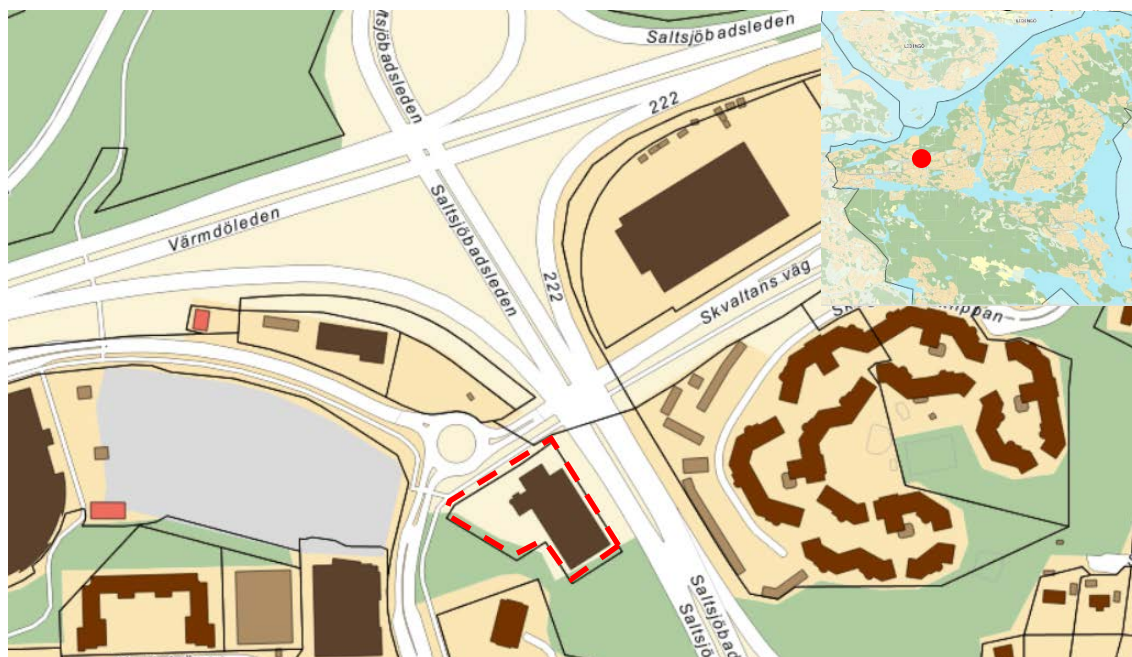


Ändring av del av detaljplan 350 för fastigheten Sicklaön 172:1 på västra Sicklaön i Nacka kommun

Upprättad på planenheten i december 2017



Berörd fastighet Sicklaön 172:1 markerad i rött. Den lilla kartan visar fastighetens läge på västra Sicklaön i Nacka kommun.

Ändring av PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 22 februari 2017, § 32. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Ändringen för det på plankartan markerade området gäller tillsammans med underliggande detaljplan för fastigheten Sicklaön 172:1 samt delar av Sicklaön 40:14 (Detaljplan 350). Till planförslaget har en dagvattenutredning upprättats som underlag för föreslagna dagvattenåtgärder.

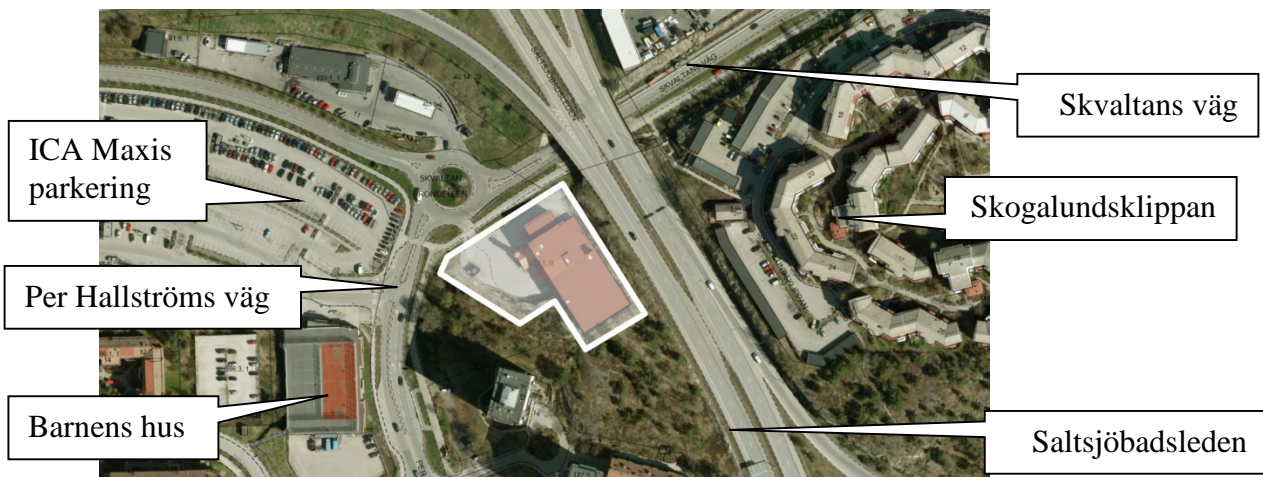
Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivning
2. Plankarta med ändring av planbestämmelser

Läge, areal och markägförhållanden

Fastigheten omfattar 4 440 kvadratmeter och är bebyggd med en lagerverksamhetslokal om cirka 1 800 kvadratmeter byggnadsarea och med totalhöjd om 13 meter. I byggnaden, uppförd 2006, bedrivs lagerverksamhet. Fastigheten har 9 meter höjdskillnad och berg i dagen. Inom fastighetens södra del finns träd planterade. Största delen av berget har sprängts ner till en plan yta i nivå med Skvaltans väg.

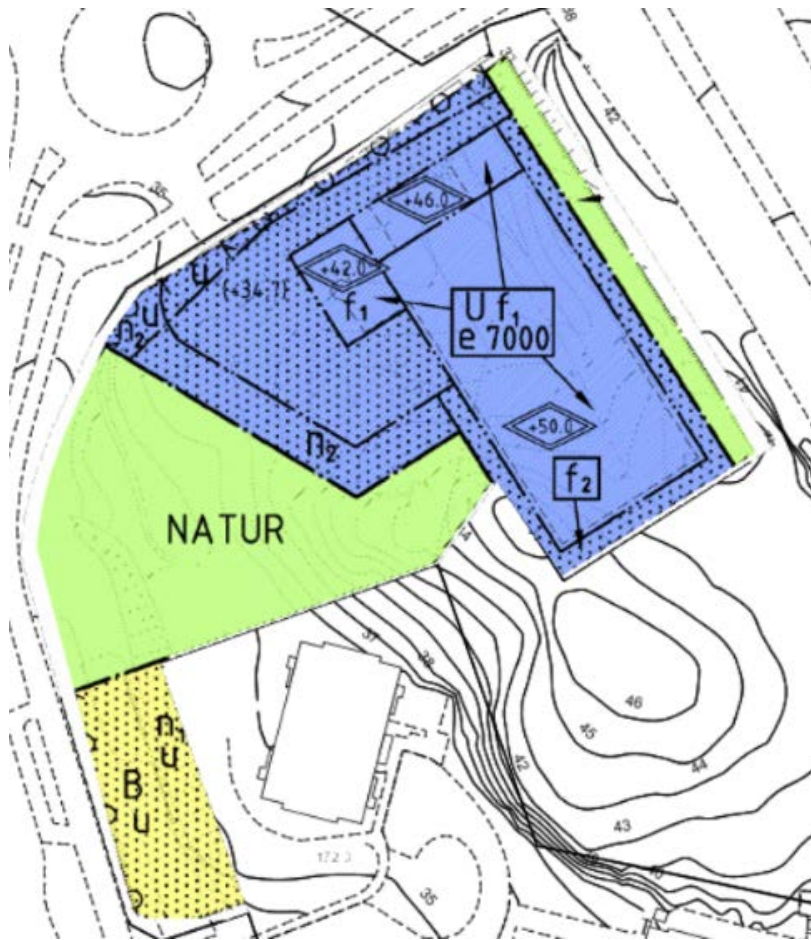
Planområdet är beläget vid korsningen Skvaltans väg/Per Hallströms väg och gränsar i öster mot Saltsjöbadsleden och i söder mot grönområdet i anslutning till bostäderna vid Per Hallströms väg. Avståndet till Forum Nacka är cirka 900 meter. Planområdets gräns sammanfaller i norr och väster med plangräns för Spl 58 för Sicklaön 385:1 och 386:1 m fl. Mot öster och sydväst gränsar planområdet mot fastigheten Sicklaön 40:14, som utgör naturmark i gällande detaljplan. I söder sammanfaller planområdets gräns med fastighetsgränsen.



Vit markering visar fastigheten Sicklaön 172:1

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan 350 som vann laga kraft den 14 april 2005. Planens genomförandetid gick ut år 2010. Syftet i gällande plan var att möjliggöra uppförande av en lagerlokal i anslutning till Värmdöleden och Saltsjöbadsleden, bredvid det planerade handelsområdet vid Skvaltans. Planen anger markanvändningen lager samt begränsad handel med anknötning till lagerverksamheten. I planen anges största bruttoarea i m² från entréplanet och uppåt till 7000.



Gällande detaljplan 350, området som berörs av ändringen är den blå markerade ytan.

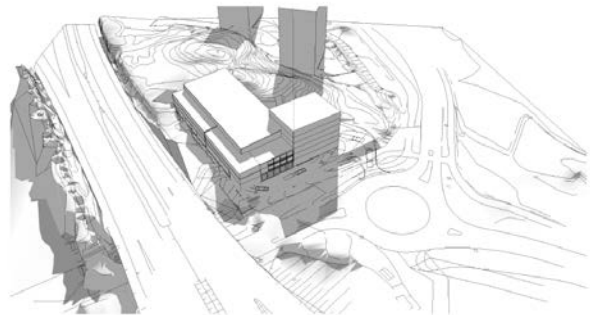
Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Planändringen syftar till att möjliggöra utbyggnad av befintlig verksamhetsbyggnad inom fastigheten Sicklaön 172:1 genom ökad byggrätt. I syfte att säkerställa att ändringen går i enlighet med gällande gestaltungsprogram, ska utbyggnaden tillsammans med befintlig byggnad utgöra en uppbruten volym. Utbyggnaden föreslås i nordvästra och nordöstra delen av befintlig byggnad.

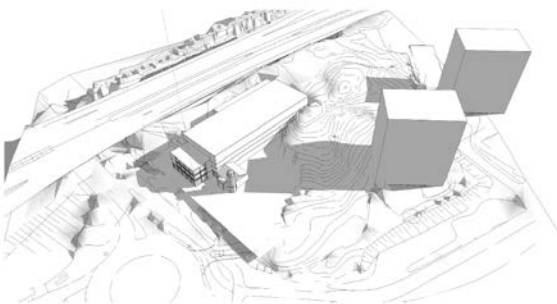


EXISTING CONDITIONS

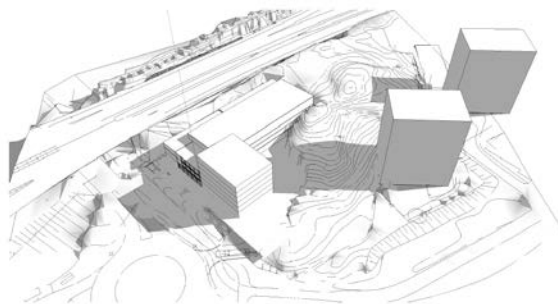


AFTER ADDITIONS

Befintlig byggnad (till vänster) och planerad utbyggnad (till höger).



EXISTING CONDITIONS



AFTER ADDITIONS

Befintlig byggnad (till vänster) och planerad utbyggnad (till höger).

Tillkommande bestämmelser:

- **e 8550** – Största bruttoarea i m² från entréplanet och uppåt.
- **f** – Tak ska vara vegetationsklätt eller utfört i material med likvärdiga fördröjande egenskaper för dag-/takvatten.
- **n** – Fördröjningsmagasin ska anläggas
- **+54,5, +46,0, +50,0** – Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan.

Utgående bestämmelser:

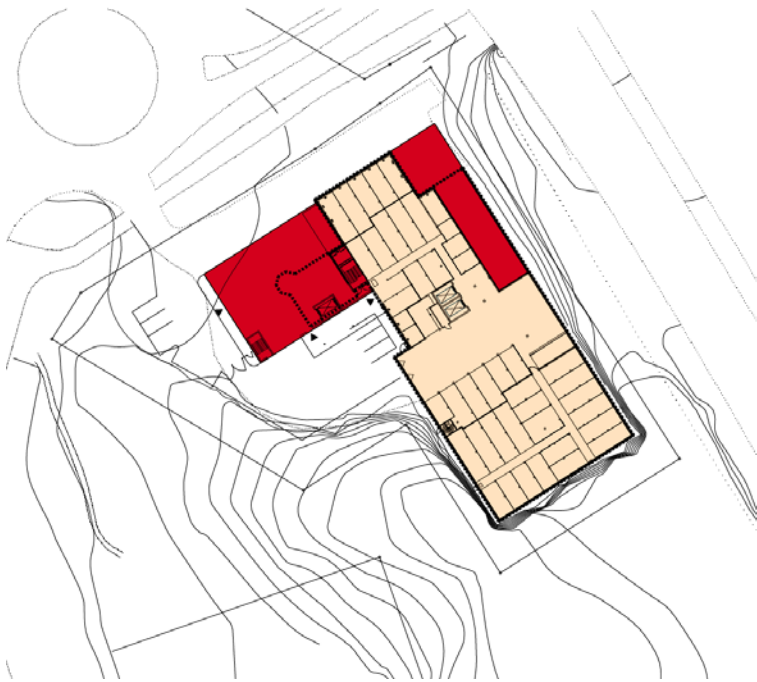
- **e 7000** – Största bruttoarea i m² från entréplanet och uppåt.
- Utgående egenskapsgräns
- Prickmark som utgår
- **+42,0, +46,0, +50,0** – Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- **f₁** - Torn med maxhöjden +47,5 och max 10 m² byggnadsarea får uppföras.

Administrativa bestämmelser:

- **Genomförandetiden** är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör utökning av befintlig byggnad på fastigheten Sicklaön 172:1. Föreslagen utbyggnad är tänkt att ske på både västra och östra sidan av den norra delen av befintlig byggnad, se situationsplan nedan. Den nya utökade bruttoarean från entréplanet och uppåt föreslås bli 8 550 kvadratmeter för fastigheten. Den västra utbyggnaden föreslås få en högsta totalhöjd om 54,5 meter över nollplanet. Den östra utbyggnaden föreslås få en högsta totalhöjd om 46,0 meter respektive 50,0 meter över nollplanet, vilket är i linje med gällande detaljplan 350.



Situationsplan över befintlig byggnad samt tilltänkt utbyggnad, markerat i rött.

Trafik

Planområdet nås från befintlig infart vid cirkulationsplatsen Skvaltans väg - Per Hallströms väg. Angöring och entré är fortsatt placerad mot norr och väster om befintlig byggnad. Inom området finns totalt sju parkeringsplatser för personal och kunder.

Kulturmiljö och landskapsbild

Fastigheten bedöms sakna särskilda natur- och kulturmiljövärden och är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram eller grönstrukturprogram. Planområdets strategiska läge kräver en väl genomarbetad utformning av tillbyggnaden och dess angöring. Planområdet ligger i nära anslutning till handelsområdet på västra sidan om Per Hallströms väg. Hänsyn tas till de närliggande bostäderna i söder genom krav på grönt tak på tillbyggnadens västra del.

Miljö kvalitetsnormer

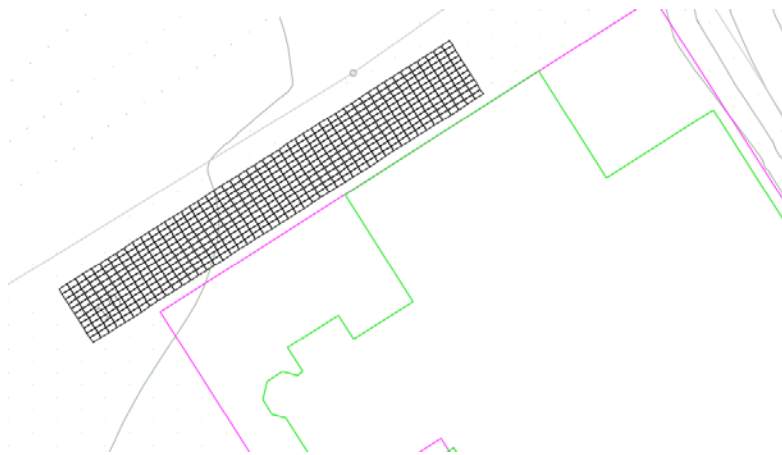
Recipient för dagvattnet är Långsjön, dit vattnet leds via en reningsanläggning i sjöns västra kant. Långsjön saknar statusklassning enligt miljö kvalitetsnormerna, men klassas av Nacka kommun som ett ekologiskt känsligt område.

Teknisk försörjning

Befintliga el- och va-ledningar som går längs med befintliga byggnaden måste läggas om för att ge plats åt den nya huskroppen. Förslagsvis flyttas ledningarna längre västerut för att gå längs med den nya huskroppen. Befintliga ledningsrätt 0182K-2005/101.1 kvarstår.

Genom filmning har konstaterats att nuvarande avledning av ytvatten sker genom dagvattenbrunnar och ett krossdike i fastighetens södra kant. Takyterna avvattnas via stuprörsanslutningar till markförlagda dräneringsledningar. Ett extra dräneringsrör mellan brunnarna på fastighetens nordvästra del fungerar troligen som ett fördröjningsmagasin.

En utbyggnad enligt planförslaget innebär en minskning av ytavrinningen med 10 l/s vid ett 30-års regn. Minskningen kan direkt härledas till att de nya delarna av byggnaden anläggs med grönt tak som bidrar till en lägre avrinning än konventionellt hårdgjord takyta. Dimensionerande flöde ökar dock, trots grönt tak, med 16 % från dagens 128 l/s till 148 l/s, beräknat utifrån klimatfaktorn 1,25. Baserat på beräknat flöde efter utbyggnad (148 l/s) har erforderlig magasinvolym för fördröjning beräknats till 126 m³. För att säkerställa fördröjningen föreslås nuvarande fördröjningsmagasin ersättas med ett kassetmagasin. Föreslagen magasinplacering redovisas översiktligt nedan. Ytterligare fördröjning kan uppnås genom tex grus-/gräsarmering på parkeringsytor.



Föreslagen magasinplacering

Planförslaget minskar föroreningsbelastningen från fastigheten för samtliga undersökta ämnen utom fosfor som beräknas öka 0,4 %. Störst blir reduktionen av tungmetaller (15–20 %) samt olja (19 %), men även organiskt material (19 %), vilket framförallt grundar sig på omvandlingen av hårdgjorda ytor som tak och parkering till grönt tak.



Risker, översvämning

Planområdet beräknas punktvis drabbas av djupt vattenstånd, troligtvis på grund av att fastigheten är insprängd i berget med branta bergväggar som delvis omsluter byggnaden. Två problemområden ligger utanför fastigheten; i söder väntas Pär Hallströms väg ligga under vatten och norr om fastigheten väntas stora delar av Icas kundparkering svämmas över. Med föreslagen dagvattensåtgärd inom planområdet klaras denna typ av skyfall. För att stå emot översvämning från intilliggande fastigheter kan en skyddsvall behöva anläggas längs fastighetsgränsen.

Konsekvenser av planändringen

Planändringen ändrar förutsättningarna för bygglov genom att tillbyggnad inom fastigheten möjliggörs med högre tillåten utnyttjandegrad. Planändringen bidrar troligtvis till fler arbetstillfällen i Nacka. Förslaget till planändring är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider inte förslaget mot gällande översiktsplan och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Ett nytt fördröjningsmagasin med erforderlig magasinvolym på 126 m³, kan trygga fördröjningen till 10 l/s vilket motsvarar Nacka kommuns krav. Därmed bedöms inte recipienten påverkas av planförslaget.

Planförslaget bedöms inte påverka intilliggande fastigheter.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte innebär en betydande miljöpåverkan, är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

- Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren, som reglerar kostnaden för planarbetet.
- Fastighetsägaren ansvarar för tillkomsten av all bebyggelse på kvartersmark.
- Fastighetsägaren ansvarar för drift av anläggningen på kvartersmark.
- Flytt av ledningar inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.
- Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas, vilket bekostas av fastighetsägaren.
- Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.



Tidplan

december 2017

februari 2017

april 2018

Samråd

Granskning

Antagande i Miljö-och Stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Linnéa Forss
Planarkitekt