



## **PLAN- och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Rösunda 26:8, (Gamla Skolvägen 30), Saltsjöbaden, Nacka kommun**

Upprättad på Planenheten i september 2007

Enkelt planförfarande

### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra till- och påbyggnad av ett befintligt bostadshus i två våningar, samt att möjliggöra uppförande av en carport/förrådsbyggnad. Detta görs genom att högsta antalet våningar ökas till tre, byggrätten utökas något och det ges möjlighet att uppföra en komplementbyggnad i den sydvästra delen av planområdet.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och har en begränsad samrådskrets, samt 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 ligger i centrala Saltsjöbaden ett hundratal meter från Grand Hotel. Området avgränsas av bostadsbebyggelse i öster och väster, medan det omgärdas av lokalgator i norr och söder.

#### **Areal**

Planområdet omfattas av fastigheten Rösunda 26:8, vilken upptar en area av ca 1400 m<sup>2</sup>.

### **Markägoförhållanden**

Hela fastigheten Rösunda 26:8 ägs av exploatören.

### **INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL**

#### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken**

Det aktuella området berörs av riksintresset för kustområdet och skärgården. Riksintresseområdet har ett utökat strandskydd på 300 m, dock inte inom detaljplanerat område som det här aktuella.

#### **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**

#### **Översiktsplan**

I Nacka kommuns översiktsplan från 2002 är planområdets markanvändning satt till enbostadshus. I översiktsplanen föreslås vidare kompletteringsbebyggelse med bostäder och verksamheter i området kring Grand Hotell.

#### **Strandskydd**

Planområdet ligger omkring 200 meter från strandlinjen, men omfattas inte av det utökade strandskyddet eftersom det ligger inom sedan tidigare detaljplanelagt område.

#### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

För planområdet gäller detaljplan S156, antagen 1951-05-26. Där anges att planområdet får användas för bostads- eller handelsändamål, samt att byggnaden får uppföras i maximalt två våningar och med en maximal byggnadshöjd på 7,6 m. Utöver de två våningarna får vind inredas, dock måste taket ha en lutning på högst 30°.

För den del av detaljplan S156 som berör Rösunda 26:3, fastigheten sydöst om Rösunda 26:8, gäller samma planbestämmelser som ovan förutom att högsta totalhöjd begränsas till 11,0 m och att taklutningen får vara maximalt 60°.

PLAN- OCH  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### **Kommunala beslut**

Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden beslutade den 15 maj 2006, § 102 att ge planenheten i uppdrag att påbörja planarbetet.

### **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

Planområdet ligger i ett bostadsområde och omgärdas av lokalgator både i norr (Gamla Skolvägen) och söder (Sandviksvägen). Fastigheten är idag bebyggd med ett flerbostadshus i två våningar, med en byggnadsarea på cirka 260 m<sup>2</sup>. Bostadshuset har därutöver en upphöjd uteplats på sin norra sida. Vidare finns en carport invid Gamla Skolvägen i områdets nordöstra hörn. Parkering sker, förutom på de två platserna i carporten, framför bostadshuset i anslutning till Gamla Skolvägen.

Området lutar relativt kraftigt från söder till norr, och höjdskillnaden inom planområdet är ca 7 meter. Höjdskillnaden gör bl.a. att det är möjligt att komma in i husets andra våning via en liten "bro" på husets baksida. Huvuddelen av planområdet är bebyggd eller hårdgjord, varför tillgången på växtlighet är begränsad. I planområdets södra del, söder om branten, finns dock ett område med hällar och busk- och trädvegetation.

### **PLANFÖRSLAG**

#### **Tillkommande bebyggelse**

Planområdets markanvändning sätts liksom i gällande plan till bostäder och handel. Planförslaget medger en till- och påbyggnad av det befintliga bostadshuset. För att få till stånd denna påbyggnad ökas antalet tillåtna våningar från två till tre och en högsta byggnadshöjd på 7,6 m byts ut mot en högsta totalhöjd på 11,0 m. Detta medför därmed att planområdet får samma totalhöjd som angränsande fastighet i sydöst, Rösunda 26:3. Den nya totalhöjden kan därför ses som en anpassning till befintliga förhållanden. För att behålla den husfasadlinje bostadshusen på Rösunda 26:8 och 26:9 skapar mot Gamla Skolvägen ska totalhöjden begränsas till 5,0 meter på bostadshusets norra sida, där det idag finns en uteplats. Totalhöjden mäts för övrigt mellan markens medelnivå runt byggnaden och byggnadens högsta punkt, till skillnad från byggnadshöjden som mäts mellan markens medelnivå och skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt tak med 45 graders lutning.

Bostadshuset anses inte ha några särskilda kulturhistoriska värden. De kulturhistoriska värden som finns i närområdet medför dock att det i detaljplanen ställs krav på att bebyggelsens utformning sker med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Komplementbyggnader har en högsta byggnadshöjd på 3,0 m och en maximal takvinkel på 27 grader. Den södra komplementbyggnaden ska av trafiksäkerhetsskäl ligga minst 2 meter från fastighetsgränsen samt placeras med långsidan parallell med Sandviksvägen. Anledningen är att det annars inte är möjligt att uppfylla det krav om ett utrymme på 6

PLAN- OCH  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

meter som behövs framför en möjlig carport/garage för att man med god marginal ska kunna parkera en bil där.

I gällande detaljplan S156 styrs exploateringen av att stora delar av området har byggförbud (s.k. prickmark). I aktuell detaljplan minskar prickmarken i omfattning, och byggnadsarean begränsas istället av byggrätten, som sätts till 440 m<sup>2</sup>. På så sätt möjliggörs en viss tillbyggnad av huset, bl.a. underbyggnad av balkongen i sydväst, inglasning av den upphöjda uteplatsen och uppförande av en komplementbyggnad.

### **Gator, trafik och parkering**

Parkering för boende i planområdet förutsätts som nu ske på tomtmark i anslutning till planområdet. I detaljplanens sydvästra del ges möjlighet att uppföra en carport, vilken därmed trafikförsörjs från Sandviksvägen. För att lösa hela parkeringsbehovet behöver befintlig parkering vid Gamla Skolvägen behållas, eller i annat fall ersättas med tillräckligt antal p-platser i anslutning till planområdet. För att klara parkeringsbehovet ska en parkeringsnorm om minst 1,0 p-platser per lägenhet uppfyllas.

### **Miljö**

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.

Planområdet ligger nära både Saltsjöbanan och Ringvägen/Saltsjöpromenaden. Gällande riktlinjer för trafikbuller ska uppfyllas. För ny bostadsbebyggelse får den ekvivalenta ljudnivån ej överstiga 55 dB(A) utanför fönster och för uteplats. Inomhus får högsta ekvivalenta ljudnivån ej överstiga 30 B(A). Högsta maximalnivå inomhus är 45 dB(A).

### **Tillgänglighet**

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. Planområdet innefattar inte några sådana platser eller lokaler.

### **Teknisk försörjning**

Dagvatten inom planområdet ska om möjligt omhändertas lokalt.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Johan Håkansson  
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
2007-09-18 § 296

Viveca Bremmer  
Planassistent