

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
- Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- G-VÄG Gångväg
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, friliggande enbostadshus

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst 4.5 m och komplementbyggnad minst 2 m från fastighetsgräns

- Marken får inte bebyggas
- U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD OCH UTFORMNING

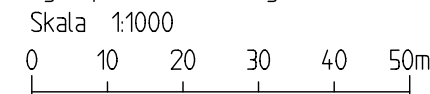
- I, II Högsta antal våningar.
- v Sutturängvåning får utföras utöver angivet våningsantal
- e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm. Högsta nockhöjd 7.0 m.
- e₂ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm. Högsta nockhöjd 7.0 m.
- e₃ Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvm. Högsta nockhöjd 4 m.
- e₄ Bestämmelserna i byggnadsplan B6 ska gälla.
- 3 Största antal tillåtna fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- n Befintliga träd får inte fällas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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



Detaljplan för
Sicklaön 34:1 m fl
Prinsessvägen
Nacka Kommun
Planenheten mars 2006, reviderad i september 2006

Till planen hör:
plan- och
genomförandebeskrivning
fastighetsförteckning

Micaela Lavonius
Planchef

Therese Martinsson
Planarkitekt

KFKS 127/2005 214
Projektnr 9142

Antagen av MSN...2007-03-28.§.136.....
Laga kraft.....2007-11-29.....

DP 431

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 34:1 m fl, Prinsessvägen, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i mars 2006, reviderad i september 2006

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Denna beskrivning
2. Detaljplanekarta med bestämmelser
3. Fastighetsförteckning
4. Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa byggrätter för tre villor på varsin fastighet om ca 900 kvm. Resterande del skall utgöra allmän plats. En mindre del i väster föreslås att tillföras Sicklaön 33:10.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Skuru mellan Prinsessvägen och Kungsvägen, och omfattar ca 5000 kvm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och riksintressen

Nacka översiktsplan 2002 anger enbostadshus.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan (Byggnadsplan B6) från 1937, vilken anger parkmark. En mindre del i väster utgör gatumark.

Program

Med hänsyn till exploaterings begränsade omfattning samt att detaljplanen har stöd i en aktuell översiktsplan görs bedömningen att ett program inte behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Se separat rubrik miljökonsekvenser.

Bebyggelse

Planområdet gränsar till bebyggelse med enbostadshus. De två tomterna i norr sluttar mot nordväst och skall bebyggas med suterrängvåning för att anpassas till befintliga terrängförhållanden. Tomten mot Kungsvägen är plan men ligger något lågt i förhållande till vägen. En viss utfyllnad av denna kan därför komma att krävas.

Del av gatumark och parkmark nyttjas idag av Sicklaön 33:10 som tomtmark. Denna del är i planförslaget utlagd som kvartersmark. För denna del som avses tillföras Sicklaön 33:10 ska de bestämmelser som finns i byggnadsplan 6 gälla.

Gator och trafik

Kollektivtrafikförsörjningen av planområdet utgörs av buss som trafikerar Skurusundsvägen. Avstånd till hållplats är ca 200 meter.

En gångväg i form av trappor med vilplan och belysning skall anläggas från Kungsvägen upp mot Sköldungavägen.

En vändplan anläggs vid slutet av Prinsessvägen och en gång- och cykelväg ansluter från denna mot Kungsvägen.

MILJÖKONSEKVENSER

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 för Prinsessvägen 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. Någon MKB har därför inte upprättats för detaljplanen.

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom området. Området är inte heller utsatt för buller. Ökningen av trafiken på grund av tillkommande bebyggelse bedöms vara marginell.

Naturmiljö och landskapsbild kommer dock att påverkas lokalt. Den planerade bebyggelsen som anpassas till omkringliggande villabebyggelse, föreslås i de lägre partierna och påverkar därför inte landskapsbilden ut mot t.ex. Skurusundet.

Några för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter finns ej inom planområdet. Biotopen är dock sådan att den kan innehålla biologiska värden, då det förekommer såväl gamla ekar som storvuxen asp – arter som brukar vara rika biotoper.

I planförslaget föreslås att den östra delen avsätts som parkmark-natur och de ståtligaste ekarna på tomtmark får en särskild skyddsbestämmelse för att även i fortsättningen garantera vissa biologiska värden på tomtmark.

REVIDERING

Efter utställningen har det markområde som inte får bebyggas minskats på det område som avses överföras till Sicklaön 33:10. Planbeskrivningen har kompletterats med hänsyn till denna ändring.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Therese Martinsson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2007-03-28 § 136

Viveca bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 34:1 m fl, Prinsessvägen, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i mars 2006, reviderad i september 2006

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 ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planområdet innehåller tre tomter för villabebyggelse samt allmän platsmark bestående av gata, gång- och cykelväg, gångväg och naturmark.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Plansamråd	kvartal 3-4, 2005
Utställning	kvartal 2, 2006
Kommunfullmäktiges godkännande, exploateringsavtal	kvartal 1, 2007
Områdesnämndens antagande	kvartal 1, 2007

Utbyggnaden av allmänna anläggningar samt inom kvartersmark kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Områdesnämnden Sicklaön vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och park/naturmark inom planområdet. Kommunen svarar för drift och underhåll av de allmänna anläggningarna. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi för det allmänna el-nätet.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägarna.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av Områdesnämnden Sicklaön. Avtalet ska reglera parternas ansvar för kostnader och genomförande av detaljplanen. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, allmänna anläggningar, skydd av mark och vegetation m.m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

GENOMFÖRANDEORGANISATION

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Miljö & Stadsbyggnad, exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m

Fastighetsbildningsfrågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Områdesnämnden Sicklaön. Till områdesnämnden lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor kan ske med bygglovenheten. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten.

El/energi

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna Sicklaön 34:1, 34:8 och 34:9 som ägs av Götenehus AB, samt del av fastigheten Sicklaön 40:13, vilken ägs av Nacka kommun.

Fastighetsbildning

Detaljplanen kommer att leda till fastighetsbildningsåtgärder genom bl a justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Del av Sicklaön 34:8 överförs genom fastighetsreglering till kommunen för att utgöra allmän plats för gång- och cykelväg. Del av Sicklaön 34:9, Sicklaön 34:1 samt Sicklaön 34:8 överförs till kommunal ägo för att utgöra naturmark. Del av Sicklaön 40:13 överförs från kommunen till exploatören för att utgöra kvartersmark. Därutöver sker fastighetsbildning inom kvartersmark.

Del av Sicklaön 40:13 samt del av Sicklaön 34:8 överförs genom fastighetsreglering till Sicklaön 33:10 som är belägen utom planområdet.

Avtal om fastighetsreglering har upprättats mellan kommunen, ägaren till Sicklaön 34:8 och ägaren till Sicklaön 33:10.

Ledningsrätt

Om så erfordras får ledningsrätter tillskapas för allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom kvartersmark. I detta område är det aktuellt med tillskapande av ledningsrätt för dagvattenledning. Dessa områden är markerade med "u" i detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar och parkering

Planområdet angörs via Prinsessvägen, som ska kompletteras med en vändplan, samt via Kungsvägen. En gång- och cykelväg ska anläggas från vändplanen på Prinsessvägen till Kungsvägen, samt en gångväg, i form av trappstig, från Kungsvägen upp till Sköldungavägen. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll.

Parkering ska anordnas inom kvartersmark.

Parkarbeten

Naturområdet ska iordningställas genom gallring och röjning. När åtgärderna är utförda och godkända svarar kommunen som huvudman för drift och underhåll av naturmarken.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ska anslutas till förbindelsepunkt för kommunalt vatten- och avlopp och till det kommunala dagvattennätet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar utbyggnad av lokalgata och gångvägar m.m. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom teknisk kontroll, fastighetsbildning m.m. ska regleras i exploateringsavtalet.

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

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Antagen av Miljö- och

stadsbyggnadsnämnden
2007-03-28 § 136

Planassistent