




## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

-  Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

 Bostäder

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

$e_1$  Största sammanlagda byggnadsarea på tomt är 185 kvm varav garage/uthus högst får uppta 50 kvm

$e_2$  Minsta tomtstorlek är 1000 kvm

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

fril Endast friliggande hus

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 10,5 meter och för garage- och uthusbyggnader 4,0 meter.

0 10 20 30 40 50m Skala 1:1000

ll Högsta antal våningar

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Befintliga karktärsdrag och värden ska beaktas vid ändring.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Ändring av tomtindelning för kvarteret Napoleon från 1972 upphör att gälla för Neglinge 9:12 från den dag planen vinner laga kraft.

MSN 2009/32 214

Detaljplan för  
Neglinge 9:12

Nacka Kommun

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Planenheten i oktober 2009

Andreas Totschnig  
Planchef

Sofia Rudenschöld  
Planarkitekt

Antagen av MSN...2010-01-27...§ 2.....  
Laga kraft.....2010-02-26.....

DP 483

## **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Neglinge 9:12, Fänriksstigen 10, Saltsjöbaden, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i oktober 2009

#### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att göra befintlig byggnad planenlig samt att möjliggöra en mindre tillbyggnad.

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 §.

#### **Behovsbedömning**

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan

#### **PLANDATA**

##### **Läge**

Planområdet utgörs av fastigheten Neglinge 9:12, som är belägen i södra Neglinge i Saltsjöbaden i Nacka kommun. Fastigheten nås via Fänrikstigen i nordväst och gränsar till Löjtnantsbacken i nordost.

##### **Areal**

Fastigheten Neglinge 9:12 har en areal på 1127 kvm.

### **Markägförhållanden**

Fastigheten som planområdet utgör är privatägt.

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

#### **Riksintressen**

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

#### **Mellankommunala intressen**

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

#### **Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken**

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

#### **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 överensstämmer med gällande översiktsplan.

#### **Strandskydd**

Fastigheten berörs inte av strandskydd.

#### **Gällande detaljplaner och fastighetsplaner**

Gällande planer för området betecknas Stadsplan S 88 från 1912, S 113 från 1936 samt S 152 från 1948. Tomtstorleken är begränsad till minst 1400 kvm, men mindre kan tillåtas efter prövning. Den totala byggrätten begränsas till max 1/10 av tomtarean. Huvudbyggnad får uppföras i max två våningar.

Fastigheten ingår i en tomtindelingsplan för kvarteret Napoleon från 1972.

#### **Program**

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

#### **Kommunala beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 juni 2009 § 177 att uppdraga åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Aktuell fastighet är idag bebyggd med en huvudbyggnad på 169 kvm i två våningar med vind och källare. Fastigheten ligger högt belägen och tomten är relativt plan förutom längst i sydost, där den sluttar kraftigt neråt. Tillåten byggnadsarea i gällande plan är 113 kvm vilket innebär att byggnadsarean för fastigheten idag överskrider med 50 %.

När fastigheten delades i två tomter genom en ändring av tomtindelingsplanen för kvarteret Napoleon 1972 resulterade det i att huvudbyggnaden blev planstridig eftersom byggrätten inte kom att stå i relation till tomtens areal. Detta ledde även till att huvudbyggnaden endast hamnade ca 2,5 meter från tomtgräns. Dessa avvikelser från gällande plan innebär i praktiken ett totalt byggstopp för fastigheten trots att både fastighet och huvudbyggnad tillkommit i laga ordning.

Fastighetsägarna till Neglinge 9:12 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra en mindre tillbyggnad mot nordväst på ca 12 kvm. Tillbyggnaden skulle resultera i ett mer funktionellt kök och göra att befintliga rumssamband kan bevaras intakta.

I skriften "Nacka kommun – Kulturhistoriska miljöer" ligger Neglinge 9:12 inom ett område som är klassat som närmiljö. Med närmiljö menas "områden som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia". Fastigheten är uppförd i nationalromantisk stil under tidigt 1900-tal. Den är idag delvis om- och tillbyggd, men är fortfarande relativt väl bevarad och är med sin stora husvolym, kraftigt tilltagna brutna takfall, spröjsade fönster med många små rutor, burspråk och verandor mycket tidstypisk för området.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp via ett servitut på grannfastigheten Neglinge 9:11.

I planområdet finns ett antal exempel på liknande enkla planförfaranden som resulterat i ökade byggrätter.

## PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att möjlighet ges att bygga till befintlig huvudbyggnad. Den totala byggnadsarean för tomten begränsas till 185 kvm, vilket innebär att befintlig byggnad blir planenlig samtidigt som möjlighet ges till en mindre tillbyggnad.

Garage- och uthusbyggnader begränsas till maximalt 50 kvm av den samlade byggrätten på 185 kvm med en maximal nockhöjd på 4,0 meter.

Huvudbyggnaden skall uppföras fristående.

En prickmarkzon på 6,0 meter har lagts utmed tomtgränserna. Zonen har bitvis anpassats efter fasadens begränsningar där huvudbyggnaden legat närmare tomtgräns. Även det branta partiet ner mot sydost har belagts med prickmark, då denna del av tomten inte bedöms lämplig att bebygga. Utrymme att bygga till det föreslagna burspråket finns mot nordväst.

Istället för att som i gällande plan ange en byggnadshöjd anges i planbestämmelserna istället en nockhöjd som baseras på nu rådande förhållanden. Nockhöjden begränsas till 10,5 meter räknat från en medelmarknivå runt byggnaden

Tomtstorleken begränsas till 1000 kvm.

Då fastigheten bedöms vara kulturhistoriskt intressant har fastigheten fått en varsamhetsbestämmelse knutet till sig. K-bestämmelsen innebär att befintliga karaktärsdrag och värden ska beaktas vid ändring. Fastigheten, tillsammans med omkringliggande villor, är mycket tidstypiska för området och dess nationalromantiska karaktärsdrag ska särskilt beaktas vid om- och tillbyggnad

Tomten angörs liksom tidigare via Fänriksstigen och parkering förväntas även fortsättningsvis ske inom fastigheten.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år efter planen vinner laga kraft.

Planförslaget omfattar endast fastigheten Neglinge 9:12, vilken utgör kvartersmark i såväl gällande som i nu föreslagen plan.

Tomtindelingsplan för kvarteret Napoleon från 1972 upphävs för Neglinge 9:12 i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Sofia Rudenschöld  
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
2010-01-27 § 2/