

Gnr 14/2007 Grundkartan uppdaterad 2007-07-09

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området 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

B Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får inte bebyggas
- + + + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Största byggnadsarea för huvudbyggnad 300 kvm.
Största sammanlagda byggnadsarea för garage/uthus 230 kvm, varav enskild byggnad högst får uppta 115 kvm.

Högst två komplementbyggnader får uppföras.

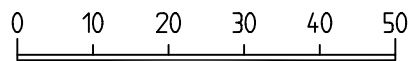
Högsta totalhöjd för garage/uthus 4,5 m.

Uthus/garage ska placeras minst 0,5 m från fastighetens norra gräns och minst 1 m från fastighetens övriga gränser.

0 Största antal tillåtna fastigheter



Skala 1:1000



Q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Skadad byggnad ska återställas. Om återställande är oskäligt till följd av skadans omfattning får ev. ersättningsbyggnad inte uppföras till större höjd eller volym än befintlig byggnad.

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

MSN 2007/77 214

Detaljplan för
Solsidan 33:9, Sjövägen 1
Nacka Kommun
ENKELT PLANFÖRFARANDE
Planenheten, augusti 2007

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Martinsson
Planarkitekt

Antagen av MSN 2007-09-18 §289
Laga kraft 2007-10-20

DP 426

PLAN – OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Solsidan 33:9, Sjövägen 1 i Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i augusti 2007

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av två nya garage på fastighetens norra del. Planförslaget innehåller även en mindre utökning av byggrätten för huvudbyggnaden. I planförslaget införs skyddsbestämmelser för huvudbyggnaden som är av kulturhistoriskt intresse.

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

Solsidan 33:9 är beläget vid Sjövägen i Saltsjöbaden.

Areal

Solsidan 33:9 omfattar 3416 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Brf Sjövägen 1.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kust och skärgård. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm 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

Översiktlig planering

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

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark i området och fastigheten omfattas därmed inte av strandskydd.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten gäller stadsplan S 123 som fastställdes den 1 november 1940 samt tomtindelingsplan från juni 1959. Stadsplanen anger att högst en niondel av fastigheten får bebyggas. Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar med en byggnadshöjd på högst 7,5 meter. Högst en tredjedel av vinden får inredas.

Kulturminnesvårdsprogram, inventeringar

Huvudbyggnaden är upptagen som särskilt värdefullt kulturminne i "Nacka kommun – kulturhistoriska miljöer" (1987).

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 maj 2007, § 191 att avslå begäran om bygglov för garage. I samband med detta beslöt nämnden att ställa sig positiv till att pröva en ändring av detaljplanen förutsatt att en sådan förfrågan inkom. En förfrågan om planändring inkom till planenheten den 10 maj 2007. På sammanträdet den 30 maj informerades Miljö- och stadsbyggnadsnämnden om att planarbetet påbörjats.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Huvudbyggnaden är upptagen som särskilt värdefullt kulturminne i ”Nacka kommun – kulturhistoriska miljöer” (1987). Huvudbyggnaden har en byggnadsarea på ca 280 kvm inklusive en altan. På tomten finns i övrigt två garage varav det ena uppfördes 1970. Tiden för uppförandet av det andra garaget är okänt men det uppfördes före 1970. Garagen är till stor del placerade på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas.

PLANFÖRSLAGET

Huvudbyggnaden är som tidigare nämnts upptagen som särskilt värdefullt kulturminne. Till följd av detta införs skyddsbestämmelser (q₁) för huvudbyggnaden som innebär att byggnaden inte får rivras samt att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Byggnadsarean för huvudbyggnaden sätts något större än befintlig byggnad, totalt 300 kvm, för att inte hindra mindre förändringar som är förenliga med skyddsbestämmelsen q₁.

På fastighetens norra del möjliggörs uppförandet av två garagebyggnader på vardera ca 110 kvm. För att i så stor utsträckning som möjligt bevara gårdsplanen framför huvudbyggnaden samt minimera inskränkningen av utsikten över Vårgårdssjön från grannfastigheten föreslås garagen placeras endast 0,5 meter från tomtgränsen i norr. Garagen ska utformas med hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värde och harmonisera med huvudbyggnaden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Tidsplan

Samråd	augusti 2007
Antagande	september 2007

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Martinsson
Planarkitekt

Antagen av Miljö-och stadsbyggnadsnämnden 2007-09-18 § 289/