



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 MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e000 Högsta bruttoarea ovan mark i kvadratmeter. Hela sutterängvåningens area skall inräknas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Stödmurar får uppföras.
- Marken får endast bebyggas med uthus

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- III** Högsta antal våningar.
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet med undantag för mindre byggnadsdelar för ex ventilation hissutrymme och trapphus
- Byggnadshöjd i meter
- V₁** Byggnaden skall utföras med översta våningen indragen. Den indragna delen skall motsvara minst 20 % av underliggande vånings BTA

V₂ Sutterängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas
- Befintliga träd får inte fällas

Störningsskydd

För byggnaden skall följande gälla: Ekvivalent ljudnivå högst 30 dBA inomhus. Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen. Maximal ljudnivå högst 45 dBA inomhus kl 19-07

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft

Projekt nr 9106

Detaljplan för
Sicklaön 121:3 Helgesons väg 7
Nacka Kommun
Stadsbyggnad januari 2004

Micaela Lavonius
planchef

Alexander Erixson
planarkitekt

Till planen hör:
Plan- och genomförandebeskrivning,
gestaltungsprogram och fastighetsförteckning

Tillstyrkt av ONS.04-08-31. §105.....
Antagen av KF.....04-11-22. §121.....
Laga kraft.....04-12-28.....

DP 341

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Sicklaön 121:3, Helgesons väg 7, Nacka kommun
Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i januari 2004

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning (inkluderar beskrivning av miljökonsekvenser)
3. Gestaltungsprogram
4. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen möjliggör nybyggnad av bostäder i form av ett flerbostadshus i tre våningar plus suterrängvåning. På fastigheten anordnas två parkeringsplatser varav en för rörelsehindrade. Härutöver anordnas genom servitut 1 st. parkeringsplats per lägenhet inom fastigheten Sicklaön 126:4. En yta i anslutning till flerbostadshuset anordnas för lek och utevistelse.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 121:3 som är på 914 kvm. Fastigheten är en hörnfastighet vilken begränsas av Tallidsvägen och Helgesons väg.

Marken ägs av Byggmästaren UJ Johansson AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget är förenligt med Nacka översiktsplan 2002, där markanvändningen för området är flerbostadshus. Förslaget är också förenligt med samrådsunderlaget för Finntorps framtid från 2002.

Gällande detaljplan

Planen ersätter Stadsplan 1 fastställd den 16 december 1949. Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas med ett bostadshus om ca 85 kvm byggnadsarea i två våningar. I övrigt är fastigheten ej avsedd att bebyggas.

Gällande avtal

I enlighet med detaljplaneavtal mellan Nacka kommun och Byggmästare UJ Johansson AB skall kommunen pröva möjligheten att tillskapa större byggrätt för bostadsändamål.

Kommunala beslut

Områdesnämnden Sicklaön tillstyrkte 2003-06-10, § 113, startpromemoria för detaljplan för fastigheten Sicklaön 121:3, Helgesons väg 7. Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen att godkänna startpromemoria genom beslut 2003-08-26, § 209. Kommunstyrelsen godkände startpromemoria och detaljplaneavtal genom beslut 2003-09-22, § 163 respektive § 164.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar mot söder med ca 4 meters höjdskillnad. Tomten har trädgårdskaraktär med inslag av naturmark. Ett antal karaktärsskapande tallar samt ett par ekar finns på tomten. Värdefulla naturinslag skall bevaras. Träd markerade med n får ej fällas.

Bebyggelse

Ny bebyggelse skall utgöra en komplettering till befintliga omkringliggande flerbostadshus. På fastigheten ligger idag putsat suterränghus från slutet av 30-talet samt en mindre förrådsbod vilka avses att rivas

Väster om planområdet ligger putsade flerbostadshus från tidigt 50-tal i tre våningar med suterrängvåning i form av garage mot norr. Öster om planområdet ligger en skola och söder om ett äldreboende. Nordost om fastigheten vid Talliden skola, har en ny plan tagits fram för ett flerbostadshus i fyra våningar.

Planen möjliggör en byggnad i tre våningar plus en suterrängvåning samt källare. Byggnaden är tänkt att innehålla åtta lägenheter som omfattar två till tre rum och kök. Alla lägenheter har balkong alternativt terrass i markplan. Lägenheterna vänder sig mot sydöst. Byggnaden ansluter avseende antal våningar och höjd till befintlig bebyggelse. Vad avser beräkning av bruttoarea definieras denna som

BTA(o) men med avsteg från Svensk Standard SS 02 10 53 såtillvida att hela bruttoarean för suterrängvåning skall inräknas.

Byggnaden kommer att påverka grannfastigheten genom att solinsläppet från sydost kommer att minska. Hänsyn har tagits genom den föreslagna byggnadens platta tak, den slutna norrfasaden som inte möjliggör insyn samt att befintlig vegetation skyddas.

På fastigheten ges utrymme för ett separat sophus. Marken är i övrigt ej avsedd att bebyggas annat än vid behov med lägre stödmurar.

Då det i området redan finns utbyggd kollektivtrafik, vägar, teknisk försörjning och annan service, blir förtätningen ur samhällsekonomiskt perspektiv positiv.

Gator och trafik

Angöring till fastigheten kommer att ske från Tallidsvägen vilken är enkelriktad.

Bilplatsbehovet är beräknat till en plats per lägenhet. Detta löses genom servitut inom skolans område, Sicklaön 126:4, på motsatt sida Helgesons väg. På detta sätt har utemiljön kunnat prioriteras inom planområdet. En besöksparkering samt en parkering för rörelsehindrade ordnas inom den egna fastigheten. Genom att tillskapa plats för att vända parkerade fordon inom fastigheten undviks utbackning över trottoar.

Störningar

Området är exponerat för trafikbuller från i första hand Värmdöleden. Den ekvivalenta ljudnivån har beräknats för den planerade byggnaden, dels med nuvarande trafikmängd, dels med en tjugoprocentig trafikökning jämfört med senaste trafikmätning som utfördes 2001.

Räknat på prognosen, dvs en tjugoprocentig trafikökning uppgår ljudnivån utanför fasad till 55dB(A) eller lägre för suterrängplanet samt våning ett och två. För översta våningsplanet, våning tre, beräknas den ekvivalenta ljudnivån till 58 dB(A) utifrån prognosen och 57 dB(A) i nuläget.

När förutsättningarna är sådana att målet inte kan uppfyllas kan den s.k. Stockholmsmodellen accepteras, vilken innebär att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet, köket oräknat, skall placeras mot tyst sida (avstagsfall B).

Föreslagen byggnad är utformad med en sluten fasad mot Värmdöleden i norr och planlösningarna är sådana att minst hälften av boningsrummen placerats mot tyst sida.

Beräkning av vägtrafikbuller utförd 2004-01-14 med prognosvärden för år 2010 enligt **bilaga 1**. Förslag på lägenhetsplanlösning enligt **bilaga 2**.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder 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

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Detaljplanen omfattar inte några allmänna anläggningar men Nacka kommun är huvudman för gatorna i området.

Fastighetsägaren svarar för all bebyggelse på kvartersmark. Fastighetsägaren svarar även för förvaltning av såväl befintliga som tillkommande byggnader och anläggningar på kvartersmark.

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs av Stadsbyggnad och VA-nätet handläggs av Teknisk produktion. Elnätet handläggs av Nacka Energi AB.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos Stadsbyggnad.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos områdesnämnden Sicklaön, Nacka kommun. Samråd i ärenden om bygglov och bygganmälan sker med Stadsbyggnad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren Byggmästaren U J Johansson AB äger all mark inom planområdet.

Servitut för parkering på Sicklaön 126:4 skall upprättas innan detaljplanen antas.

Ekonomiska frågor

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Befintlig byggnad är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Eventuellt läggs förbindelsepunkt om i samråd mellan kommunen och exploatören. Dagvattnet inom området skall så långt som möjligt omhändertas lokalt, men möjlighet finns att komplettera förbindelsepunkt med dagvattenservis.

Ledningar för el finns framdragna i området. Nacka Energi svarar för eldistributionen.

Byggnaden är tänkt att ha ett mekaniskt till/frånluftssystem för ventilation och tillskottsvärme, där värmeväxling (värmeåtervinning) sker med värmepump.

Förutsättningar för källsortering skall finnas. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2004-11-22 § 121

Viveca Bremmer
Planassistent