




Gnr 4/2007 Grundkartan uppdaterad 2008-09-02

PLANBESTÄMMELSER

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


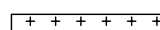

GRÄNSBETECKNINGAR

-  Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

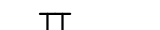


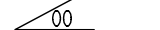
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

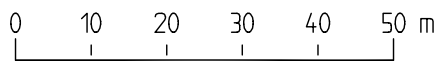
-  Mark där byggnader inte får uppföras.
-  Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
-  Befintliga träd får inte fällas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

-  Högsta antal våningar
-  Största byggnadsarea 20 kvm.
-  Högsta totalhöjd i meter
-  Minsta taklutning i grader



Skala 1:1000



SKYDDSBESTÄMMELSER

q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör får inte förvanskas.

Värdefull miljö. Nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

MSN 2007/72 214 (tidigare ONFS 2006/78 214)

Detaljplan för
Rösunda 3:18, Sjökullens väg 8

Nacka Kommun

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Planenheten april 2008, justerad aug 2008, mars 2009

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Martinsson
Planarkitekt

Antagen av MSN...2009-04-22...§ 119.....

Laga kraft.....2010-08-19.....

DP 493

PLANBESKRIVNING samt GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Rösunda 3:18, Sjökullens väg 8, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i april 2008, justerad i augusti 2008
och i mars 2009

Handlingar

Planförslaget omfattar:

- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Detaljplanekarta
- Fastighetsförteckning

PLANBESKRIVNING PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att bekräfta och skydda befintlig byggnad och miljön omkring denna samt medge byggrätt för uppförande av ett mindre badhus samt ett garage. Planförslaget innebär även att ett markområde som till följd av landhöjningen blivit beläget mellan fastigheten och Pålnäsviken tillförs fastigheten.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 28 §.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Pålnäsviken på Sjökullens väg på Neglingeön, Saltjöbaden.

Areal

Rösunda 3:18 omfattar 2007 kvm. Strandremsan mellan fastigheten och Pålnäsviken är ca 100 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd. Strandremsan mellan fastigheten och Pålnäsviken ägs av Nacka kommun.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kust och skärgård. Fastigheten, liksom flera omgivande fastigheter, är ianspråktagen som strandtomt, varför stranden inte är allmänt tillgänglig. Landskaps- och stadsbild skyddas genom att skyddsbestämmelse införs. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan och bedöms inte påverka den översiktliga planeringen i området.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner för kvartersmarken är stadsplan S88 fastställd den 25 oktober 1912 samt stadsplan S113 fastställd den 21 augusti 1936. Enligt gällande plan skall tomt vara minst 2 000 kvm och fastigheter får bebyggas med huvudbyggnad i två våningar och med lägre uthus, dock med en sammanlagd byggnadsarea av högst en tiondel av tomtytan. Tomterna förutsätts i planen ha utfart mot Stockholmsvägen. I senare utbyggnader har Sjökulless väg och

bebyggelse omkring denna tillkommit. En fastighetsreglering genomfördes under 1980-talet varvid ursprungsfastigheten styckades och Rösunda 3:18 fick utfart mot Sjökullens väg.

Strandskydd

Strandsskyddet är upphävt inom fastigheten Rösunda 3:18. Strandskydd gäller för strandremsan mellan fastigheten och Pålänsviken.

Kommunala beslut

Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden beslutade den 28 november 2006, § 173 att ge planenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Fastigheten är bebyggd med en bostadsbyggnad. Byggnaden uppfördes 1893 och byggdes om 1916 varvid den fick sitt nuvarande utseende, vilket är tidstypiskt. Ett nu rivet badhus hörde till stamfastigheten och kom vid fastighetsregleringen att ligga på grannfastigheten (Rösunda 3:39). Fastigheten ligger mitt i en långa av fem strandtomter med likartad karaktär, även om flera är bebyggda senare. Söder om fastigheten ligger en rad med parhus som utformats med hänsyn tagen till den ursprungliga bebyggelsen.

PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen är att bekräfta och skydda befintlig byggnad och miljön omkring denna samt medge byggrätt för uppförande av ett mindre badhus och ett garage.

För huvudbyggnaden införs bestämmelser som bekräftar befintlig byggnad i två våningar med vind och att byggnaden inte får rivas. Dessutom införs en varsamhetsbestämmelse för hela tomten.

För uppförande av badhuset medges byggrätt för ett mindre uthus med en byggnadsarea på högst 20 kvm vid stranden.

Byggrätt för ett garage/uthus på ca 30 kvm läggs ut på fastighetens östra del i anslutning till ett befintligt garage på grannfastigheten. Högsta totalhöjd för byggnaden sätts till 3,5 meter och minsta takvinkel sätts till 27 grader. Byggrätten för garage/uthus placeras på den del av tomten som är mest lämplig för ett garage, sett både ur ett kulturhistoriskt och ur ett funktionellt perspektiv.

Markområdet mellan Rösunda 3:18 och vattnet läggs ut som kvartersmark för att kunna tillföras Rösunda 3:18.

Strandskydd

Det markområde som omfattas av strandskydd ligger mellan Pålnäsviken och fastigheten Rösunda 3:18 och upptar ca 100 kvm. Området har uppkommit som en följd av landhöjningen. Huvudskälet för upphävandet av strandskyddet är att området är ianspråktaget som tomtmark. I och med att omkringliggande fastigheter gränsar direkt mot Pålnäsviken är området inte tillgängligt för allmänheten och ett upphävande av strandskyddet inom området bedöms därför inte försämra allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Området bedöms inte heller innehålla några kända skyddsklassade djur- eller växtarter. Fastigheten Rösunda 3:18 var ursprungligen en strandfastighet och det aktuella området upplevs redan idag som en del av fastigheten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Innan planen antas ska avtal om markköp av strandremsan mellan Rösunda 3:18 och Pålnäsviken finnas mellan kommunen och fastighetsägaren till Rösunda 3:18. Plangenomförandet kräver att strandskyddet upphävs och en lantmäteriförrättning genomförs så att den strandremsa som tillkommit genom landhöjning tillförs Rösunda 3:18.

Tidsplan

april/maj 2008	Samråd och underrättelse
mars 2009	Underrättelse
april 2009	Antagande

MEDVERKANDE

Planen har upprättats med biträde av konsulterna arkitekterna SAR/MSA Arne Forssén och Claës Breitholtz.

Planenheten
Nacka kommun

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Martinsson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2009-04-22 § 119/