



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje belägen 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- KB/K Kontor med bostäder/ kontor
- W Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 0.0 Största byggnadsarea i kvm för kontor och bostäder
- e₂ 0.0 Största byggnadsarea i kvm för uthus, garage m.m.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- ⋯ Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med uthus, garage m.m.
- x Område för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNANDE

- ⊕ Bullerskydd eller stängsel ska anordnas
- n1 Befintliga friska träd får ej fällas
- n2 Marklov krävs för fällning av träd med en diameter överstigande 15 cm på en höjd av 1.3 m.

UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- f Tak ska utföras som sadeltak
- ◇00 Högsta byggnadshöjd i meter
- q Kulturhistorisk värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Nybyggnad ska utföras med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

STÖRNINGSSKYDD

Uteplats för bostäder där bullernivån ej överstiger 55 dBA ekvivalent skall finnas. Vid bostadsfasader får bullernivån ej överstiga 55 dBA ekvivalent. Maximalnivå inomhus nattetid ska inte överstiga 45 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden skall vara 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Bygglov för bostads- och kontorshusen får inte ges förrän bullerskyddet mot Saltsjöbadsleden är uppfört.

Bostads- och kontorshusen får inte tas i anspråk förrän bullerskydd mot Saltsjöbanan är uppfört.

Utöver generell lovplikt gäller att bygg- eller marklovlov krävs för:

- * omfärgning av fasad
- * ändring av fasadmateriäl
- * byte eller ändring av fönster och dörrar
- * ändring av taktäckningsmaterial
- * schakt och fyllning överstigande 0,5 m
- * fällning av träd med en diameter överstigande 15 cm på en höjd av 1,3 m inom n2-betecknat område.

skala 1:1000



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

—	Fastighetsgräns	—	Stödmur	—	Vattendrag
—	Traktgräns	—	Stenmur	—	Bäck
- - -	Servitutsgräns	—	Stänt	—	Dike
0:00	Fastighetsbeteckning	—	Trappa	—	Nivåkurvor
s00	Samfällighet	—	Väg	—	Elledning
□	Byggnader, fasadlinjer redovisade	—	Gångstig	—	Strandlinje
□	Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade	—	Gata	—	Avvägd höjd
—	Staket	—	Järnvägsspår	000.0	Rutnätspunkt
—	Häck	—		+	

Detaljplan för
Sicklaön 374:1 m.fl
Nacka kommun

Stadsbyggnad i januari 2004

Micaela Lavonius

Rolf Markman

Projekt nr 9165

Antagen av ONS...2004-04-27...§.62

Laga kraft...2005-12-15

DP 375

PLANBESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 374:1 m.fl., Stubbsund Nacka Kommun Upprättad på Stadsbyggnad i januari 2004

Handlingar

1. Detaljplanekarta med tillhörande bestämmelser
2. Denna plan- och genomförandebeskrivning
3. Förenklad miljökonsekvensbeskrivning
- (4. Bullerutredning)
- (5. Fastighetsförteckning)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planarbetet är initierat av ägarna till fastigheten Sicklaön 374:1. Detaljplanen syftar till att möjliggöra kompletteringsbebyggelse vid Stubbsunds gård med hänsyn tagen till den kulturhistoriskt intressanta miljön och det bullerstörda läget. Bebyggelsen skall huvudsakligen nyttjas för bostadsändamål, studentbostäder och förvaltarbostad. Den kommer även att inrymma viss kontorsverksamhet.

BAKGRUND

Gården Stubbsund, som tidigare var i kommunal ägo, planlades och försålles 1987 till nuvarande ägare. Huvudbyggnaden, som hade ett mycket eftersatt underhåll, har därefter renoverats på ett pietetsfullt sätt. Den verksamhet som sedan dess bedrivs inom området planeras nu att utvidgas och behov av ytterligare lokaler har uppkommit. Samtidigt har ägaren framfört en idé om att bygga studentbostäder inom området.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 374:1 och är beläget mellan Saltsjöbadsleden och Saltsjöbanan. Området som har sin angöring från Stubbsundsvägen har sin sydöstra avslutning mot Kolbottensjön.

Planförslaget berör detaljplan (stadsplan) med nummer S 354 fastställd i januari 1987. I gällande plan har området beteckningen Cq - samlingslokaler, särskild miljöhänsyn.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet ligger i det dalstråk som bildas av Järlasjön, Kolbottensjön och Duvnäsviden. Inom området finns ett antal större lövträd bland annat lind.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stubbsunds gård är en manbyggnad med flygel från 1700-talet. Byggnaden har en timrad stomme klädd med stående panel. Taket är ett högt sadeltak, har brant lutning och är tegeltäckt.

Gården har ursprungligen haft ytterligare en flygel som numera är riven. Trots detta har gården bevarat mycket av sin 1700-tals karaktär. Senast användes gården för trädgårdsmästeri innan den fick förfalla. I ”Nacka Kommun, Kulturhistoriska miljöer” är gården utpekad som särskilt värdefullt kulturminne.

I detaljplanen införs en q-bestämmelse som innebär att hela området klassas som kulturhistorisk värdefull miljö.

Tillkommande bebyggelse

Avsikten är att den tillkommande bostadsbebyggelsen skall bestå av tre huskroppar som i storlek, form och material anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden. Byggnadens sadeltak är mycket karaktäristiskt och det är därför lämpligt att den omkringliggande bebyggelsen också utformas med sadeltak.

Nordväst om huvudbyggnaden kommer ytterligare en flygelbyggnad samt en envåningsbyggnad att uppföras. Dessa hus skall placeras så att den ursprungliga gårdsbildningen återskapas. De tre byggnader som tillkommer vid huvudbyggnadens östra sida kommer att innehålla studentbostäder, bostad och kontor.

Vid Kolbottenssjöns strand skall ett lusthus uppföras och i övrigt ges byggrätt till bastu och förråd med garage.

I detaljplanen införs att generell lovplikt skall gälla för omfärgning av fasad, ändring av fasadmaterial, byte eller ändring av fönster och dörrar, ändring av taktäckningsmaterial och schakt och fyllning överstigande 0,5 m.

Parkering och angöring

Planförslaget påverkar inte det befintliga gatunätet. Den befintliga angöringen avses nyttjas. Parkering för fastighetens behov skall lösas inom fastigheten.

Störningar

Planområdet är påverkat av buller från dels Saltsjöbanan dels Saltsjöbadsleden. Saltsjöbanan ger upphov till ett maxvärde av 81 dBA (frifältsvärde) på ett avstånd om 25 meter från spårmittpunkt när ett tågsätt om 4 vagnar passerar. Några tågsätt per dygn utgörs dock av 5 eller 6 vagnar.

Saltsjöbadsleden ger upphov till en ekvivalent ljudnivå om cirka 60 dBA i området öster om huvudbyggnaden.

Bostäderna skall utformas så att minst hälften av boningsrummen skall ha öppningsbart fönster mot en sida med maximalt 55 dBA ekvivalentnivå.

Vid bostäderna skall finnas uteplatser med maximal bullernivå om 55 dBA. Detta kan uppnås med avskärmning på flera sätt beroende på placering av byggnaderna. Vid bygglovgivningen skall detta särskilt uppmärksammas och noggranna studier beträffande lösningar göras.

En förutsättning för att angivna bullernivåer ska kunna uppfyllas är att bullerskydd byggs mot Saltsjöbanan och Saltsjöbadsleden.

Teknisk försörjning

Det är inte aktuellt att anlägga allmänna va-ledningar för vatten och avlopp till området. Anslutningspunkt för allmänna ledningar finns vid Fannydal. Det förutsätts att den befintliga gemensamhetsanläggningen nyttjas fram till anslutningspunkten. Dagvatten skall så långt möjligt tas om hand på platsen.

Området är ej anslutet till fjärrvärmenätet.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsägaren ansvarar för denna plans genomförande och alla kostnader i samband med detta.

I detaljplanen föreskrivs att bygglov inte får ges förrän bullerskyddet mot Saltsjöbadsleden är uppfört. Nacka kommun har ansökt om bidrag hos vägverket för bullerskydd utefter bland annat denna del av leden. Bidraget innebär att kommunen och vägverket delar på kostnaderna med hälften var. Om inte kommunen erhåller något bidrag från vägverket måste avtal träffas mellan kommunen och fastighetsägaren om kostnadsfördelningen.

I detaljplanen föreskrivs vidare att bostads- och/ eller kontorshusen inte får tas i anspråk förrän bullerskyddet mot Saltsjöbanan är uppfört. Detta ska bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren bör initiera en ändring av villkoren i gemensamhetsanläggningen för utfart och vatten och avlopp när utbyggnad är genomförd.

I planförslaget finns inlagt ett så kallat x-område för allmän gångtrafik. Härigenom säkras kommunens rätt att ta området i anspråk när behov föreligger.

Genom avtal med kommunen ska fastighetsägarna tills vidare underhålla den gångväg som löper parallellt med Saltsjöbadsleden från Stubbsundsvägen till och med bron över Kolbottenkanalen.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Rolf Markman
Lantmätare

Antagen av områdesnämnden Sicklaön
2004-04-27 § 62

Viveca Bremmer
Planassistent

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 374:1 m.fl., Stubbsund, Nacka Kommun
Upprättad på Stadsbyggnad i januari 2004

BAKGRUND

Planen bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Denna MKB är därmed inte upprättad enligt Plan- och bygglagens formella krav utan följer det beslut som Nacka kommunfullmäktige beslutat 1990 om att miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning.

Miljökonsekvensbeskrivningen lyfter fram de miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

Arbetet med MKBn pågår parallellt med framtagandet av planförslaget och syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö-, hälsa- och naturresursfrågorna.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002.

Arbetet med MKBn har bestått i att avgränsa problem, redovisa planområdets nuvarande egenskaper och förutsättningar, samt att analysera konsekvenser av planens genomförande.

Den sammanfattande miljöbedömningen skall ses som en mer fristående bedömning och är skriven för att tjäna som ett underlag för beslutande nämnd i dess roll som bl.a. miljönämnd

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av miljöövervakare Birgitta Held-Paulie, kommunekolog Elisabeth Rosell och kommunantikvarie Gisela Tibblin.

MILJÖKONSEKVENSER INKL MÅL, NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP

Nuläge

Planområdet ligger i det dalstråk som bildas av Järlasjön, Kolbottensjön och Duvnäs vik. Marken är huvudsakligen gräsbevuxen med ett antal större lövträd, samt i den östra delen tät slyvegetation. Planområdet avvattnas mot Järlasjön-Kolbottensjön. Denna del av Järlasjön, Övre Järlasjön har mycket höga halter av totalfosfor enligt Naturvårdsverkets bedömnings

grunder sannolikt har Kolbotten samma status några analyser av Kolbottensjön har dock inte utförts.

Konsekvenser och åtgärder

Dagvatten inom området skall hanteras så att ingen ytterligare miljöbelastning uppstår på grundvatten och ytvatten. Dagvattnet omhändertas lokalt genom att vattnet leds till perkolations- och fördröjningsmagasin. Planerad bebyggelse ansluts till den befintliga gemensamhetsanläggningen för *vatten och avlopp* med anslutningspunkt i Fannydal.

Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär inte någon ökad miljöbelastning på grundvatten eller Kolbottensjön.

BULLER

Nuläge

Området belastas av buller från Saltsjöbadsleden, Saltsjöbadsvägen samt Saltsjöbanan.

En bullerutredning har utförts av Ingemansson Technology AB.

Bullerstörningarna från järnvägen skiljer sig från bullret från vägtrafiken. Vägtrafiken ger ett kontinuerligt brus. Bullret från järnvägstrafiken har högre maximalnivåer, dvs. ljudnivå när ett tåg passerar.

Konsekvenser och åtgärder

Saltsjöbanan ger upphov till ett maxvärde av 81 dB(A) (frifältsvärde) på ett avstånd om 25 meter från spårmittpunkt när ett tågsätt om 4 vagnar passerar. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer visar att ljudnivån överstiger riktvärdet 55 dB(A) utanför fasad vid hus E mot söder, plan 1 och 2, i sydväst på plan 2 samt vid hus F mot söder, plan 2. För att klara acceptabla ljudnivåer krävs att bullerskydd utförs utmed Saltsjöbadsleden och Saltsjöbanan enligt Ingemanssons förslag.

Slutsats: Med föreslagna bullerskydd klaras uppsatta mål för buller.

LUFTFÖRORENINGAR

Nuläge

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på förbränningsrelaterade föroreningar, utsläppens omfattning i tid och rum men också på utspädningsförhållanden. Även topografin har betydelse. Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas främst av utsläpp från Saltsjöbadsleden. Halten föroreningar i luften påverkar luftvägarnas funktion. Speciellt känsliga är personer med astma. Miljö kvalitetsnormer anger den föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, eller miljön kan belastas med

utan fara för påtagliga olägenheter. Kvävedioxidhalterna kan användas för bedömning av luftkvaliteten vid trafikplanering. Av de miljökvalitetsnormer för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per kubikmeter luft. Idag beräknas dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 24-36 µg per kubikmeter luft.

MKN finns sedan 2001 även för inandningsbara partiklar, PM 10. Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Även för PM 10 blir dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50 µg/m³. Kartläggningen visar att dygnsmedelvärde för PM 10, 36:e värsta dygnet uppgår till 27-39 µg per kubikmeter luft.

Konsekvenser och åtgärder

Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Med en ökad andel katalysatorer i bilparken visar utsläppen en tendens att minska.

Beräkningar av kvävedioxidhalten för 2006 visar på nivåer på 12-24 µg per kubikmeter luft i området, dvs. en förbättring gentemot dagsläget.

PM 10 halterna visar ingen minskad trend, värdena 2005 förväntas ligga på samma nivåer som i dagsläget, 27-39 µg per kubikmeter luft.

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar bedöms klaras.

Slutsats: Samtliga miljökvalitetsnormen för luft (kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar) klaras .
--

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Nuläge

Genom tillkomsten av Saltsjöbadsleden och tidigare Saltsjöbanan, har miljön i anslutning till Stubbsunds gård helt förändrats och de delar av den historiska anläggningen som finns kvar, är i stort sett bara huvudbyggnaden en flygelbyggnad, ett uthus samt en del äldre träd i anslutning till gårdsmiljön. För övrigt är platsen starkt förändrad.

Området är beläget i en svacka och är starkt exponerat från framförallt Saltsjöbadsleden. Huvudbyggnaden har genomgått en omsorgsfull renovering under senare år och upplevs av de flesta som ett trevligt inslag i den av trafikleder så påverkade miljön.

Alldeles intill planområdet har några moderna kontorsbyggnader uppförts och utgör en stark kontrast till Stubbsunds gård.

Konsekvenser och åtgärder

Planförslaget innebär en förändring av såväl kulturmiljö som landskapsbild. Tidigare obebyggda ytor tas nu i anspråk för bebyggelse.

Med hänsyn till att området redan idag är så starkt påverkat, bedöms den tillkommande bebyggelsen inte påverka kulturmiljö eller landskapsbild särskilt negativt utan kan istället medföra att den gamla gården inte ser så "utslängd" ut. Planförslaget innebär att gårdsmiljön kompletteras med en flygelbyggnad som tidigare funnits på platsen och att på senare tid utförda utfyllnader får en begränsad bebyggelse av gårdskaraktär.

Hela miljön har planbestämmelsen q, vilket innebär att miljön inte får förvanskas och att nybyggnad skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. De gamla träden vid huvudbyggnaden säkerställs genom planbestämmelsen n, d.v.s. att befintliga friska träd får ej fällas.

Mycket stor vikt måste läggas vid de kulturhistoriska aspekterna vid projektering och byggande. Även den yttre miljön måste kompletteras med stor omsorg.

Slutsats: Då området redan är mycket starkt förändrat, bedöms en komplettering av bebyggelsen inte påverka Stubbsund negativt.
--

NATURMILJÖ

Nuläge

Stora delar av området är uppfyllt eller påverkat på annat sätt. Vegetationen är sparsam förutom en trädridå i norr och öster samt de tidigare beskrivna gamla träden i direkt anslutning till gårdsmiljön. Vegetationen i öster är av slykaraktär.

Strandmiljöer är alltid intressanta ur naturvårdssynpunkt och är liksom de gamla ädellövträden, mycket betydelsefulla för den biologiska mångfalden.

Geologiskt utgöres området ursprungligen främst av lera med inslag av morän men i dagsläget är stora delar överlagrade med fyllnadsmassor, vägbank och järnvägsbank.

Området utgör ingen känd lokal för hotade växt- eller djurarter.

Konsekvenser och åtgärder

Några för kommunen kända lokaler för hotade växt eller djurarter berörs inte. Befintliga gamla parkträd skyddas i planförslaget. Till största delen utnyttjas tidigare utfyllnader för tillkommande bebyggelse. Dock kommer ett antal träd att försvinna vid ett genomförande av planen.

Befintliga parkträd bör vårdas så att får en gynnsam utveckling på lång sikt. Växt- och djurlivet gynnas i strandzonen. Befintlig vegetation bör sparas i så stor utsträckning som

möjligt för såväl den biologiska mångfalden som för landskapsbild, klimatskydd samt buller- och stoftskydd.

Slutsats: Några kända lokaler för hotade växt- eller djurarter berörs ej.

RADON

Nuläge

Planområdet klassas i markradonundersökning som utfördes 1990 som normalriskområde. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet. Detta betyder dock inte att radonproblem i befintlig bebyggelse inte förekommer. Hus som är byggda på större lager av sprängsten och /eller är otäta i grundkonstruktionen kan ändå ha problem med förhöjda radonhalter.

Konsekvenser och åtgärder

Risken för radonproblem i bostäder vid utbyggnad av området bedöms som liten. Vid nybyggnation bör dock markförhållandena besiktigas alternativt utförs grundläggning med radonsäkert utförande.

STADSBYGGNAD

Planenheten

Micaela Lavonius

Rolf Markman

Planchef

Projektledare

Antagen av områdesnämnden Sicklaön
2004-04-27 § 62

Viveca Bremmer
Planassistent