

Gnr 4/2006 Grundkartan upprättad 2006-04-25

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 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ 000 Största byggnadsarea i kvm
- e₂ 000 Största byggnadsarea i kvm för uthus
- Största antal fastigheter

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus

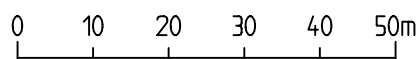
MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats ska finnas
- ej parkering Parkeringsplats får ej finnas

UTFORMNING

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta antal våningar ovan mark
- V₁ Vind får inte inredas
- V₂ Bostaden får inrymma högst 4 lägenheter

Skala 1:1000



STÖRNINGSSKYDD

Byggnaderna ska utformas så att trafikbullernivån inomhus i bostadsrum ej överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. För minst hälften av bostadsrum får den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ej överstiga 55 dB(A). Ekvivalent ljudnivå på uteplatser får ej överstiga 55 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

MSN 2007/19 214
(ONS 2004/50 214)

Detaljplan för
Sicklaön 74:41
Björkhagsvägen 12
Nacka kommun
ENKELT PLANFÖRFARANDE
Planenheten januari 2007

Micaela Lavonius
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt

Antagen av MSN 2007-02-14 §64
Laga kraft 2007-03-17

DP 407

PLAN – OCH GENOMFÖRANDE – BESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 74:41, Björkhagsvägen 12, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i januari 2007

Enkelt planförfarande

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Situationsplan och illustration

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att kunna uppföra två mindre flerbostadshus med totalt 8 lägenheter på en villafastighet. De två flerbostadshusen får uppföras i högst två våningar och ska utformas så att de anpassas till omgivande bebyggelse av villakaraktär. Markparkering anordnas inom fastigheten.

PLANDATA

Läge

Planområdet består av fastigheten Sicklaön 74:41. Fastigheten är belägen på Björkhagsvägen i Norra Ektorp ca 75 meter söder om Värmdöleden.

Areal

Fastigheten Sicklaön 74:41 har en areal om 2599 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Sicklaön 74:41 ägs av "--".

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Nacka Översiktsplan 2002 ligger fastigheten inom ett sammanhängande område i Ektorp med användning BE, enbostadshus, vilket innebär att området domineras av en villabebyggelse.

Detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan S 343 från 1985 med beteckningen FB (friliggande enbostadshus). För en fastighet med den beteckningen får endast en huvudbyggnad uppföras med en bostadsfastighet jämte förråd. Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar och då uppta högst 120 m² byggnadsarea, dock högst en sjättedel av tomtytan. Inom samma stadsplan och angränsande till fastigheten tillåts bostadsbebyggelse i två våningar i form av en grupp mindre flerbostadshus på Frihetsvägen.

Kulturminnesvårdsprogram

Fastigheten ingår i en av de kulturhistoriskt intressanta helhetsmiljöer som beskrivs i Nacka kommuns skrift "Kulturhistoriska miljöer" (1987). Helhetsmiljön består av välbevarade en- och flerfamiljshus från 1900-talets början. Fastigheten ingår dock inte i de mest värdefulla närmiljöerna som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia.

Kommunala beslut

Områdesnämnden Sicklaön behandlade en begäran om planläggning från fastighetsägaren i januari 2005. Begäran gällde en byggrätt om ca 500 m² byggnadsarea eller 12 lägenheter i radhusliknande flerbostadshus i två våningar. Områdesnämnden avslog begäran om planläggning.

Områdesnämnden behandlade en ny begäran om planläggning från fastighetsägaren i december 2005. Begäran gällde denna gång en byggrätt om ca 360 m² byggnadsarea eller 8 lägenheter i två mindre flerbostadshus i två våningar. Områdesnämnden tillstyrkte begäran om planläggning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Fastigheten Sicklaön 74:41 utgjorde tidigare två fastigheter, Sicklaön 74:40 och 74:41. Genom en fastighetsbildning 2005 slogs dessa fastigheter samman till en. Fastigheten innehåller av ovanstående skäl två huvudbyggnader. Dessa används idag för bostadsändamål.

Mark och vegetation

Fastigheten Sicklaön 74:41 är en relativt plan villatomt som huvudsakligen utgörs av uppodlad trädgård.

Befintlig bebyggelse

Det två huvudbyggnaderna utgörs av två villor från 1930-40-talet. Enligt fastighetsägaren är byggnaderna i dåligt skick. Dessutom finns en förrådsbyggnad och några mindre friggebodar på fastigheten.

Kulturmiljö och landskapsbild

De två befintliga villorna som är belägna på fastigheten har inget kulturhistoriskt värde.

Service

Ektorps centrum som ligger inom gångavstånd (ca 400 meter) har en väl utbyggd kommersiell och allmän service. På nära avstånd ligger både Ektorps skola (F-6) och Skuru skola (F-9).

Friytor

I nära anslutning till planområdet finns Nyckelviken och Skuruparken, vilka erbjuder rika möjligheter till rekreation och motion. Norr om Skuru skola finns en bollplan.

Gator och trafik

Planområdet trafikmatas från Ektorpsvägen via Edinsvägen. Ektorpsvägen har funktionen av uppsamlingsgata medan Edinsvägen och Björkhagsvägen utgör lokalgator. Björkhagsvägen som gränsar till planområdet har en godtagbar standard för att fungera som tillfart till villabebyggelsen och verksamheten som är belägen mitt emot planområdet, på andra sidan Björkhagsvägen.

Parkering sker idag inom fastigheten.

Trafikbuller

Fastigheten är till viss del exponerad för trafikbuller från Värmdöleden. Några mätningar av den exakta trafikbullernivån i dagsläget finns dock inte.

En befintlig bullerskärm dämpar dock trafikbullret och enligt beräkningar gjorda 1985 i samband med att stadsplan togs fram, ska fastigheten klara rekommenderade trafikbullernivåer utomhus på 55 dB(A). En trafikbullerkartläggning från 1991 visar också att trafikbullernivån vid den norra fastighetsgränsen har uppskattats till ca 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus för dagens situation.

På grund av att fastigheten ligger lägre i terrängen än Värmdöleden kommer en låg bebyggelse i två våningar inte att påverkas i lika hög grad av trafikbuller som en högre bebyggelse skulle göra.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Anslutning till dagvatten saknas. Befintliga villor värms upp med egna pannor.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget innebär att byggrätt för två mindre flerbostadshus medges. Bostadshusen får uppföras i högst två våningar och kommer att innehålla 4 lägenheter vardera.

Mark och vegetation

Värdefull vegetation inom fastighetens ska bevaras. Uteplatser och balkonger ska orienteras åt söder med tanke på solljusförhållanden och skydd mot trafikbuller.

Tillkommande bebyggelse

Två flerbostadshus med 4 lägenheter i varje, dvs. totalt 8 lägenheter får uppföras. Bostadshusen får uppföras i högst två våningar. Vind får inte inredas.

Byggrätt för bostadshus och uthusbyggnader har placerats för att de ska kunna byggas samman. Varje bostadshus får uppta högst 180 m² byggnadsarea och tillhörande uthusbyggnader högst 40 m² byggnadsarea. Högsta byggnadshöjd för bostadshus är 5, 6 meter. Högsta byggnadshöjd för uthus är 2,5 meter. Utöver 40 m² uthus i anslutning till varje bostadshus tillåts uthus för t.ex. cyklar och sopor i anslutning till parkeringen. Högsta byggnadshöjd för uthus vid parkeringen är 2,0 meter.

Bostadshusens utformning ska anpassas till omgivande villabebyggelse. De ska ha ett formspråk och karaktär som anknyter till en traditionell villabebyggelse. Entréer placeras mot norr och uteplatser och balkonger mot söder.

Lägenheterna får en storlek på ca 65 m² bostadsyta med två rum och kök. Lägenheterna på det övre planet får balkong medan lägenheterna på nedre planet får uteplats.

Service

Behovet av allmän och kommersiell service är väl tillgodosedd i närområdet. Någon ny service planeras inte med anledning av planförslaget.

Friytor

Behovet av ytor för rekreation och friluftsliv är väl tillgodosedda i närområdet.

Gator och trafik

Angöring till fastigheten sker från Björkhagsvägen. Befintligt gatunät fungerar utan åtgärder för föreslagen ny bebyggelse.

Parkering för den nya bebyggelsen ska placeras inom fastigheten. Bilplatsbehovet är beräknat till 1,0 bilplats/lägenhet. I anslutning till fastighetens infart ska 8 parkeringsplatser på mark anordnas. Garage får inte byggas.

Trafikbuller

Enligt uppskattningar klaras rekommenderade gränsvärden för trafikbuller utomhus. För att vara garderad mot en högre trafikbullernivå, t.ex. till följd av en framtida ökning av trafiken på Värmdöleden, ska uteplatser och balkonger placeras mot söder och byggnaderna utformas för bästa inomhusmiljö enligt nedanstående planbestämmelse:

Till skydd mot trafikbuller ska byggnaderna utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum ej överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå. För minst hälften av boningsrummen får den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ej överstiga 55 dBA. Ekvivalent ljudnivå på uteplatser får ej överstiga 55 dBA. Uteplatser och balkonger ska placeras mot söder.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avlopp finns redan utbyggt. För dagvatten ska anordning för lokalt omhändertagande anläggas inom fastigheten. För bostädernas uppvärmning planeras värmepumpar installeras. I anslutning till parkeringen kan uthus för sopor förläggas.

Miljöbedömning

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen omfattar inte några allmänna anläggningar men Nacka kommun är huvudman för gatan utanför planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet på kvartersmark.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka Kommun. Även nybyggnadskarta beställs hos Lantmäterimyndigheten.

Ansökan om bygglov inlämnas till Områdesnämnden Sicklaön. Till Områdesnämnden lämnas även byggnmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Miljö & Stadsbyggnad, bygglovenheten.

Genomförandetid

Genomförandet är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Anläggningsavgift för VA ska erläggas för de nya lägenheter som ansluts.

Tekniska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för anläggning för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- & stadsbyggnadsnämnden 2007-02-14 § 64/