

Planbestämmelser med tillägg och ändringar

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Linjetyper

- Linje ritad 3 mm utanför ändringsområdet
- Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gällande Användningsgräns
- Gällande Egenskapsgräns
- Utgående Användningsgräns



ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

NATUR Naturområde

Kvartersmark

Tillägg B Bostäder

Utgår BK Bostäder eller kontor

Utgår K Kontor

Tillägg K₁ Kontor, hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalkstrand än kontor

Vattenområde

W Öppet vattenområde

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Tillägg ++ Marken får bebyggas med komplementbyggnad med max byggnadshöjd på 4,0 m

Tillägg p.o.o.p. Marken får byggas under med kör- och planterbart bjälklag

g Mark tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARK OCH VEGETATION

n₂ Befintliga friska träd får inte fällas
Lokalt omhändertagande av dagvatten skall tillämpas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Utgår e₂₀₀₀ Största byggnadsarea i kvadratmeter

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

+0,0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

Tillägg v₂ Klimatiserad förbindelse med en maximal bredd på 3,5 m och max 1 våning får anordnas

Tillägg v₃ Balkonger får sticka ut högst 1,5 m över prickmark

Utgår I Högsta antal våningar

Värdefull miljö. Ändring av en byggnaden får inte förvansa dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens särart.

q₂ Byggnaden får inte rivras

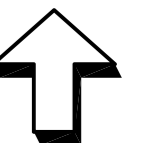
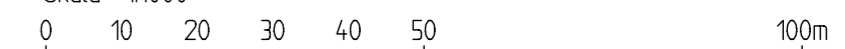
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Utgår Planens genomförandetid utgår den 31 dec. år 2002

Tillägg Genomförandetiden för denna ändring är 10 år från den dag ändringen vinner laga kraft. Genomförandetiden för underliggande plan (Dp187) förlängs att gälla samma tid som ovan.

Marklov krävs för fällning av träd med diameter större än 15 cm 1 m ovan mark.

Skala 1:1000



Ändring genom tillägg till detaljplan för
Sicklaön 13:82, Ellensvik (Dp187)
Nacka kommun

Planenheten i oktober 2007

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Martinsson
Planarkitekt

Till planen hör:
tillägg till plan- och genomförandebeskrivning

MSN 2007/39 214
(tidigare DNS 2006/69 214)

Antagen av MSN.....2007-12-12 § 383.....
Laga kraft.....2008-01-11.....

DP435

Tillägg till PLAN- och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till detaljplan för Sicklaön 13:82, Ellensvik (Dp 187) Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på Planenheten i oktober 2007,
reviderad i november 2007

Handlingar

Planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg till plan- och genomförandebeskrivningen
2. Karta med tillägg till planbestämmelser
3. Fastighetsförteckning

Syfte

Syftet med planändringen är att medge en mer flexibel användning av befintliga lokaler. Planändringen innebär i huvudsak att fler användningsområden läggs till inom ändringsområdet, samt viss reglering av befintliga byggnader.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Fastigheten Sicklaön 13:82 är belägen i nordöstra delen av Nacka Strand. För fastigheten gäller detaljplan, Dp 187, som vann laga kraft 1999-02-25. I gällande detaljplan utgör Sicklaön 13:82 kvartersmark för kontor och bostäder. Hela området är klassat som en värdefull kulturmiljö och ny bebyggelse ska anpassas till områdets egenart. Tornvillan med tillhörande uthus, som ligger i västra delen av området, är försedd med bestämmelse om rivningsförbud. Området är i Nacka Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2002, utlagt som verksamhetsområde med hög täthet. I den områdesvisa fördjupningen finns även bostäder med. Området Nacka Strand ingår i ett större område mot Saltsjön som är riksintresse från kulturhistorisk synpunkt. I kommunens kulturminnesvårdsprogram ingår Ellensvik i en sk helhetsmiljö, dvs en miljö som har för kommunen värdefull struktur i behåll. Kvartersmarken i området är undantagen från strandskyddsförordnande. Vattenområdet (W) omfattas dock av strandskyddet enligt MB 7 kap 13 § och är utvidgat till 300 m av Länsstyrelsen i enlighet med MB 7 kap 14 §. I översiktsplanen ligger en föreslagen

spårvagnssträckning med planerad hållplats i anslutning till Augustendalsvägen. Diskussioner har ägt rum om komplettering av befintlig sjötrafik i form av en sjöbuss mellan Nacka strand, Lidingö och centrala Stockholm. I dagsläget är frågan dock ej aktuell.

Planområdet används idag för hotelländamål. Tillfart sker från Augustendalsvägen. För gång- och cykeltrafik finns ett stråk som knyter samman Nacka Strand med Nyckelviken, Jarlaberg, Vikdalen och Nacka centrum. Utefter stranden finns också ett stråk som leder från Ellensvik i öst till Vikdalen i väst. Detta stråk är i gällande detaljplaner säkrat genom ett område för gemensamhetsanläggning. Kollektivtrafik finns i form av bussar mot bl a Slussen och Gullmarsplan som stannar på det centralt belägna busstorget. Vid Nacka Strands kaj ligger hållplats för färja mot Stockholms centrum, Lidingö och skärgården. Parkeringsmöjlighet finns huvudsakligen i det för hela Nacka Strand gemensamma garaget. I den södra delen av ändringsområdet finns idag en outnyttjad byggrätt för bostäder och kontor. En del av denna används idag för markparkering.

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Fastighetsägaren, AP Fastigheter AB, har begärt att gällande detaljplan ska ändras för att medge en mer flexibel användning av befintliga lokaler och outnyttjade byggrätter. Planändringen innebär i huvudsak att fler användningsområden läggs till inom ändringsområdet samt ett tillägg i form av underbyggnads- och överbyggnadsrätt mellan de befintliga byggrätterna i söder.

Bebyggelse

Byggnaderna i Ellensvik inrymmer idag framförallt hotellverksamhet. I söder finns dessutom två outnyttjade byggrätter för bostads- och kontorsverksamhet. Intentionen är att den befintliga verksamheten ska fortgå. Beteckningen kontor (K₁) läggs till inom hela planområdet och avser här inrymma även hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalstrande än kontor. I den södra delen kvarstår dessutom den befintliga bostadsanvändningen. Mellan byggnader som ligger i nord-sydlig riktning och de som ligger i öst-västlig riktning föreslås en överbyggnadsrätt. Överbyggnaden avser att koppla samman verksamheterna i de olika byggnaderna, vilket förbättrar möjligheten att disponera flera byggnadskroppar för samma användning. Den befintliga byggrätten i söder justeras dels genom att byggnadshöjden i söder höjs med två meter samtidigt som den sänks med en meter i norr mot vattnet. På så sätt kommer bebyggelsen i större utsträckning anpassa sig till topografin. I anslutning till bebyggelsen tillåts kör- och planterbara bjälklag för att möjliggöra anläggning av garage. Bjälklaget ska vara dimensionerat för allmän trafik. Byggrätten ändras också så att en sammanhängande byggnadskropp tillåts. Ny byggrätt för komplementbyggnad i en våning föreslås i planområdets norra del på samma plats

som det befintliga klubbhuset. Byggrätten utökas dock jämfört med den befintliga byggnaden för att möjliggöra att en bastu ryms utöver klubbhusets verksamhet.

Trafik och parkering

Området anses välförsörjt både ur gång-, cykel- och kollektivtrafiksynpunkt. Friytor för lek och utevistelse kan ordnas inom fastigheten.

Under uppbyggnaden av Nacka Strandområdet tillämpades en parkeringsnorm mellan 17 och 20 platser/1000 m² för kontorslokaler. Parkeringsbehovet inom området har till stor del lösts genom gemensamma parkeringsgarage utan fasta platser, vilket medför att en stor del av platserna samutnyttjas. Vid tidigare mätningar av parkeringsbehovet har konstaterats att det faktiska utnyttjandet ligger i intervallet ca 7,5 – 11 platser/1000 m². Dagens normvärden för de verksamheter som är aktuella är:

Kontor	20-25 pl/1000 m ²
Bostäder	0,8 – 1,0 pl/lgh

Trots att dagens normvärden är något högre för kontor antas befintliga parkeringslösningar kunna utnyttjas då det idag finns en viss överkapacitet i parkeringsgaragen.

Det nu föreliggande ändringsförslaget avser ingen förändring av dagens trafikförsörjning. Parkering för området ryms i de gemensamma parkeringsgaragen omedelbart väster om planområdet. Området har dock idag behov av parkeringsplatser i direkt anslutning till bebyggelsen. Nytt område för parkeringsgarage förslås därför genom underbyggnadsrätt under de föreslagna bostads- och hotellbyggnaderna i söder. Garaget ersätter de befintliga markparkeringsplatserna. Områdets topografi gör att det är möjligt att anpassa garaget, särskilt in- och utfarten, till platsen så dess påverkan på miljön blir så liten som möjligt. Om byggnadsrätten i söder inte utnyttjas får markparkering anläggas tillfälligt på platsen.

Konsekvenser för miljön

Riksintresse

Föreliggande planförslag bedöms påverka den riksintressanta kulturmiljön i ringa omfattning då endast mindre förändringar förslås på befintliga byggrätter. Tillägg i form av under- och överbyggnadsrätt bedöms inte påverka kulturmiljöintresset. Den nya byggrätt för komplementbyggnad som ersätter det befintliga klubbhuset bedöms inte heller väsentligt förändra situationen. I dagsläget utgör planområdet i sin helhet en fond till den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen bestående av Tornvillan med tillhörande gårdshus samt lusthus. Området karaktäriseras av småskaliga byggnadsvolymer. Byggrätten för klubbhus/bastu ansluter väl till befintlig karaktär och är lägre än befintlig bebyggelse. Byggnaden ligger dessutom lite avsides från befintlig bebyggelse. Byggrätten kommer delvis att exponeras mot farleden. Mycket stor vikt bör läggas vid utformning av

tillkommande byggnader så att stor anpassning tas till den riksintressanta kulturmiljön. Med dessa åtgärder bedöms föreliggande planändring i sin helhet ej negativt påverka de aspekter som berör riksintresset. Bestämmelse om marklov

för fällning av träd med en diameter större än 15 cm 1 m ovan mark samt bestämmelse om att friska träd inte får fällas kvarstår.

Rekreation

Området upplevs idag som tillgängligt för allmänheten, även om det inte är planlagt som allmän plats. Detta beror mycket på planområdets parklika karaktär. Den väg som leder mellan Jarlaberg och Nacka Strand är idag ett uppskattat rekreativstråk som i gällande detaljplan är säkrat genom ett g-område. Stranden inom planområdet har också gjorts tillgängligt för allmänheten. Ingen förändring i detta avseende föreslås för detta område.

Dagvatten

Vid projektering av nya byggnader och underjordiskt garage skall stor hänsyn tas till det dagvatten som kommer från de omgivande högre belägna områdena, så att vattnet ej förorsakar problem för byggnaderna. Överskottsvatten kan liksom enligt gällande plan ledas i ett öppet dike, där t ex arrangemang av små vattentrappor ökar möjligheten till "luftning" av dagvattnet.

Strandskydd

Vattenbyggnadsområdet berörs av strandskyddsförordningen. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv, samt att bevara goda livsmiljöer på land och i vatten för växt- och djurlivet. I den befintliga planen är kvartersmarken undantagen från strandskyddet men vattenområdet (W) omfattas av strandskydd. Allmänhetens tillgänglighet till området är i gällande plan säkerställt genom ett g-område utmed vattnet. Den tillagda byggnadsrätten för komplementbyggnad i souterräng ligger söder om g-området och på kvartersmark och därmed utanför strandskyddat område.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 10 år från det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen går ut 2009-02-25. Byggrätten i den föreliggande planen ändras endast marginellt jämfört med den idag gällande detaljplanen. Eftersom ett genomförande av ändringen inte medför någon inskränkning eller utökning av byggrätten, föreslås att genomförandetiden för den underliggande planen förlängs och ges samma genomförandetid som för ändringsområdet, det vill säga 10 år från laga kraftdatum.

Planförslaget hanteras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 28 § då förändringarna är så begränsade att de i stort saknar intresse

för allmänheten. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Särskild genomförandebeskrivning har ej ansetts nödvändig med hänsyn till planens ringa omfattning och påverkan på omgivningen.

Samråd

Samråd har skett med berörda grannar, Länsstyrelsens planenhet och Lantmäterimyndigheten i Nacka.

Revidering

Planbeskrivningen har reviderats efter samråd. Texten om parkeringsgaraget har förtydligats så att det framgår att befintlig markparkering ersätts med garaget och att det kör- och planterbara bjälklaget ska dimensioneras för allmän trafik.

Planenheten
Nacka kommun

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Martinsson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2007-12-12 § 382

Viveca Bremmer
Planassistent