

Detaljplan för Sicklaön 355:1, ”Bygg-Ole”, Skvaltans Väg, Nacka kommun

Upprättad av Miljö & Stadsbyggnad i mars 2002

ENKELT PLANFÖRFARANDE

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning med gestaltningsprogram

Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Planens syfte

- att bekräfta nuvarande verksamhet som strider mot gällande användningsbestämmelse
- att omdisponera befintliga byggrätter till lägen som bättre tillgodoser verksamhetens utbyggnadsbehov
- att bekräfta befintliga förrådsbyggnader och ge ny byggrätt för ytterligare förrådsbyggnader utmed den västra och nord-västra fastighetsgränsen
- att ge förutsättningar för en utvidgning av fastigheten mot Skvaltans Väg

Plandata

Fastigheten Sicklaön 355:1 ligger i korsningen Värmdöleden – Saltsjöbadsleden – Skvaltans väg. Den befintliga fastigheten är ca 000m². Fastigheten ägs av Mensättra Fastighets AB. Trafiklederna ringar in ett kvarter som består av två fastigheter. Den andra fastigheten, 355:2, nord-ost om 355:1, innehåller en bilvårdsanläggning som för närvarande drivs av OK/Q8.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan S 280, fastställd 1978-06-12, anger småindustriändamål som tillåten användning för fastigheten.

Nacka översiktsplan 1991, antagen av kommunfullmäktige 1992, anger planområdet som ett område för arbetsplatser. I samrådsförslaget till ny översiktsplan 2001, bekräftas detta användningssätt.

Bebyggelse, förändringar

Planen ges en användningsbestämmelse som medger handel vilket är den pågående verksamheten. Den befintliga bestämmelsen som medger småindustri bibehålls.

En huvudtanke bakom planerade förändringar inom fastigheten är att förenkla och effektivisera flödet av kunder och material genom anläggningen, bland annat genom att utöka kundparkeringen. Det befintliga kontoret vid utfarten från fastigheten rivs och denna yta används för att utvidga kundparkeringen. Butiksbyggnaden byggs ut i det syd-västra hörnet, mot Skvaltans Väg, inom befintlig byggrätt. Ovanpå denna utbyggnad läggs det nya kontoret. En motsvarande, ej utnyttjad, byggrätt i fastighetens nord-östra del släcks.

Den nord-östra gaveln med anläggningens kundentré liksom den syd-västra gaveln med lastintag byggs om och ut för att förbättra funktionerna. Tillåten byggnadshöjd på huvuddelen av den stora butiksbyggnaden höjs en meter för att motsvara byggnadens verkliga höjd.

Vid fastighetsgränsen mot Saltsjöbads- och Värmdölederna ligger envåningsförråd för virke och annat byggmaterial på mark som enligt nuvarande plan ej får bebyggas. Dessa förråd har tidsbegränsade bygglov. Planen innehåller byggrätt för sådana förrådsbyggnader längs fastighetens västra gräns från korsningen Saltsjöbadsleden/Skvaltans Väg till kundparkeringen i nord-ost. Genom utbyggnad av dessa förrådsbyggnader kan en sammanhängande, enhetlig, front mot de stora trafiklederna skapas.

Den totala byggrätten inom fastigheten minskas med ca 100 kvm BYA.

Parkering

För att underlätta kundtillgängligheten behöver nya parkeringsplatser anläggas längs Skvaltans väg. Dessa åstadkomms genom att fastigheten utvidgas ca tre meter mot Skvaltans Väg över den bergsskärning som utgör vägens sidoområde. Den utvidgade tomten avslutas mot vägen av en stödmur som följer bergets nivå. Avståndet mellan vägbanan på Skvaltans Väg och den nya fastighetsgränsen blir då cirka 5,5 m. Kundparkeringen i övrigt renodlas och effektiviseras i fastighetens östra del, vid fastighetens in- och utfart. Personalparkeringen lokaliseras till fastighetens syd-västra del.

Gestaltning

Däcket mot Skvaltans väg med räcken, planteringar etc, liksom utsidan och taket på förråden mot trafiklederna, skall utformas enligt det gestaltungsprogram som är en bilaga till denna beskrivning.

Trafik

Infarten till fastigheterna från Skvaltans väg, som är gemensam för byggmarknanden och bilservicestationen, bibehålls. Stängsel utan öppning skall finnas mot de omgivande trafiklederna. Utfarter mot omgivande trafikleder, med undantag för den gemensamma mot Skvaltans Väg, får ej anordnas.

Väster om infarten från Skvaltans Väg, på vägens norra sida, ligger en busshållplats. Denna kan ligga kvar oförändrad efter utvidgningen av fastigheten 355:1.

MILJÖKONSEKVENSER

Trafik, buller, emissioner

Planförslaget bekräftar den verksamhet som redan bedrivs. En effektivisering av trafiken inom fastigheten liksom av butik och varuhantering kan resultera i en mindre ökning av antalet besökare. I relation till den samlade trafiken i området, där såväl de övergripande trafiklederna som Skvaltans Väg har betydande trafikmängder, bedöms ökningen vara försumbar och inte innebära några mätbara öknings av trafikbuller eller utsläpp.

Stadsbild

De planerade förändringarna bedöms innebära att fastigheten ger ett lugnare, mer ordnat intryck. Renodlingen av kundparkeringen samt utbyggnaden av huvudanläggningen med den nya kontorsdelen och utvidgningen av fastigheten mot Skvaltans Väg innebär en tydligare markering och estetisk uppgradering av det som i dag kan upplevas som en baksida. Utbyggnaden av förrådsdelarna mot Saltsjöbads- och Värmdölederna ger också anläggningen en enhetlig front mot dessa.

Risk

Denna detaljplan bekräftar pågående verksamhet. Planen innehåller ingen utökning av den totala byggrätten utan innebär en mindre minskning och en omlokalisering av byggrätt bort från bilserviceanläggningen mot fastighetens västra och syd-västra del. De förråd som ligger på skrickmark i denna del av fastigheten har tidigare tillståndsprövats i en bygglovprocess. En särskild riskutredning har därför inte bedömts erforderlig.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen, kap 5, § 28.

Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid av fem år från planens lagakraftdatum.

Fastighetsbildning

Mark och avtalsfrågor handläggs inom Nacka kommun av Fastighetskontoret. Fastighetsbildningsfrågor handläggs av Miljö & Stadsbyggnad.

Knappt 400 kvm av fastigheten Sicklaön 40:14 (Skvaltans Väg) skall tillföras fastigheten Sicklaön 355:1. Ägaren av Sicklaön 355:1 ansöker om fastighetsreglering. Överenskommelse om fastighetsreglering skall träffas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas. I överenskommelsen skall även genomförandet av gestaltningsprogrammet regleras.

Ansökan om bygglov ställs till områdesnämnden Sicklaön. Samråd i bygglovärendet sker med Miljö & Stadsbyggnad.

Servitut

Det servitut som reglerar tillgången till den gemensamma infarten från Skvaltans Väg för de två fastigheterna i kvarteret skall bibehållas.

Medverkande

Projektledare för planändringen har varit arkitekt Tord Runnäs, Nacka kommun. Detaljplanen har utarbetats av: thorbjörn eriksson arkitektur ab.

Miljö & Stadsbyggnad

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Sicklaön
2002-06-11 § 101

Viveca Bremmer

Gestaltningssprogram för ny detaljplan på Sicklaön 355:1

Fastighetsägarens ambition är att samtidigt som tekniska önskemål tillgodoses, uppmärksamhet ägnas åt gestaltning av den yttre miljön.

Mark

Utredningar har visat att utökad parkeringsyta bäst skapas utefter Skvaltans Väg genom att en ny stödmur gjuts 13 meter från befintlig fasad. Stödmuren kommer i underkant att följa topografin och därigenom ha varierande höjd samtidigt som Skvaltans Väg faller av mot sydväst. Utsidan på stödmuren kläs med ett ribbverk av sågat trävirke i ett antal variationer, vilka repeteras. De målas i en varm ton. Ribbverket som också hindrar bländning bildar på så vis både en tilltalande fasad mot SO och en säkerhet för kunderna. Fastighetsägaren står för framtida drift och underhåll samt eventuell klottersanering inom 48 timmar av ribbverk och stödmurar. Innanför fylls marken delvis ut och asfalteras. Mot befintlig personalbyggnad anläggs en slänt med sjösten till ca 1 m ut från fasad. Personalentrén markeras på marken med plattor av sten eller betong i avvikande kulör.

Flyttning och återplantering av ett antal blodlönnar ska ske. Efter byggnadsarbetenas slut kommer buskar och klängväxter att planteras nedanför stödmuren. Detta och tillhörande markarbeten görs i samråd med Nacka Kommun – Miljö & Stadsbyggnad, som även godkänner utförandet.

Byggnader

Den nya butiksbyggnaden med huvudkontor på plan 3, bildar en högre volym än de intilliggande, kommer att ges en i huvudsak anspråkslös karaktär. Fasaden kläs med grå plåt. Personalentrén dras in från fasadlivet med ett vindfång och markeras med omsorg i plåt detaljerna. Dörröppningar och fönsterband accentueras med en och röd eller gul kulör.

Virkesförråden mot Värmdöleden förlängs åt båda håll utefter Saltsjöbads- och Värmdölederna och görs enhetliga. De lägre förråden får en tät rygg i träpanel lika de befintliga. De kommer att bilda en lugn och enhetlig sluten ”rygg” mot motorlederna samtidigt som de skapar en bättre arbetsmiljö för personalen i brädgården.

Huvudentrén fasad mot kundparkeringen förlängs och sluts mot befintlig personalbyggnad med glasparter med stomme av målat limträ.

Den fristående kiosken avvecklas och ersätts med ett nybyggt invändigt gatukök med serveringsyta för kunderna.

Skyltar

På nya byggnadens tak monteras en oval skylt med text Bygg-Ole som syns åt sydväst och sydost. Ovanför huvudentrén monteras en skärm av horisontell läkt i utförande lika stödmurens staket. Läkten kommer att upplevas som en ren och enhetlig yta där endast en logotypeskylt och öppettider annonseras.

Belysning

På fasaderna monteras ytterbelysning. Den nya parkeringsytan mot Skvaltans Väg belyses under dygnets mörka timmar med nedåtriktat ljus från fasadmonterade armaturer. Fasaden får dessutom ett svagt uppåtriktat ljus.

Ribbverket mot Skvaltans Väg kommer att belysas med relativt svagt, nedåtriktat ljus från armaturer monterade på trästaketet.

Belysningsmaster i väster omplaceras.

