

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 260:1 m fl, kv. Daggkåpan, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i mars 2002
Enkelt planförfarande

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Illustrationsplan
4. Komplettering av Miljökonsekvensbeskrivning
5. Kvalitetsprogram
6. Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplaneförslaget avser att ersätta västra delen av gällande detaljplan för kvarteret Daggkåpan för att i stället för kontors- och industriändamål medge bostadsbebyggelse.

Detta innebär att befintliga kontorshus i områdets norra del rivs och ersätts med flerbostadshus med handel och bostadskomplement i gatuplanet, befintligt kontorshus i södra delen utefter Sickla Allé byggs om till bostäder samt att det intilliggande tidigare planerade flerbostadshuset ersätts med ett mindre flerbostadshus.

I detaljplanen regleras även angöring, parkering, interna kommunikationer och friytor.

Plandata

Detaljplaneområdet är beläget på sydvästra delen av Sicklaön. Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Sicklaön 260:1, 260:5 och 40:12. Planområdet begränsas av Järlaleden, Sickla Allé, parkmarken mot Järlasjön och den nya bostadsbebyggelsen inom den östra delen av kvarteret Daggkåpan.

Areal

Planområdets areal är cirka 1,8 ha.

Ägoförhållanden

Fastigheterna Sicklaön 260:1 har som lagfaren ägare Förvaltningsbolaget Sicklaön HB. Handelsbolaget är ett helägt dotterbolag till JM AB. Fastigheten 260:5 ägs av JM AB medan Sicklaön 40:12 ägs av Nacka kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Nacka Översiktsplan 1991, antagen av kommunfullmäktige 1992, anger att denna del av Sicklaön ska användas för bostäder och arbetsplatser.

I fördjupad översiktsplan för Sickla, antagen av kommunfullmäktige 1998, föreslås området innehålla bostäder och verksamheter. Bebyggelsen ska utformas med beaktande av strandläget och befintlig bostadsbebyggelse i Sickla Strand samt att Järtaleden utgör en sekundär transportled för farligt gods.

I samrådsförslaget till ny översiktsplan 2001 hänvisas till den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan, Dp 239, som vann laga kraft 2000. Gällande detaljplan medger bostäder, handel, kontor, restaurang, barnstuga och föreningslokaler.

Kommunala beslut

Som underlag för detaljplanen finns en startpromemoria, tillstyrkt av områdesnämnden Sicklaön, 2001-10-16, § 153.

Förutsättningar och förändringar

Landskapsbild

Kvarteret Daggkåpan stadsbild domineras av det höga kontorshuset i rött tegel med vidhängande restaurang och panncentral, ritat av arkitekt Ture Wennerholm. Huset utgör ett landmärke i området. Kontorshuset har ett högt arkitektoniskt värde, varför det är värdefullt att bibehålla byggnadens karaktär. Utstickande balkonger och andra påbyggnader skall därför undvikas. Norr om det höga kontorshuset finns två kontorshus ett i fem och ett i två våningar, vilka jämte

restaurang och panncentral avses rivas för att ge plats åt en ny flerbostadshusbebyggelse. Den nya stadsbilden kommer att knyta an till bostadsbebyggelsen, som är under uppförande i östra delen av kvarteret Dagdkåpan och även till det intilliggande kvarteret Distansens stadsbildsmönster. Nybebyggelsen kommer att utgöra en fortsättning av den pågående utbyggnaden av bostäder i kvarteret genom en likartad utformning med tydliga bebyggelsefronter mot Järlaleden och Sickla Allé samt öppna sig i söder mot Sicklasjön.

Friytor

Stora delar av marken är asfalterad och används i dag för parkering och kommunikationsytor. Det är endast de södra delarna av området som har vegetationsytor. Med den nya bebyggelsen kommer vegetationsytorna att öka och bli en del av parkrummet mot Sicklasjön. Mellan huskropparna ska lekplatser anordnas.

Bebyggelse

Det höga kontorshuset, som ligger utefter Sickla Allé, ska bibehållas. Övriga byggnader ska rivas och ersättas med nya flerbostadshus. Kontorshuset ska byggas om till bostäder. Ombyggnaden innebär att minst 55 lägenheter ska utgöra student-/ungdomsbostäder och cirka 60 s.k. familjelägenheter. Alternativt kommer hela huset att byggas om för student-/ungdomsbostäder. Exteriöra förändringar ska i möjligaste mån undvikas med hänsyn till byggnadens arkitektoniska värde. I bottenvåningen planeras en förskola om tre till fyra avdelningar. Förskolan ska ges en placering i direkt kontakt med friytan söder och öster om byggnaden. Inom detta område ska en inhägnad lekård för förskolan anordnas.

Kontorshuset i kvarterets norra del ska ersättas med nya bostadshus. Nybebyggelsen mot Järlaleden och Sickla Allé föreslås vara i sex våningar och husen söder om dessa i fem våningar. Den övre våningen i dessa hus ska vara indragen från fasad. Mot Järlaleden och Sickla Allé kommer bebyggelsen att vara sluten mot gatorna och öppna sig i en svag solfjäderform mot söder och Sicklasjön. Bostadshusens gruppering och utformning innebär att alla lägenheter kan ges möjlighet till utblickar mot Sicklasjön. I bostadshuset utefter Sickla Allé får ej bostadslägenheter utföras i gatuplanet. Planförslaget anger här butiker, restaurang och bostadskomplement. För att berika gaturummet och gatulivet är det önskvärt att verksamheterna mot Sickla Allé får en mer publik och kommersiell inriktning, till exempel butiker, café och restaurang med uteservering sommartid. Sammantaget omfattar denna del cirka 20 000 m² bruttoarea bostäder, vilket medger cirka 200 lägenheter.

Friytor – rekreation

Den större och centralt placerade gården kommer att innehålla en gemensam lekplats.

Kvarteret Dagdkåpan gränsar i öster mot ett större sammanhängande parkområde och i söder av stranden mot Sicklasjön. En gång- och cykelvägsbro över Sicklasjön ger en direkt kontakt med Nackareservatet.

Bilparkering

Huvuddelen av bostadsområdets parkeringsbehov kommer att tillgodoses i ett underjordiskt garage. I anslutning till gatorna inom kvartersmarken kommer angöring och besöksparkering att anordnas. Utmed Sickla Allé, på allmän platsmark, planeras ett mindre antal korttidsplatser i form av kantstensparkering. Parkeringsbehovet för student-/ungdomsbostäderna är beräknat efter 0,3 bilplatser per lägenhet, för övriga lägenheter efter 0,8 platser per lägenhet med möjlighet att bygga ut till 1,0 bilplats per lägenhet, för förskolan 1,5 platser per avdelning med en större angöringsplats och korttidsparkering. För verksamheterna vid Sickla Allé, beroende på användningssättet, reserveras mark för ett 20-tal bilplatser.

Trafik

Planområdet trafikförsörjs från Sickla Allé, som är allmän gata. Vägarna inom kvarteret ligger på kvartersmark. I anslutning till dessa vägar nås de underjordiska garagen via en friliggande infartsbyggnad.

Alla entréer till bostadshusen får korta angöringsavstånd. De flesta entréer är också direkt förbundna med parkeringsplatserna under mark via trappa och hiss.

Utmed Järlaleden och längs stranden finns övergripande gång- och cykelstråk, som förbinds med stråket utefter Sickla Allé. Inom och genom kvarteret planeras gång- och cykelvägar som förbinder bostäderna med dessa stråk och det större parkområdet öster om kvarteret.

I direkt anslutning till planområdet på Järlaleden finns busshållplatser för busslinjer mot bland annat Gullmarsplan, Slussen och Älta.

Störningar

Förhöjda bullervärden inom kvarteret orsakas främst av trafiken från Järlaleden. Trafikbullret från Södra länken skärmas i huvudsak av bebyggelsen i kvarteret Dahlian, öster om planområdet.

I fasaden mot Järlaleden bedöms bullret bli 61 – 65 dB(A) och för de närmaste sidofasaderna bedöms bullret bli 56 – 60 dB(A). Bebyggelsen närmast Järlaleden blir genom sin placering och utformning ett skydd för bakomliggande bostadshus och uteplatser. Lägenheterna närmast Järlaleden och norra delen av Sickla Allé,

som är genomgående, ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst sida. Bostäderna planeras i ljudklass B.

Utmed kvartersgränsen i norr mot Järlaleden planeras den befintliga gabionmuren att förlängas mot Sickla Allé. Muren kommer till viss del att reducera bullret, avgränsa gaturummet och fungera som ett visuellt skydd mot Järlaleden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Den tillkommande bebyggelsen medför omläggning av befintliga ledningar och kompletterande anslutningspunkter.

Dagvattnet inom kvarteret ska så långt som möjligt omhändertas lokalt.

Avfall

Utrymmen och utrustning för sortering av avfall i flera fraktioner placeras i husens entréplan och i fristående gårdshus. Utrymme för grovsopor och avfall som omfattas av det skapade producentansvaret ska finnas inom området.

Värme

Området ska anslutas till fjärrvärme från Stockholm Energi.

Brandskydd

Husen är åtkomliga för brandförsvaret från omgivande gator och kvartersgator. Brandposter ska anordnas i erforderlig utsträckning.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är anpassad till planen för övriga delen inom kvarteret Dagdkåpan och slutar den 29 juni 2015.

Ansvarsfördelning

I planområdet ingår ingen allmän plats. Nacka kommun är huvudman för allmänna anläggningar utanför planområdet.

Exploatören, JM AB, kommer att överlåta kvartersmarken för bostadsbebyggelsen till blivande bostadsrättsförening. Beträffande det tidigare kontorshuset avsett för bland annat student-/ungdomsbostäder kan det dock bli aktuellt med annan exploatör och huvudman. Detta kan då innebära att större delen av huset kommer att utnyttjas för studentbostäder.

Exploatören svarar för och bekostar tillkomst av samtliga anläggningar på kvartersmark, gång- och cykelvägar, s.k. x-områden, samt parkeringsplatser utefter Sickla Allé.

Organisatoriska frågor

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Ansökan om bygglov och bygganmälan ställs till Miljö & Stadsbyggnad, Bygg- och serviceenheten.

Ny byggnadskarta beställs hos Miljö & Stadsbyggnad.

Fastighetsrättsliga frågor

För att fastighetsgränserna ska stämma överens med planens kvartersgränser kommer viss gränsjustering att göras. Dessa marköverlåtelse regleras i tilläggsavtalet.

Exploateringsavtal

De ändringar som det nya detaljplaneförslaget medför samt plankostnader ska regleras genom tilläggsavtal till exploateringsavtalet för kvarteret Daggkåpan. Tilläggsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige före antagandet av detaljplanen.

Samråd

Under planarbetet har samråd och information skett med sakägare, intresseorganisationer samt med länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, lantmäterimyndigheten och kommunala nämnder.

MILJÖ & STADSBYGGNAD
Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Sicklaön 2002-06-11 § 100/

2002-01-08

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR KVARTERET DAGGKÅPAN, VÄSTRA DELEN NACKA KOMMUN

Inledning

Detta program upprättas som ett komplement till detaljplanen och är en bilaga till exploateringsavtalet. Detaljplanen reglerar de överordnade planmotiven som markanvändning, kvartersstruktur, hushöjder o s v medan gestaltningsprogrammet formulerar de arkitektoniska principerna för byggnaders gestaltning, material, färgsättning m m samt markens anordnande och växtlighet på rekreationsytor, torg och gator.

Planfakta

Planområdet innehåller bostäder och studentbostäder. De senare förlagda till det ombyggda kontorshuset.

Lokaler för barnomsorg, butiker och service integreras i bostadsbebyggelsen, där butiker och service i första hand förläggs i entréplanet mot Sickla Allé. Barnomsorg förläggs bäst i det fd kontorshusets entréplan, med bra möjligheter till angöring och utelek. Den tillkommande bebyggelsen formar tydliga fronter mot Sickla Allé och Järlaleden. Mot Järlaleden ansluter den mer slutna bebyggelsefronten i skala och placering till den kringliggande bebyggelsen i kv Daggkåpan och kv Dahlian. Mot strandzonen är bebyggelsefronten öppen och i det nya huset avtrappad efter samma mönster som resten av bebyggelsen i kv Daggkåpan. Den nya bebyggelsen avgränsas mot resten av kv Daggkåpan med en trädplanterad angöringsgata med gröna förgårdar. I den södra delen övergår gaturummet att bli en del av parkrummet mot Sicklasjön.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen innebär att vissa befintliga byggnader för kontors- och industriändamål rivs och ersätts av bostadsbebyggelse och att ett kontorshus byggs om till bostäder m m. I detaljplanen regleras också angöring och parkering, interna kommunikationer, friytor samt användning av angränsande vattenområde i Sicklasjön.

GESTALTNINGSPROGRAM

Detaljplanens idé är att den nya bebyggelsen ska vara en naturlig fortsättning på bostadsbebyggelsen i kv Daggkåpan's östra del och utformning och kvalitet ska därför ansluta till den östra delen så att de uppfattas som en helhet.

Park- och trädgårdsplanering

Kv Daggkåpan är omgivet av parkmark och naturområden av stora kvalitéer som erbjuder rika rekreationsmöjligheter för de boende och de arbetande i kvarteret. Här finns den långsmala parken i söder med strandpromenaden utmed Sicklasjön, och den kulturhistoriskt intressanta Sickla Allé, som närmaste omgivning. Så s måningom kommer det även att finnas en bro över till Nacka reservatet på andra sidan sjön.

Vid utformningen av mark eftersträvas en enkelhet i plan och material i överensstämmelse med kvalitet och utformning i den östra delen av kv Daggkåpan. Körbara gångvägar är belagda med markbetongsten, såväl med tät fog som med gräsfog. Stora delar av kvarteret består av öppna klippta gräsytor, med formade häckar som skapar mindre rum. Även kommunaltekniska anordningar såsom belysningsstolpar och armaturer, skyltar, bänkar, stamskydd, papperskorgar mm väljs med omsorg för att erhålla en lugn och enhetlig karaktär.

Gator och torg

Kvarteret trafikförsörjs via Sickla Allé och vidare med lokala angöringsgator. Sickla Allé anslutes som entré till Stora Sickla gård, och utgör en viktig länk till platsens historia. Allén, som består av lindar, har kompletterats med nya träd i den södra änden. Träden är skyddade enligt planbestämmelserna gällande parkmark, och allén i sin helhet är av stort kulturhistoriskt värde. Den skall därför skyddas och bevaras. Marken närmast träden består av gräs där mängder med lökar kan planteras och lysa upp på våren innan lövtaket sluter sig. Det finns idag en asfalterad gångväg mellan träden, som ska ersättas med grus, för att undvika hårdgjorda beläggningar i närheten av träden. Ut mot gatan längs allén ordnas kantstensparkeringsplatser för besökare till butikerna. Tre mindre grusvägar anläggs tvärs allén för att skapa en god kommunikation mellan p-platser och butikerna som ligger i husets entréplan. Närmast butikerna anläggs en bred trottoar med beläggning av markbetongsten, som även fungerar som räddningsväg vid brandutrymning.

Angöringsgatan inne i kvarteret omgärdas av smalare trottoarer med markbetongsten, medan körbanan beläggs med asfalt. Armaturstolparna är lägre här än utmed Sickla Allé. Där det är möjligt anläggs kantstensparkeringsplatser utmed gatan samt en trädrad mellan bilarna och de gående. Avståndet mellan hus och gata ger möjlighet till gröna förgårdar som förses med träd och klippta häckar och nyttjas som uteplatser för bostäder i entréplanet. Dessa har även en skyddad uteplats på husets gårdssida.

Angöringsgatan utmed ABB-huset behåller sitt läge intill husfasaden med endast en smal trottoar för de gående. Detta för att ge möjlighet till kantstensparkeringsplatser på ömse sidor om körbanan. Vändplanen söder om huset minskas och ges en mjukare övergång till omgivande naturmark.

Ett mindre södervänt torg anläggs centralt i kvarteret i anslutning till den södra delen av bostadsgården. Torget avslutas med en låg stödmur i granit mot den något upphöjda gården, för att tydliggöra gränsen mellan privat och offentligt utan att vara avskärmande. Torget är tänkt som ett komplement till den naturnära gångvägen utmed Sickla sjö, en hårdgjord plats för möten och aktiviteter, där café- och restaurangverksamhet kan ha uteservering under sommarhalvåret. Här läggs större betongplattor än på trottoaren.

Gårdar

Byggnaderna i den norra delen av kvarteret ligger samlade kring ett grönt gårdsrum som sträcker sig från nordost till sydväst. Gården är i huvudsak underbyggd av garage, varför de flesta planteringsytor för träd och buskar kommer kräva plats ovan bjälklaget för hela sin jordvolym. Längs mitten finns möjlighet till ett "outgrävt" stråk där större träd kan planteras. De hårdgjorda ytorna är belagda med markbetongsten. I huvudsak skall bilarna vända vid vändplanen som anläggs i gårdens norra del, där även räddningstjänsten har tillgång till en uppställningsplats. Lägenheter i entréplanet får skyddade häckomgärdade uteplatser med klippt gräs och blommande buskar. I denna zon närmast husen skapas en intimare trädgårdskaraktär, och i gårdens mittstråk skapas en större öppen gräsyta. Här finns möjlighet till lekplats för de minsta barnen i form av sandlåda, några lekredskap och sittplatser. Vid utformning av lekredskap eftersträvas naturnära färger och material. På gården finns även möjlighet att anlägga några mindre paviljonger.

Den södra delen av kvarteret utgör en övergång till den befintliga naturmarken. Mot strandpromenaden i söder finns ett större gårdsrum som öppnar sig mot Sicklasjön. Under en del av detta gårdsrum anläggs garage, utan att skada befintliga bergshällar. Även ovanför detta garage finns plats att plantera träd. Intill ABB-huset anläggs en större gräsyta med möjlighet till lek och aktiviteter för de boende. Den eventuella förskolan kan komma att nyttja den för sin verksamhet.

Den nya bebyggelsen

Bostadshusen i kv Daggekåpan är i fem våningar, där den femte våningen är indragen och bildar terrasser vända mot sjö- och parkutsikten.

I norr mot Järlaleden och i väster mot Sickla Allé är husen en våning högre men med terrassplanet över det fjärde planet liksom vid femvåningshusen. Den nya bebyggelsen är sluten mot norr Järlaleden och väster Sickla Allé och öppnar sig i svag solfjädersform mot söder och Sickla Sjö.

Den nya bebyggelsen formar en djup södervänd gård som öppnar sig mot utsikten. Det friliggande huset söder om lokalgatan utformas som en fortsättning på de hus med gavelmotiv som avslutar den östra delen av kv Daggekåpan.

Bostadshusens gruppering innebär att alla lägenheter får del av utsikten mot Sicklasjön och Nackareservatet. Merparten av lägenheterna är dubbelsidiga, d v s med fasad åt minst två väderstreck. Samtliga bostäder förses med balkong/uteplats och burspråk för att ytterligare vidga utsikten.

Många lägenheter får dubbla balkonger för att ge möjlighet till solbelyst utevistelse både på för- och eftermiddag.

Stor omsorg kommer att läggas på gestaltningen och detaljutformningen av burspråk, fönsterpartier och balkonger. Dessa för området så karakteristiska arkitektoniska element kommer att skänka husen en egen stark identitet.

Entréerna och trapphusen skall utformas så att de tydligt markerar sig i fasad och de kommer att ges ett välkomnande och gediget uttryck.

Bostadshusen ges en lätt karaktär, med putsade fasader och med snickerier i trä. Balkongen ges en marin karaktär och förbereds för profillös inglasning. Utsatta socklar och fasadpartier kläs med natursten. Det senare gäller framförallt butiksvåningen mot Sickla Allé som också är mer uppglasad med skyltfönster.

Det befintliga kontorshuset byggs om till bostäder. I det fall huset inrymmer endast studentlägenheter kan exteriöra förändringar bli små och inskränka sig till den nödvändiga hk-anpassade entrétillbyggnaden på gårdssidan och förändringar på södra gaveln där inlastningen ersätts med en mer välkomnande entré. I det fall huset även rymmer vanliga bostäder blir exteriöra förändringar större, i och med att nya trapphus och entréer samt balkonger kommer till. Nya tillägg ska göras på ett medvetet sätt med respekt för byggnadens arkitektoniska kvalitéer.

Under en större del av kvarteret finns rätt till underbyggnad för att rymma ett underjordiskt garage. Infart till garaget sker i en friliggande infartsbyggnad, utformad för att harmoniera med motsvarande byggnader i den östra delen av kvarteret. En andra infartsmöjlighet finns i entréplanet i huset mot Järlaleden.

Antagen av områdesnämnden Sicklaön
2002-06-11 § 100

Viveca Bremmer