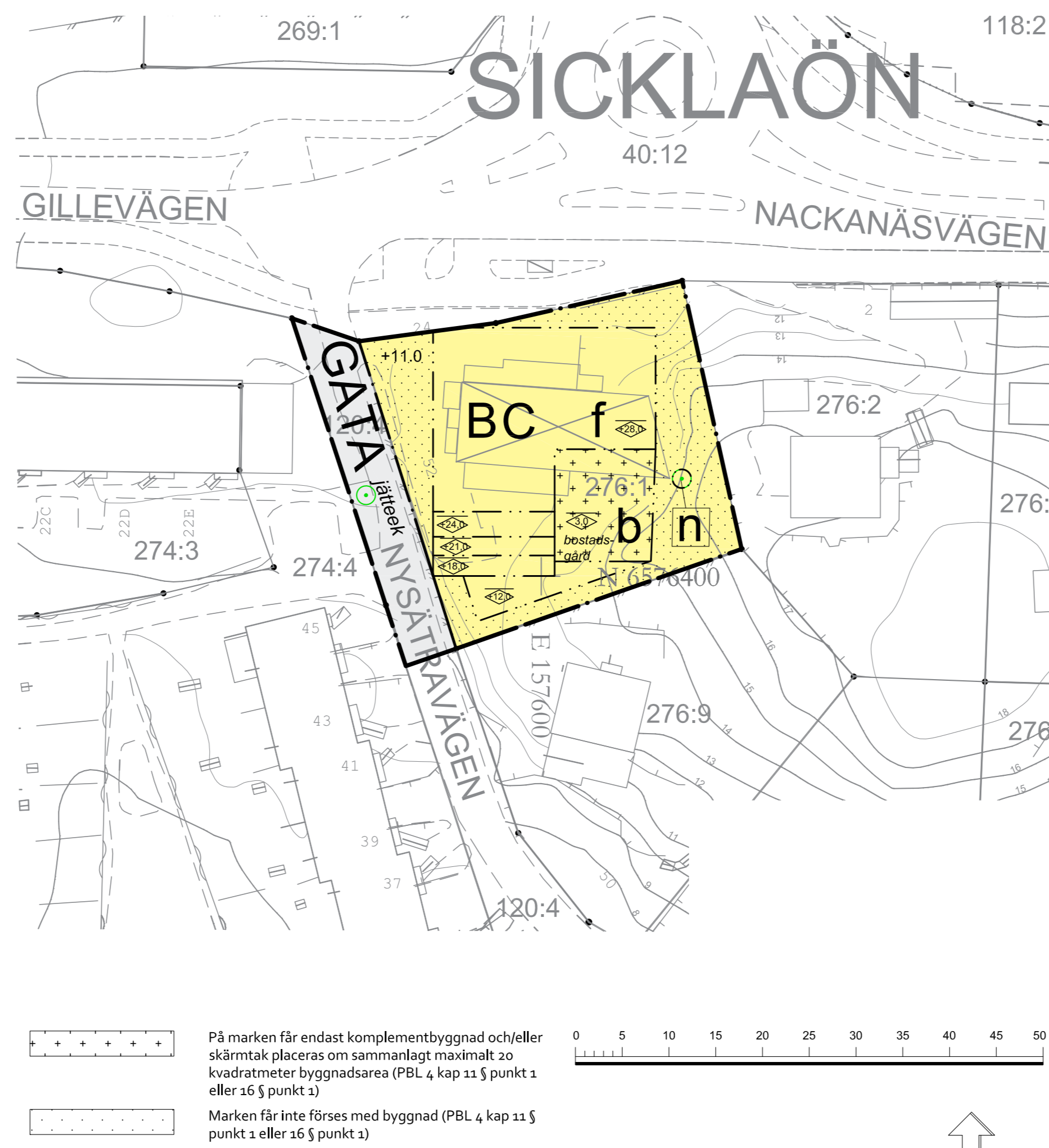
b Bostadsgårdens terrassbjällklag (underbyggt med garage) ska vara planterbart (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

In-fart och angöringsplats till fastigheten Sicklaön 276:1 ska anordnas från Nysätravägen (PBL 4, kap 10 § och 13 §)

n Träd ska bevaras. Trädets rotsystem, stam och grenverk ska skyddas från skador i byggskedet. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemiskt trädskadokom få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt (PBL 4, kap 10 § och 13 §)

+0,0 Föreskriven marknivå i meter ovan angivet nollplan (PBL 4, kap 10 §)

Bostäderna ska utformas så att:
• Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA dygnskvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärde)
• Bostäder om högst 35 m² får högst 60 dBA dygnskvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad
• Ljudnivån på minst en uteplats (per enskild bostad eller gemensam) inte överskrider 50 dBA dygnskvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00 (PBL 4, kap 12 § och 14 § punkt 4-6)



På marken får endast komplementbyggnad och/eller skärmtak placeras om sammanlagt maximalt 20 kvadratmeter byggnadsarea (PBL 4, kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Marken får inte förses med byggnad (PBL 4, kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4, kap 21 §)

Marklov krävs för fällning av träd betecknade med n och för ädellövträd på prickmark med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark (PBL 4, kap 15 §)

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet (PBL 4, kap 17 §)



Perspektivbild över byggnaden, sedd från Gillevägen. Illustration: Liljewall arkitekter.



Ny byggnad och bostadsgård, vy mot nordväst. Illustration: Liljewall arkitekter