

Skala 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Underliggande stadsplan (S 147) gäller i övrigt.

GRÄNSER

— · — Planområdesgräns
 - - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e Största byggnadsarea 1/5 av fastighetsarean.
 Endast en huvudbyggnad per fastighet.
 Maximalt 4 lägenheter per huvudbyggnad.
 I gårdsbyggnad får bostad ej inredas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Mark där byggnad, plank och parkering inte får uppföras.
 Mark där byggnad inte får uppföras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

fril Endast friliggande hus

Utseende

f Området utgör en del av en utpekad kulturhistorisk helhetsmiljö. Ändringar, tillägg och ny bebyggelse ska utformas och färgsättas med hänsyn till omgivningens egenart och ge en god helhetsverkan. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att sprängning, schaktning och utfyllnad i möjligaste mån undviks.

STÖRNINGSSKYDD

m1 Vid nybyggnad samt vid tillbyggnad i syfte att ombilda till flerbostadshus ska bostadshus och uteplatser utformas med hänsyn till den rådande trafikbullersituationen. För sådan bostadsbebyggelse får den ekvivalenta dygnsnivån inte överstiga 55 dB(A) för uteplats och utanför rum avsedda för vistelse. Inomhus i sovrum får den ekvivalenta dygnsnivån inte överstiga 30 dB(A). Högsta maximalnivån inomhus är 45 dB(A) och vid uteplats 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

n Träd med större stamdiameter än 15 cm mätt 1,3 m ovan mark ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fallas med villkor om att eventuell återplantering sker.

Planförslaget är upprättat enligt PBL 1987:10

Ändring genom tillägg till S 147
 Rösunda 6:1-4
 i Saltsjöbaden, Nacka kommun
 Enkelt planförfarande
 Planenheten i aug 2011, rev. jan 2012

Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Fastighetsförteckning

Andreas Totschnig
 Planchef

Emma Färje Gustafsson
 Planarkitekt

MSN 2010/78-214

Tillstyrkt av MSN 2012-04-25

Laga kraft 2013-01-25

DP 537

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER PLANBESKRIVNING samt GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till del av stadsplan 147 för Rösunda 6:1- 4 i Saltsjöbaden, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i augusti 2011 och reviderad januari 2012.

Handlingar

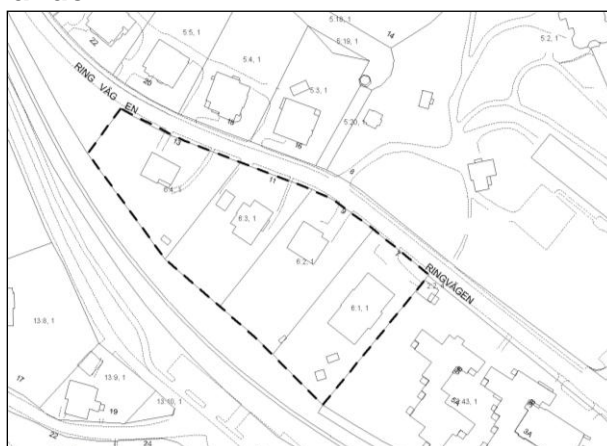
Planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg av planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningen.
2. Detaljplan som visar vilket område som omfattas av ändringen och de nya planbestämmelserna.

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen 1987:10.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fyra fastigheter (Rösunda 6:1,6:2,6:3 och 6:4). Dessa är belägna på Ringvägen 7-13 i Saltsjöbaden. Varje fastighet är ca 2000 m² och de är i privat ägo. I nordväst gränsar området mot parkmark och ca 15 m från de sydvästra fastighetsgränserna går Saltsjöbanan. I öster gränsar planområdet till en tätare flerbostadshusbebyggelse som relativt nyligen



uppförts intill Saltsjöbanans spår. På andra sidan Ringvägen finns en konferensanläggning och de kulturhistoriskt värdefulla "sjuvillorna" som upplåts som bostadsrätter.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller stadsplan 147, laga kraft år 1942. I stadsplanen anges att fastigheterna inom kvarteret Snäckan endast får användas till bostadsändamål. På varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras som innehåller högst två med kök försedda lägenheter. Huvudbyggnaden ska uppföras fristående och får uppföras i en våning, därutöver får vindsvåning inredas. Byggnadshöjden får vara maximalt 5,2 meter och byggrätten är 1/5 av tomtens storlek. Planområdet ingår även i ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2010, § 337 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Utgående bestämmelser: BF.

Utgående paragrafer och moment är: § 1 mom. 2, § 2, § 4 mom. 1 och 2 och § 5.

Bestämmelserna ersätts med:

B fril e – *Friliggande bostadshus med maximalt fyra lägenheter per huvudbyggnad. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Största tillåtna byggnadsarea 1/5 av tomtarean. I gårdsbyggnad får bostad ej inredas.*

Punktprickad mark – *mark där byggnad, plank eller parkering inte får uppföras.*

Ring- och punktprickad mark – *mark där byggnad inte får uppföras.*

Följande bestämmelser läggs till bestämmelserna i stadsplan 147:

Tillägg till planbestämmelserna:

f - *Området utgör en del av en utpekad kulturhistoriskt helhetsmiljö. Ändringar, tillägg och ny bebyggelse ska utformas och färgsättas med hänsyn till omgivningens egenart och ge en god helhetsverkan. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att sprängning, schaktning och utfyllnad i möjligaste mån undviks.*

n – *Träd med större stamdiameter än 15 cm mätt 1,3 m ovan mark ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att eventuell återplantering sker.*

m1 – Vid nybyggnad samt vid tillbyggnad i syfte att ombilda till flerbostadshus ska bostadshus och uteplatser utformas med hänsyn till den rådande trafikbullersituationen. För sådan bostadsbebyggelse får den ekvivalenta dygnsnivån inte överstiga 55 dB(A) för uteplats och utanför rum avsedda för vistelse. Inomhus i sovrum får den ekvivalenta dygnsnivån inte överstiga 30 dB(A). Högsta maximalnivån inomhus är 45 dB(A) och vid uteplats 70 dB(A).

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger i ett lokalt centrum med blandad bostadsbebyggelse. I området finns flerbostadsbebyggelse med bostadsrätter, radhus, parhus och större villor. Syftet med ändringen genom tillägg är att möjliggöra för mindre flerbostadshus i kvarteret som ligger i ukanten av centrumet. Planändringen innebär att varje huvudbyggnad får inrymma fyra lägenheter istället för två. Byggrättens storlek är dock densamma som i gällande stadsplan och man får fortsatt ha endast en huvudbyggnad per fastighet. Tillägget syftar även till att stärka det kulturhistoriska skyddet genom bestämmelse angående utformning och färgsättning.

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 7 §.

Bebyggelse

Samtliga fyra fastigheter är idag bebyggda. På Rösunda 6:1 finns en huvudbyggnad på ca 430 m². På de tre övriga fastigheterna finns villor om ca 170-200 m² i byggnadsarea. Byggnadssättet ska fortsatt vara friliggande byggnader och endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts. Huvudbyggnad får innehålla maximalt fyra bostäder. Bostad får inte inredas gårdsbyggnad. Planförslaget medför ingen utökning av byggrätten eller våningsantalet.

Gator, trafik och buller

Fastigheterna har utfart mot Ringvägen. På motsatt sida av Ringvägen finns en gångbana. Parkering för boende i flerbostadshus ska anordnas inom den egna fastigheten. Parkering får inte anordnas närmast Ringvägen utan ska förläggas längre in på tomterna med hänsyn till den värdefulla miljö som förgårdarna tillsammans med gatumiljön och de s.k. Sjuvillorna skapar. En

utformningsbestämmelse för bebyggelsen poängterar även att sprängning ska minimeras.

Fastigheterna utsätts för buller både från vägtrafik på Ringvägen och från tågen på Saltsjöbanan. Vägtrafikbuller från Ringvägen har uppmätts till mellan 50-55 dB(A) ekvivalentnivå och järnvägsbuller från Saltsjöbanan till mellan 50-55 dB(A) ekvivalentnivå enligt kommunens mätningar. Planbestämmelsen med riktvärden för bullernivåer ska uppfyllas vid nybyggnad eller om huvudbyggnad byggs till och ombildas till flerbostadshus. Byggnaden ska då klara riktvärden för bullernivåer angivna på plankartan eller avstegfall A.

Kulturmiljö och landskapsbild

Området utgör en del av en lokalt utpekad kulturhistorisk helhetsmiljö. Ändringar, tillägg och ny bebyggelse ska utformas och färgsättas med hänsyn till omgivningens egenart och ge en god helhetsverkan. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att sprängning, schaktning och utfyllnad i möjligaste mån undviks. Marklov krävs för fällning av större träd för att behålla helhetsbilden och naturvärden i området.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Tekniska frågor

Kommunalt VA finns utbyggt till planområdet. Anslutningsavgift för VA ska betalas för de nya bostäderna enligt gällande VA-taxa. Fastighetsägaren ansvarar för anläggning för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Tidsplan

Augusti-september 2011

Samråd och underrättelse

April 2012

Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Gustafsson
Planarkitekt

Antagen i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012-04-25 § 137.

Thérèse Widmark
Administratör