

Detaljplan för fastigheten Sicklaön 346:1 m.fl., Västra Sicklaön, Nacka kommun

KFKS

Förslag till beslut

Tekniska nämnden antar förslag till yttrande baserat på underlag från enheterna Trafik, Väg, Va & Avfall samt Park & Natur.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för kontor och handel mm. inom fastigheten Sicklaön 346:1, ett läge med goda kommunikationer och närhet till service, bostäder och andra arbetsplatser.

Under samrådet inkom sammanlagt 15 skriftliga yttranden.

Förändringar i planförslaget

- Gång- och cykelvägen längs Sicklavägen har återfått sitt befintliga läge och planområdesgränsen har justerats därefter. Samtliga kartor i planbeskrivningen som visar planområdets utbredning har justerats.
- Byggnadernas och den enskilda lokalgatans läge har justerats utifrån gång- och cykelbanans läge.
- Parkytan i nordväst har tagits bort för att inte förhindra angöringen till kommunens tryckstegringsstation.
- En yta i planområdets sydvästra hörn har föreskrivits användningen E2 Tekniska anläggningar, trafiksignalanläggning.
- Detaljplanen har kompletterats med bestämmelser om riskskydd och störningsskydd sett till buller, skyddsavstånd, luftintag, utrymningsvägar, brandklassning av väggar och fasader.
- Bestämmelsen om att byggnad ej får uppföras har ersatts med att marken får endast byggas under med körbart bjälklag.
- Föreskriven höjd på lokalgatan har korrigerats för att stämma överens med projekteringen av Tvärbanan.
- Grundkartan har uppdaterats.



- Bullerutredningen har uppdaterats med hänsyn till eventuell utbildnings- och vårdverksamhet.
- Riskanalysen har kompletterats med hänsyn till framtida utveckling av Henriksdals reningsverk.
- Miljöredovisningen har justerats utifrån inkomna synpunkter.
- Miljökvalitetsnormerna för vatten har förts in i planbeskrivningen.
- Trafikutredningen har kompletterats med hänsyn till nu påbörjad planläggning och möjlig exploatering av Sicklaön 82:1, samt till trafiken på lokalgatan i norr.
- En parkeringsutredning har tagits fram för att belysa på vilket sätt antalet parkeringsplatser, i detta centrala läge, ska hållas nere.
- Kvalitets- och gestaltungsprogrammet har utvecklats för att stämma överens med övriga justeringar och för att bättre visa hur fasaderna ska utformas för att ingen sida ska upplevas som baksida.

Tekniska nämndens synpunkter och planenhetens kommentarer

Tekniska nämnden menar att flytten av gång- och cykelvägen närmre Sicklavägen försämrar sikten vid anslutningen till cykeltunneln på ett oacceptabelt sätt. Dessutom förhindrar flytten av gång- och cykelvägen en utbyggnad av Sicklavägen i enlighet med planerna för Danvikslösen, vilken aktuell plan måste ta hänsyn till.

I planförslaget hänvisas till effektivt resursutnyttjande av byggnader och det centrala läget som skäl för att reducera antalet parkeringsplatser jämfört med rekommenderade p-tal. Därtill förutsätts en stor andel besökare/verksamma cykla eller åka kollektivt till området. Tekniska nämnden påpekar att det senare stämmer med den inriktning som tekniska nämnden förespråkar. Om det första avser samnyttjande mellan kontorsarbetsplatsernas behov dagtid vardagar och handelns behov kvällstid och på helger stämmer även det med nämndens mening om den långsiktiga inriktningen. Nämnden har i arbetet med framtida p-normer förordat att p-tal angivet i plan ska kunna frångås om man i särskilda p-utredningar senast i samband med bygglov kan påvisa trovärdigheten i lägre p-behov i objektet. Därför bör det högre p-talet anges i planen. Den särskilda p-utredningen bör beskriva vilka åtgärder byggherren tänker vidta för att uppmuntra och verka för det planerade p-behovet inte överskrids. Exempel på åtgärder riktade mot medarbetare verksamma i huset är subventionerade kollektivresor och bilpooler/cykelpooler mm. Utan särskilda beteendepåverkande åtgärder riskerar parkeringsbekymmer inverka menligt och störande på framkomligheten i närområdet.

Tekniska nämnden bedömer att plantering av gatuträd bör regleras på plankartan för att säkerställa att de kommer till stånd. I en storskalig och vegetationsfattig miljö som denna bedöms detta extra viktigt. Det kan ske med planbestämmelse eller med hänvisning på plankartan till markerad beskrivning i gestaltungsprogrammet.

Tekniska nämnden påpekar att den för projektet nödvändiga omläggningen av huvudvattenledning anges ingå i projektet för Tvärbanan. Nämnden invänder med att bytet av ledningen ska initieras av det projekt som kommer igång först, för att eliminera risk för



skador om exempelvis sprängarbeten inom planområdet påbörjas före Tvärbaneprojektet. Byte och omläggningen ska inte belasta VA-kollektivet. Nämnden påpekar också att området måste kompletteras med ledningsrätt för att fullt säkra de allmänna ledningarna inom planområdet.

För att fastigheten kan få anslutas till VA-nätet krävs utöver upprättande av förbindelsepunkt att den ska vara meddelad av VA-huvudmannen och VA-avgift erlagd. Ett särskilt avtal om brandvatten ska tecknas med VA-verket.

Planenhetens kommentar: Tekniska nämndens synpunkter har beaktats.

Med hänsyn till snöröjning på Sicklavägen, den försämrade sikten vid infarten till GC-tunneln och till avfartsrampen i den vilande planen för Danvikslösen, har planenheten beslutat att inte flytta GC-vägen närmre Sicklavägen. Den ligger istället kvar i befintligt läge och med dagens bredd på ca 5 meter.

Planenheten anser även fortsättningsvis att det är viktigt att i centrala och väl kollektivtrafikförsedda platser som denna arbeta för att få ner bilresandet. Efter samrådet har därför en parkeringsutredning tagits fram för att visa att parkeringsbehovet till den planerade bebyggelsen kan hållas nere. I kommunens förslag till parkeringspolicy är kommunen uppdelad i tre zoner. Planområdet ligger i den mest centrala av dessa, zon A, där det rekommenderade antalet p-platser föreslås vara 10-15 bpl/1000 m² kontor (BTA). Detta har i utredningen vägts samman med de betydligt lägre p-talen för den övriga verksamhet som bebyggelsen planeras innehålla, däribland undervisning och mindre service. Parkeringsnormen för kontor Uddvägen är satt till 12 bpl/1000 m² kontor.

För att säkra att kvarteret förses med träd har planen försetts med bestämmelse kopplad till beskrivning i kvalitets- och gestaltningsprogrammet som anger att samtliga gator inom planområdet ska rymma trädrader.

Tekniska nämndens synpunkt om omläggningen av huvudvattenledningen har beaktats.

Heidi Swahn

