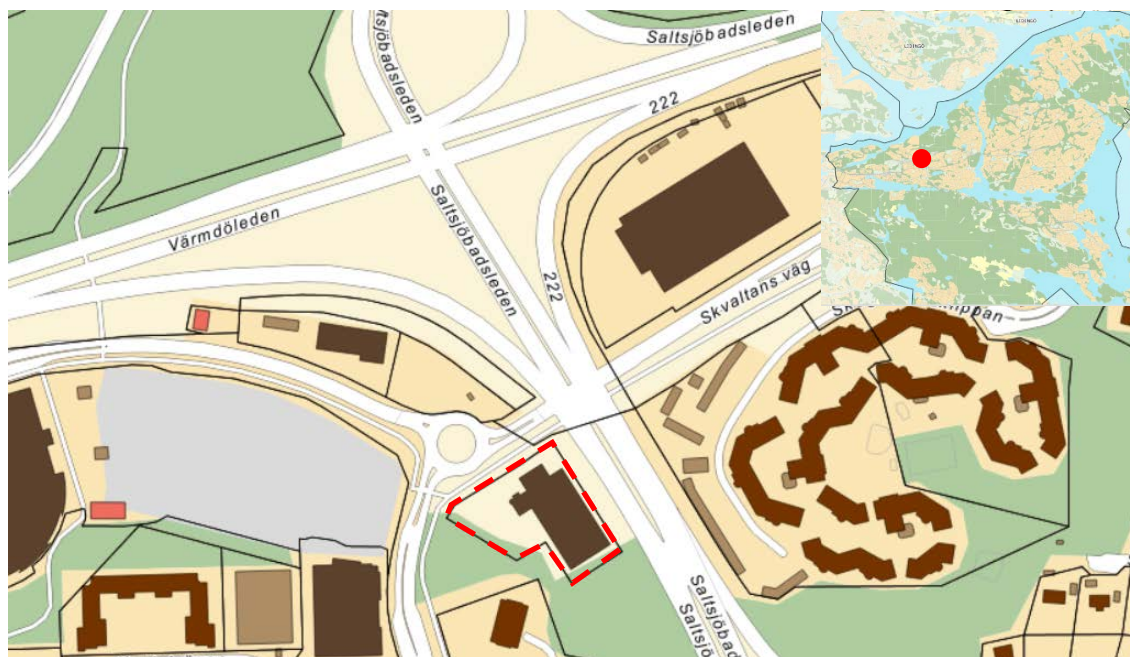


## ANTAGANDEHANDLING

Dnr MSN 2016/408  
Standardförfarande

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

Upprättad på planenheten i april 2018, justerad i augusti 2018



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

## Ändring av 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
3. Fastighetsförteckning

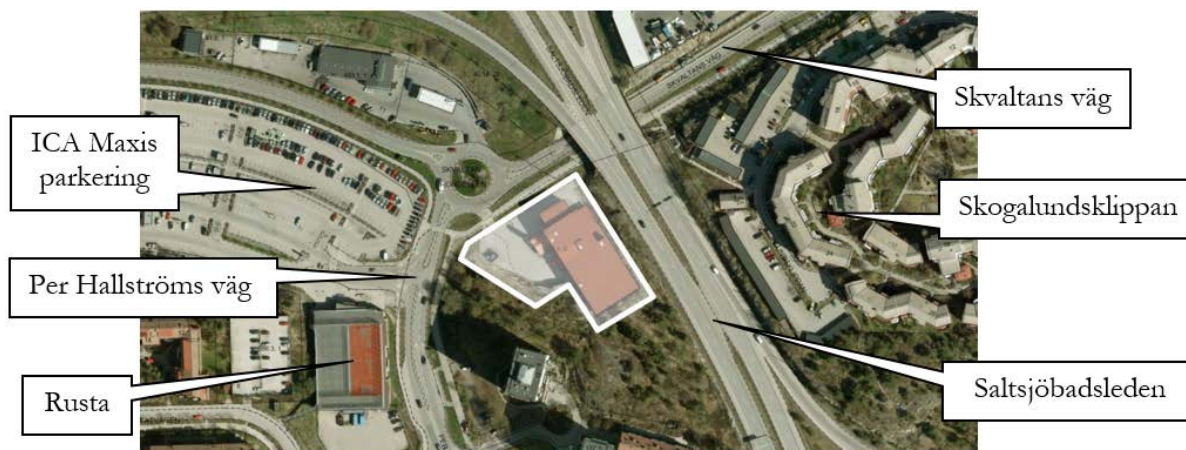
Planförslaget grundar sig på följande underlag:

1. Dagvattenutredning (Atkins Sverige AB, 2017-11-24, rev. 2018-04-11)

### 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.

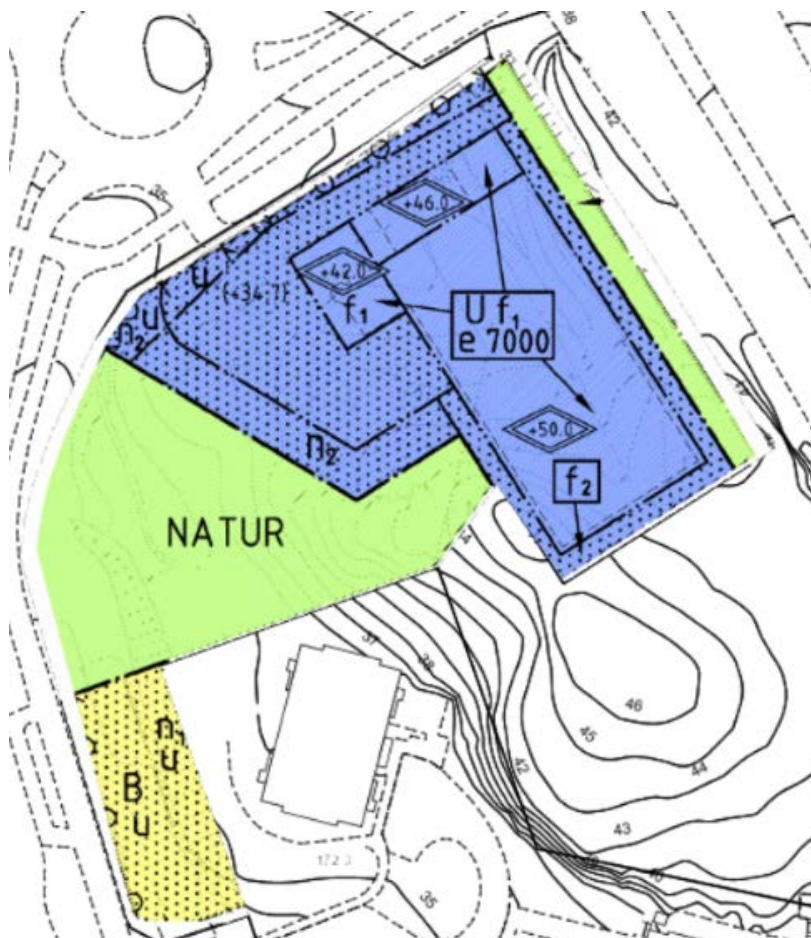
Planområdet är beläget vid korsningen Skvaltans väg/Per Hallströms väg och gränsar i öster mot Saltsjöbadsleden och i söder mot grönområdet i anslutning till bostäderna vid Per Hallströms väg. Avståndet till Forum Nacka är cirka 900 meter. Planområdets gräns sammanfaller i norr och väster med plangräns 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 dp 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 anknytning till lagerverksamheten. I planen anges största bruttoarea i kvadratmeter från entréplanet och uppåt till 7000.



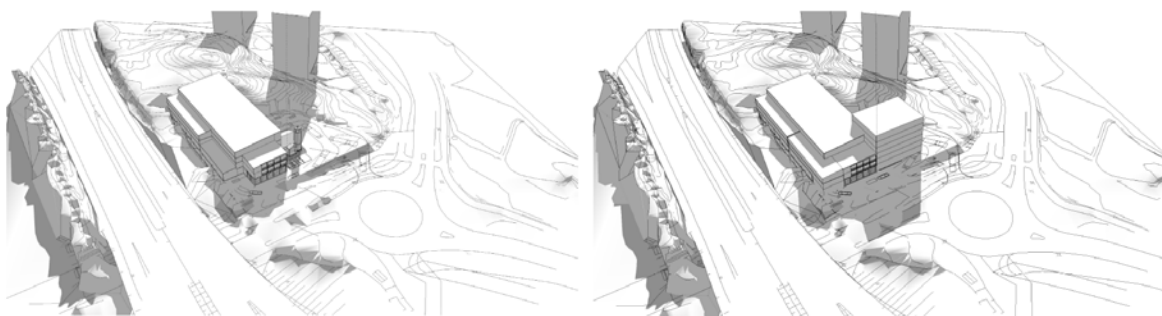
*Gällande detaljplan dp 350, området som berörs av ändringen är den blåmarkerade ytan.*

## Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

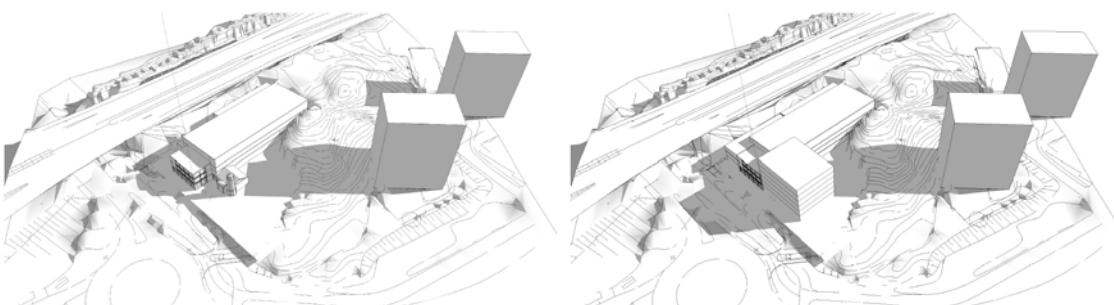
### Planens syfte och huvuddrag

Planändringen syftar till att möjliggöra utbyggnad av befintlig verksamhetsbyggnad inom fastigheten Sicklaön 172:1 genom ökad byggrätt. Utbyggnaden ska göras i överensstämmelse med det gestaltningsprogram som hör till gällande detaljplan. Det innebär att utbyggnaden tillsammans med befintlig byggnad ska utgöra en uppbruten volym. Utbyggnaden föreslås i nordvästra och nordöstra delen av befintlig byggnad.





*Vy sett från nordöst över befintlig byggnad (till vänster) och planerad utbyggnad (till höger).*



*Vy sett från nordväst över befintlig byggnad (till vänster) och planerad utbyggnad (till höger).*

### Ändrade bestämmelser:

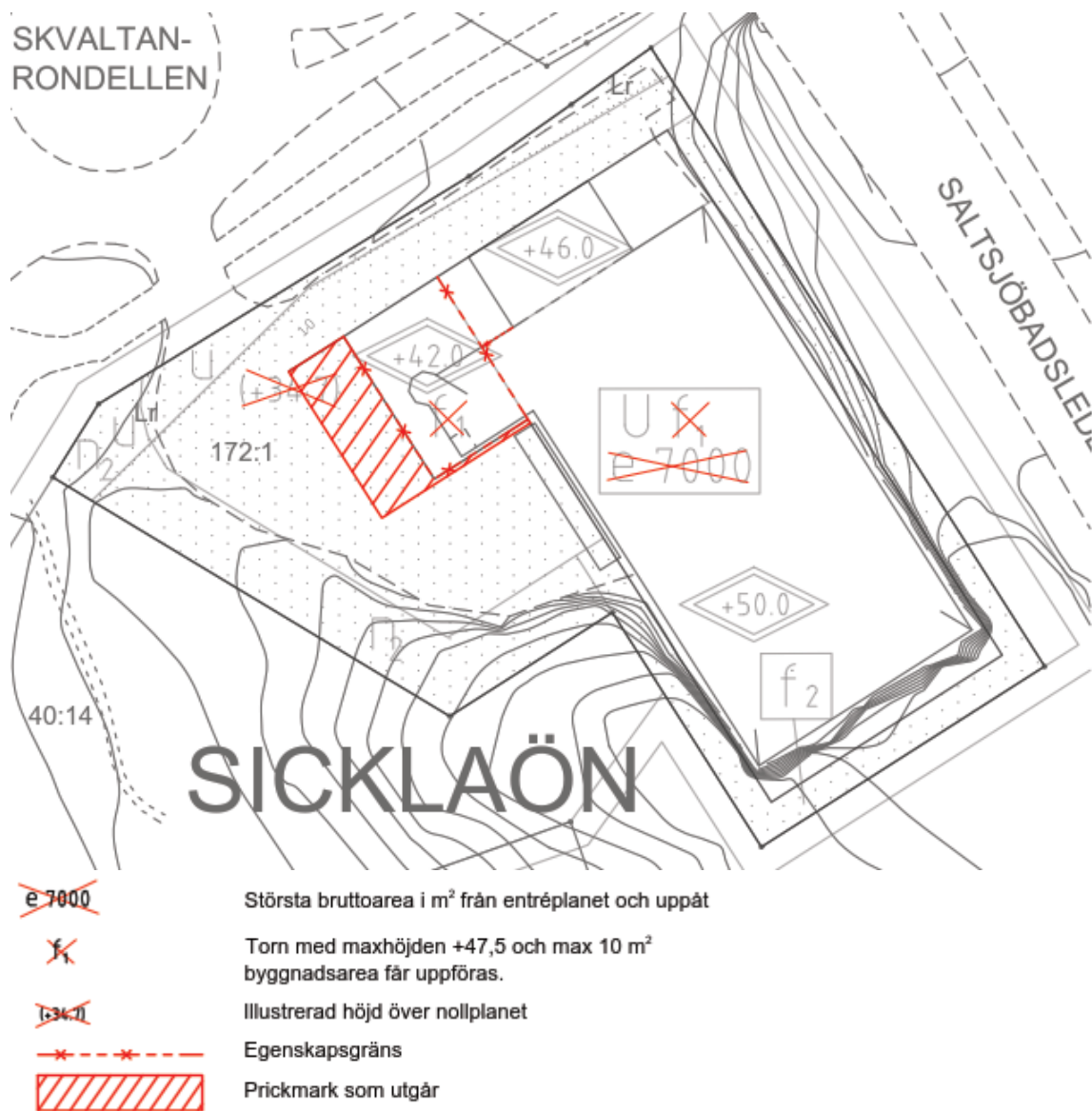
- **+54,5, +46,0, +50,0** – Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan.
- Med hänsyn till risk för olycka med farligt gods på Saltsjöbadsleden ska marken utformas så att eventuella utläckta kemikalier inte kan rinna mot fasad. Inom 25 meter från Saltsjöbadsleden får entréer inte förläggas, inom 30 meter ska fasader utföras i obrännbart material och eventuella fönster brandklassas (min E30). Utrymmen mot Saltsjöbadsleden får endast användas som förråd, där personer sällan vistas.

### Tillkommande bestämmelser:

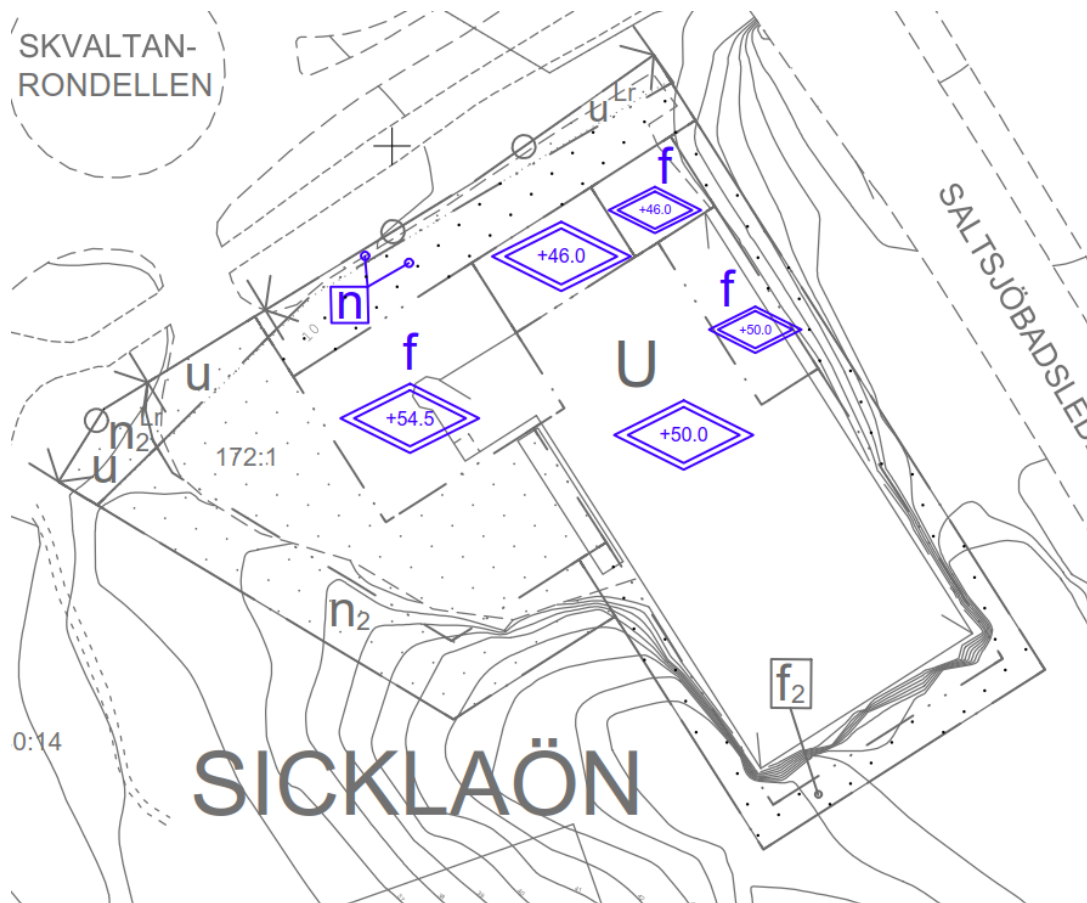
- Största sammanlagda bruttoarean från entréplanet och uppåt är 8 550 m<sup>2</sup>.
- **n** – Dike och magasin för fördröjning av dagvatten ska anläggas.
- **f** – Tak ska vara vegetationsklätt eller utfört i material med likvärdiga fördröjande egenskaper för dag-/takvatten.
- Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

### Utgående bestämmelser:

- **e 7000** – Största bruttoarea i m<sup>2</sup> från entréplanet och uppåt.
- **f<sub>1</sub>** - Torn med maxhöjden +47,5 och max 10 m<sup>2</sup> byggnadsarea får uppföras.
- **(+34,7)** - Illustrerad höjd över nollplanet



Ovan redovisas vilka planbestämmelser som utgår, från gällande detaljplan 350, i och med planändringen.



## ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE



Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap 11 § 1

Med hänsyn till risk för olycka med farligt gods på Saltsjöbadsleden ska marken utformas så att eventuella utläckta kemikalier inte kan rinna mot fasad. Inom 25 meter från Saltsjöbadsleden får entréer inte förläggas, inom 30 meter ska fasader utföras i obrännbart material och eventuella fönster brandklassas (min E30). Utrymmen mot Saltsjöbadsleden får endast användas som förråd, där personer sällan vistas, 4 kap 12 § 1

## TILLKOMMANDE PLANBESTÄMMELSER

## UTNYTTJANDEGRAD

Största sammanlagda bruttoarea från entréplanet och uppåt är 8 550 m<sup>2</sup>, 4 kap 11 § 1

## MARKENS ANORDNANDE

n	Dike och magasin för fördröjning av dagvatten ska anläggas, 4 kap 10 §
---	--

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

f Tak ska vara vegetationsklätt eller utfört i material med likvärdiga fördröjande egenskaper för dag-/takvatten, 4 kap 16 § 1

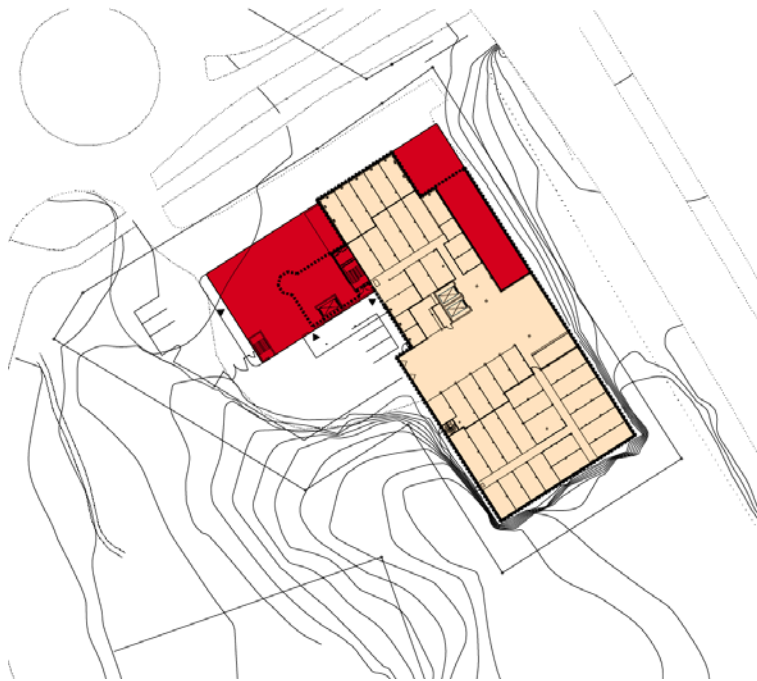
## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft, 4 kap 21 §

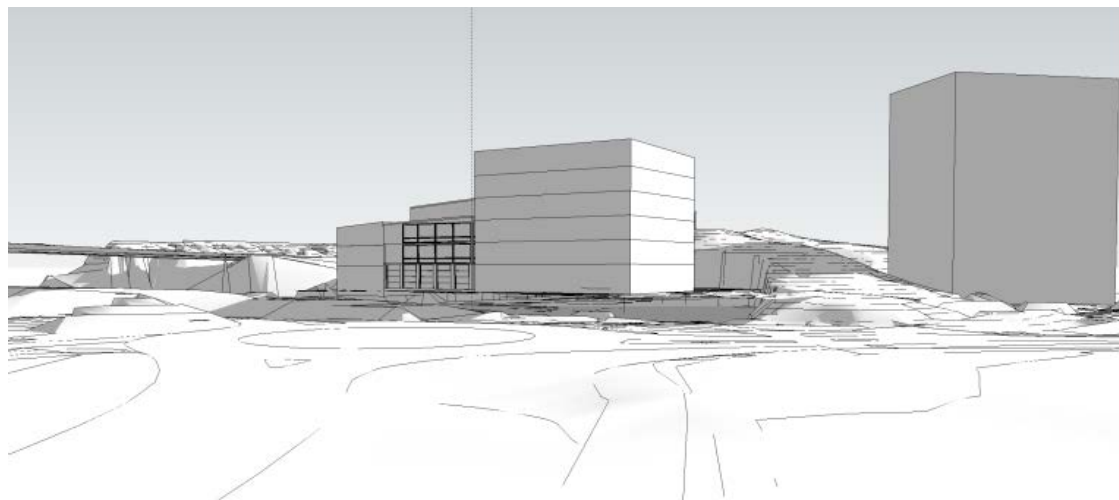
*Ovan redovisas vilka planbestämmelser som ändras och tillkommer i och med planändringen. På plankartan redovisas samtliga planbestämmelser som gäller efter planändringen.*

## 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 sammanlagda bruttoarean, inklusive befintlig byggnad, från entréplanet och uppåt föreslås bli 8 550 kvadratmeter. Den västra utbyggnaden föreslås få en högsta totalhöjd om 54,5 meter över nollplanet, vilket motsvarar 6 våningar. Den östra utbyggnaden föreslås få en högsta totalhöjd om 46,0 meter respektive 50,0 meter över nollplanet, vilket motsvarar 3–4 våningar och är i linje med gällande detaljplan dp 350.



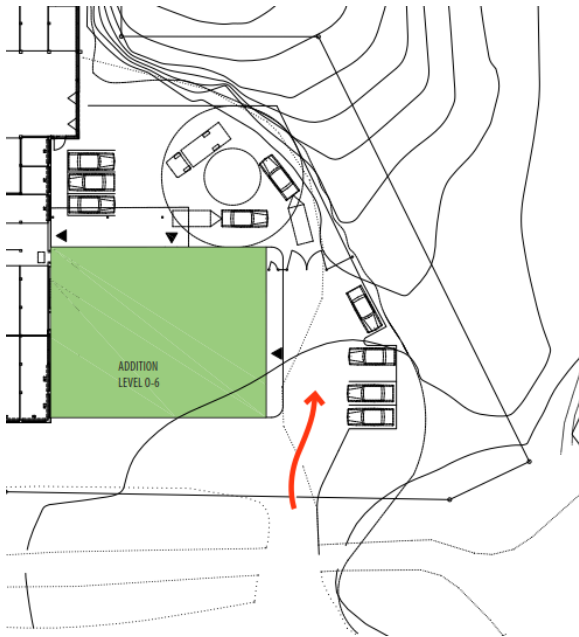
*Situationsplan över befintlig byggnad samt tilltänkt utbyggnad, markerad i rött.*



*Volymstudie över planerade utbyggnader, sett från nordväst.*

## 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. Efter utbyggnaden möjliggörs totalt sju parkeringsplatser för personal och kunder. På fastigheten kommer det efter utbyggnad även finnas vändmöjligheter för mindre lastbil eller bil med släp.



*Föreslagna parkeringsplatser och möjligheter till angöring efter utbyggnad.*

## 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 tillbyggnaderna.

## Miljö kvalitetsnormer

Fastigheten ligger inom avrinningsområdet: Utloppet av Sicklasjön (657804–163366) och angränsar till Rinner mot Skurusundet (657723–163677). Recipient för dagvattnet är Långsjön, dit vattnet leds via en reningsanläggning i sjöns västra kant. Långsjön ingår som övrig vattenförekomst av kategorin sjö. Sjön saknar statusklassning enligt miljö kvalitetsnormerna, men klassas av Nacka kommun som ett ekologiskt känsligt område och ska bevara sin vattenkvalitet.

## Teknisk försörjning

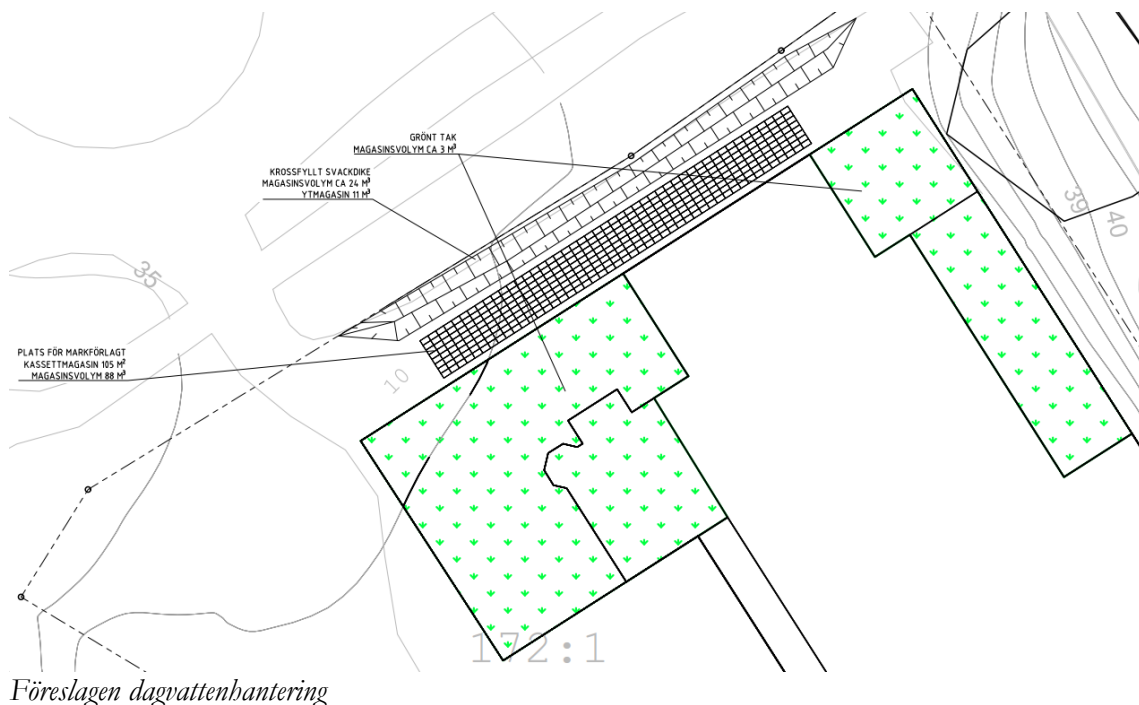
Fastigheten är i dagsläget ansluten till det kommunala ledningsnätet för spillvatten, vatten och dagvatten. Befintliga enskilda el- och VA-ledningar som går längs med befintliga byggnaden måste läggas om för att ge plats åt den nya huskroppen. Förslagsvis flyttas ledningarna så de går längs med den nya huskroppen. Den befintliga allmänna ledningsrätten, 0182K-2005/101.1, längs fastighetens norra gräns kvarstår.

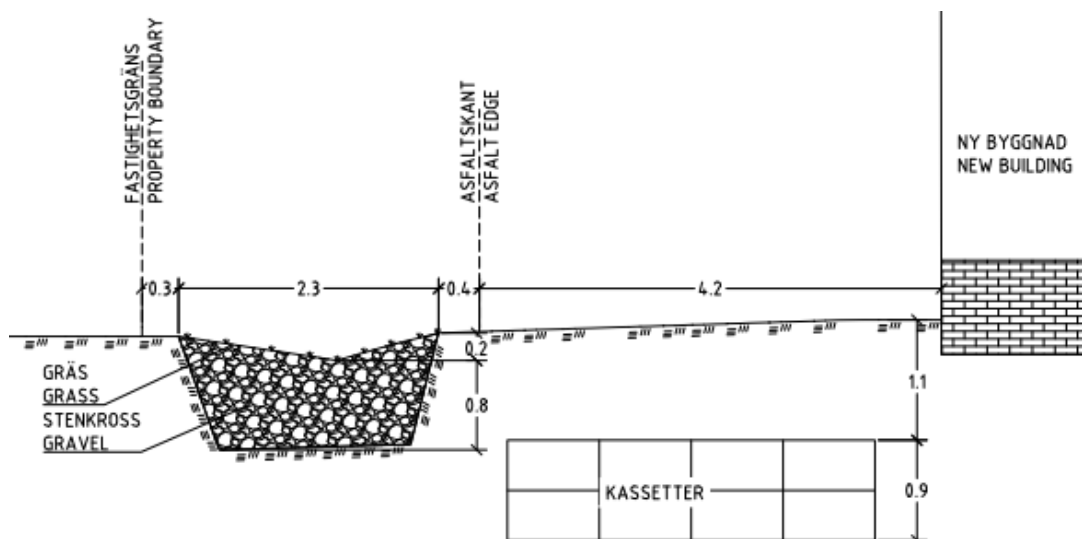


Genom filmning har konstaterats att nuvarande avledning av ytvatten sker genom dagvattenbrunnar och ett krossdike i fastighetens södra kant. Krossdiket avvattnas genom en dräneringsledning på botten som mynnar ut i en dagvattenbrunn. Takyterna avvattnas via stuprörsanslutningar till markförlagda dräneringsledningar.

En flödesberäkning har tagits fram för planändringen. Flödet har beräknats efter ett 30-års regn med varaktighet 10 minuter, men klimatfaktor 1,25. En utbyggnad enligt planändringen innebär en minskning med 10 l/s vid ett 30-års regn. Med klimatfaktorn beräknas dock avrinningen öka, med 13 %, från dagens 128 l/s till 141 l/s. Erforderlig magasinvolym för fördröjning har beräknats till 126 m<sup>3</sup>. Enligt Nacka kommuns riktlinjer ska de första 10 mm regn renas och fördröjas i öppna lösningar, vilket inom planområdet innebär 36 m<sup>3</sup>.

Fördröjning i öppna lösningar föreslås ske genom gröna tak (3 m<sup>3</sup>), öppen fördröjningsyta i svackdike (11 m<sup>3</sup>) samt en magasinvolym i ett underliggande krosslager i svackdiket (24 m<sup>3</sup>), vilket totalt erbjuder en fördröjningskapacitet om 38 m<sup>3</sup>. För att fördröja den återstående volymen föreslås nuvarande krossmagasin ersättas med ett kassetmagasin med erforderlig magasinvolym 88 m<sup>3</sup> som tillåter infiltration. Kassetmagasinet tillsammans med den ytliga fördröjningen resulterar i den erforderliga fördröjningsvolymen 126 m<sup>3</sup>. Dagvattenlösningarna redovisas översiktligt nedan. Ytterligare fördröjning kan uppnås genom till exempel grus-/gräsarmering på parkeringsytor.





Detaljbild över föreslaget krossdike och kassetmagasin.

Planändringen minskar föroreningsbelastningen från fastigheten för samtliga undersökta ämnen. Störst blir reduktionen av tungmetaller (15–25 %) samt olja (24 %), men även organiskt material (23 %). Reducering av kväve och fosfor är de som sticker ut och blir endast 0,8 % respektive 0,6 %. Den kraftiga reduktionen av tungmetaller, olja och organiskt material härleds till omvandlingen av hårdgjorda ytor som tak och parkering till gröna tak och dike. Detta innebär att mindre yta trafikeras av fordon och mer partiklar avskiljs i växtlagret genom filtrering och infiltrering.

### Risker, översvämning

I genomförd skyfallskartering (Nacka kommun, 2014) redovisas var vatten riskerar att bli stående och orsaka översvämning vid ett 100-års regn. Planområdet beräknas punktvis drabbas av vattenansamlingar intill fasaden, troligtvis på grund av de branta bergväggar som delvis omsluter byggnaden. Utanför planområdet väntas Pär Hallströms väg ligga under vatten och stora delar av Icas kundparkering svämmas över.



Identifierade punkter intill planområdet vid 100-års regn.

I dagvattenutredningen har beräkningar gjorts för att utröna behovet av skyddsvall längs med fastigheten för att skydda planområdet i händelse av 100-års regn. I utredningen redovisas ett flöde från Saltsjöbadsleden och befintlig slänt ned mot fastigheten om 11 l/s (punkt 1) och 9 l/s (punkt 2). Flödet vid en mättad mark ökar till 14 l/s (punkt 1) och 34 l/s (punkt 2). Vid ett 100-års regn konstaterar utredningen att flödet till punkt 1 anses försumbart i förhållande till den ytvänning som sker från tak och hårdgjorda ytor inom planområdet. Det högre flödet från punkt 2 motsvarar en erforderlig infiltrationshastighet om 2 l/s per m<sup>2</sup>. Marken mellan bergväggen och fastigheten består idag av väl-dränerad kross och bedöms klara infiltrationen bortsett från vid extremt långvariga regn. Skyddsvall anses därmed inte motiverat sett till kostnaden och det intrång åtgärden skulle utgöra på orörd mark. Vidare skulle ett anläggande av skyddsvall innebära en större åverkan på markens ytskikt och därmed riskera att vegetationen inte återetableras, vilket skulle ge ökad avrinning. En skyddsvall kan därmed motverka sitt eget syfte.

## Säkerhet

Vid framtagandet av gällande detaljplan togs en riskanalys fram av Tyréns Försvar och säkerhet (2001-11-21, rev A 2003-09-05 och rev B 2004-02-17). Analysen gjordes med hänsyn till närliggande bensinstationer och till att Saltsjöbadsleden är en transportled för farligt gods. Risknivån till följd av närheten till bensinstationen bedömdes som relativt låg och inga åtgärder föreslogs med hänsyn till den.

Avseende hänsyn till transportled för farligt gods ställs i gällande detaljplan följande krav: Med hänsyn till Saltsjöbadsleden ska marken utformas så att eventuella utläckta kemikalier inte kan rinna mot fasad. Inom 25 meter från Saltsjöbadsleden får entréer inte förläggas. Inom 30 meter från leden skall fasader utföras i obrännbart material och eventuella fönster brandklassas (min E30). Utrymmen mot Saltsjöbadsleden får endast användas som förråd, där personer sällan vistas.

Befintlig byggnad uppfyller de åtgärdsförslag som framtogs i riskanalysen enligt samråd med ansvarig på Shurgard. Utrymmen mot Saltsjöbadsleden nyttjas för förrådsutrymmen och inga funktioner som uppmuntrar till stadigvarande vistelse finns inom 25 meters avstånd från vägen. Receptionsområdet finns i byggnadens västra del. Byggnadens fasader är utförda i betong, som uppfyller kravet på obrännbart material. Fasaden som är vänd mot Saltsjöbadsleden saknar fönster.

Saltsjöbadsleden är en rekommenderad sekundär led för farligt gods. Sträckan förbi planområdet är rak och består av två körfält i vardera riktning som är separerade med mitträcke. Längs sträckan som passerar planområdet har Saltsjöbadsleden försetts med påkörningsskydd. Påkörningsskydd har även anlagts vid Skvaltans rondellen för den sträckan som vetter mot planområdet. Påkörningsskydden består av ett lägre räcke som är dimensionerat för att klara tunga transporter. Marken mellan Saltsjöbadsleden och planområdet består av en brant bergskärning mot vägen som övergår till en vegetationsklädd slänt med ett flertal mindre träd. Längs med fasaden som vetter mot Saltsjöbadsleden finns dränering i form av ett krossdike/dräneringsledning.

Planenheten har samrått riskfrågan med Södertörns brandförsvarsförbund. Frekvensen av farligt gods är begränsad på Saltsjöbadsleden. På Saltsjöbadsleden går transporter till tre drivmedelsstationer i Fisksätra och Saltsjöbaden samt en transport med gasol till ett hotell i Saltsjöbaden. Längs med Skvaltans väg går endast ett fåtal transporter som har sin destination till två drivmedelsstationer.

Tillbyggnaderna enligt planändringen medför att avståndet till Saltsjöbadsleden är oförändrat. Likaså är avståndet oförändrat till bensinstationen på motsatt sida Skvaltans rondellen. Det nya förslaget innebär att byggnaden hamnar något närmre Skvaltans rondellen mot befintlig detaljplan. Infarten till anläggningen är oförändrad mot dagens läge. Entréerna kommer att placeras i väster och söder och ligger längre än 25 meter från riskobjekt.

Planenheten gör bedömningen att genomförd grovanalys är tillämplig för planändringen. Risknivån bedöms vara acceptabel om de åtgärder som föreslås i grovanalysen tillämpas. På plankartan tydliggörs detta genom att planbestämmelsen om skyddsåtgärder i befintlig detaljplan, dp 350, där hänvisning görs till planbeskrivningen ändras till att åtgärderna nu redovisas på plankartan.

### 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. Planförslaget bedöms inte påverka intilliggande fastigheter.

Föreslagna fördröjningsåtgärder, med en samlad kapacitet om 126 m<sup>3</sup>, säkerställer fördröjningen till 10 l/s vilket motsvarar Nacka kommuns krav. Därmed bedöms inte recipienten påverkas av planändringen då föroreningsbelastningen minskar för samtliga undersökta ämnen.

### Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra 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.
- Fastighetsägaren bekostar flytt av ledningar på kvartersmark.
- Fastighetsägaren bekostar lösningar för fördröjning av dagvatten på kvartersmark.
- Tillkommande VA-anslutningsavgift för vid tidpunkten gällande VA-taxa kommer att debiteras fastighetsägaren.
- Om ett genomförande av planförslaget sker samtidigt som Ellevios planerade kabelförläggning bör samordning mellan projekten ske.
- Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

### Tidplan

december 2017

Samråd

april 2018

Granskning

augusti 2018

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Linnéa Forss  
Planarkitekt

Emilie Larsen  
Planarkitekt