



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — • Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns.
- • — — Användningsgräns
- · · — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B K Bostäder och kontor

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får inte bebyggas
- + + + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p** Garage/uthus skall placeras med långsidan parallell med gatan. Byggnadarean får inte överstiga 30 kvm.
- 27** Högsta byggnadshöjd i meter.
- II** Högsta antal våningar
- f** Garage/uthus skall ansluta till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen. Takformen skall vara sadeltak. Fasadmateriel och kulör som huvudbyggnaden.

- q** Kulturhistoriskt värdefull byggnad, som inte får rivas. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer.

Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt möjligt omhändertaras inom tomt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Bygglov krävs för omfärgning av fasad samt för byte och ändring av fönster och dörrar.

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.

ONS 1/2002 214

Skala 1:1000



Detaljplan för
Sicklaön 151:4 (Värmdövägen 199)
på Sicklaön, Nacka kommun.

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Miljö & Stadsbyggnad i Nacka december 2002

Micaela Lavonius
Planchef

Per Jerling
Planarkitekt

Till planen hör planbeskrivning och fastighetsförteckning

Antagen av ONS 2003-01-21 § 3

Laga kraft 2003-02-20

DP 309

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 151:4 och en del av Sicklaön 40:14 (Värmdövägen 199), Nacka kommun

Enkelt planförfarande.

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i december 2002

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med planbestämmelser
2. Denna planbeskrivning
3. Fastighetsförteckning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att medge ett ändrat användningssätt från allmänt ändamål till bostad och kontor samt att bevara den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde.

Planändringen synes inte inkräkta nämnvärt på allmänna intressen och strider inte mot översiktsplanen. Sakägarkretsen är begränsad. Enkelt planförfarande har bedömts kunna tillämpas.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget på centrala Sicklaön, öster om Forum Nacka, med adress Värmdövägen 199.

Areal

Planområdet är ca 1780 m². Fastigheten Sicklaön 151:4 är ca 1550 m².

Markägförhållanden

Planen omfattar den kommunägda fastigheten Sicklaön 151:4 samt en liten del (ca 230 m²) av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För området gäller *Nacka översiktsplan*, som vann laga kraft 1992-11-26. Förslaget strider ej mot gällande översiktsplan. Ett förslag till en ny

kommuntäckande översiktsplan, har varit utställd över sommaren 2002. Området är i denna avsett för bostadsändamål och verksamheter.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För förändringsområdet gäller detaljplan S 332, som vann laga kraft 1983-03-11. Den medger bebyggelse för allmänt ändamål i två våningar.

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Marken sluttar ner mot vägen. Nivåskillnaden inom planområdet är ca 8 meter. Huvudbyggnaden ligger på den högre delen av tomten. Fastigheten är till viss del trädbeklädd och har fortfarande känslan av skogstomt.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten har tidigare använts för olika ändamål som t.ex. fritidslokal, men är för närvarande oanvänd.

Byggnadskultur och gestaltning

Villan på fastigheten ingår i ett område som utgör en kulturhistoriskt värdefull närmiljö. Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Storängen).

Huvudbyggnaden är ett typiskt exempel på nationalromantik och ingår i Storängens villasamhälle, som byggdes ut i början av 1900-talet. Dåtidens främsta svenska arkitekter medverkade. Hela området är ett homogent och väl samlat exempel på dåtidens villabyggnad i stadsmiljö. Området är därför q-märkt i gällande detaljplan. Några villor är mycket särpräglade och värdefulla, som fastigheten direkt öster om ändringsområdet, vilken ritades av Ragnar Östberg 1907. Husen i området är exteriört välbevarade.

Villa Hallstöm som huvudbyggnaden på Värmdövägen 199 kallas, ritades av Albin Berg 1906, åt författaren Per Hallström. Fasaderna på byggnaden utgörs av liggande tjärstruken träpanel, grönmålade fönstersnickerier och veranda. Taket utgörs av stora vinkelställda sadeltak, delvis valmade. Villan är utvändigt välbehållen.

Service

Kommersiell service finns i Forum Nacka, på ca 150 m avstånd. Även skolor och daghem finns i närheten.

Trafik

Trafikmängden på Värmdövägen uppmättes under en vecka i mars 2002 och beräknades till 12065 fordon/medeldygn. Värmdövägen är kommunens

huvudstråk för den kollektiva trafiken. Busshållplatsen vid Forum Nacka utgör en knypunkt för kollektivtrafiken.

Buller

Miljö & Stadsbyggnad har beräknat bullret samt även uppmätt bullret från trafiken på Värmdövägen. Resultatet av beräkningarna visar att bullret uppgår till 61 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad i höjd med bottenplan och 60 dB(A) 2 meter ovan mark. En trafikbullermätning i april 2002 gav resultatet efter korrektion med hänsyn till trafikmängd, en ekvivalent ljudnivå på 61,5 dB(A). Resultaten visar att både beräknat och mätt buller överstiger riktvärdet för utomhusbuller på 55 dB(A).

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppssystem, elnät och tele.

Planförslaget

Mark och vegetation

För att behålla de stora tallarna på tomten i så stor utsträckning som möjligt, föreslås lovplikt för trädfällning för träd med en stamdiameter över 0,15 meter mätt i brösthöjd, 1,3 meter ovan mark.

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden planeras att användas för bostads- och alternativt kontorsändamål. Byggrätten har begränsats till den befintliga byggnaden. Byggnaden får inte förändras så att dess yttre form och karaktär förvanskas och inte heller rivs, byggnaden förses med särskild q-bestämmelse. Garage/uthus får uppföras i fastighetens sydvästra del. Den tillkommande byggnaden skall anpassas till områdets karaktär och åläggs särskilda utformningsbestämmelser.

Om återuppförande av huvudbyggnad skulle bli aktuell får den markerade byggrätten för huvudbyggnad omprövas utifrån de krav som ett nybyggande kan komma att ställa.

Trafik och parkering

All privat biluppställning ska ske inom den egna fastigheten. Kontorsverksamhet kommer dock att alstra mer trafik än bostadsändamål.

Störningsskydd

Bullerdämpande åtgärder utvändigt på fasad ska undvikas då det finns risk att exteriören i sådana fall förvanskas. Enskilt bullerplank vid vägen ska undvikas

p.g.a. områdets kulturhistoriska värde samt riksintresset. Uppförande av garage/uthus samt vegetation kan ha en bullerdämpande funktion. Vid bostadsändamål bör om möjligt minst hälften av antalet boningsrum orienteras mot fasad som inte är utsatt för störande buller överstigande 55 dB(A) ekvivalentnivå.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget anses inte påverka området i större omfattning och särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behövas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden skall vara 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Utöver generell lovplikt gäller att bygglov krävs för omfärgning av fasad samt för byte och ändring av fönster och dörrar.

Fastighetsrättsliga frågor

Den del av Sicklaön 40:14 som ingår i planområdet skall tillföras Sicklaön 151:4, genom fastighetsreglering.

MILJÖ & STADSBYGGNAD

Micaela Lavonius
Planchef

Per Jerling
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Sicklaön
2003-01-21 § 3

Viveca Bremmer