



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

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁** Största sammanlagda byggnadsarea på tomt är 170 kvm varav garage/uthus högst får uppta 40 kvm
- e₂** Minsta tomtstorlek är 750 kvm

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

fril Endast friliggande hus

Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Garage och uthusbyggnader får efter grannes hörande placeras närmare tomtgräns.

Högsta nockhöjd är 8,5 m för huvudbyggnad och 4,0 meter för garage och uthusbyggnader.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

MSN 2009/29 214

Detaljplan för Sicklaön 191:16

Nacka Kommun

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Planenheten i november 2009

Andreas Totschnig
Planchef

Sofia Rudenschöld
Planarkitekt

Antagen av MSN 2009-12-09 § 34.7
Laga kraft 2010-01-07

DP 476

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 191:16, Klippvägen 5, i Skogalund, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i november 2009

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att utöka byggrätten för fastigheten Sicklaön 191:16 för att möjliggöra en tillbyggnad av huvudbyggnaden. Intentionen är att tillbyggnaden skall ske mot nordväst, dvs in mot tomten, där den inte bedöms påverka gaturummet eller utgöra en olägenhet för omkringliggande fastigheter.

I övrigt anpassas planbestämmelserna efter rådande förutsättningar på fastigheten, vilka i huvudsak följer befintlig Byggnadsplan 3.

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

Planområdet utgörs av fastigheten Sicklaön 191:16 som är beläget i Skogalund, centralt på Sicklaön, i Nacka kommun. Fastigheten nås via Klippvägen i sydöst och begränsas av villafastigheter på övriga sidor.

Areal

Fastigheten Sicklaön 191:16 har en areal på 1285 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 från 2002.

Strandskydd

Fastigheten berörs inte av strandskydd.

Gällande detaljplaner

Sicklaön 191:16 omfattas av detaljplan (Byggnadsplan 3) från 1934. Användningen är bostadsändamål. Enligt gällande plan får fastigheten totalt bebyggas med 125 kvm i två våningar. Tomtstorleken inom planområdet begränsas till minst 750 kvm. Detta innebär att de minsta tomterna i området får bebyggas upp till 1/6 av tomtens yta.

Det finns två "frimärksplaner" från slutet av 90-talet inom området för Bpl 3 vilka resulterat i ökad byggrätt.

Program

Med hänsyn till exploateringens 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 § 178 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Fastighetsägarna har ansökt om en planändring för att kunna möjliggöra en tillbyggnad av huvudbyggnaden för att på så sätt kunna tillgodose ett ändamålsenligt boende för en växande familj. Tillbyggnaden ryms inte inom befintlig detaljplan och kan inte ses som en mindre avvikelse, varför en planändring behövs.

Aktuell fastighet är idag bebyggd med en huvudbyggnad på 110 kvm i två våningar med källare samt en uthuslänga på 27 kvm. Huvudbyggnaden är, liksom intilliggande fastigheter, indragen en bit från gatan. Tomten är mycket långsträckt och sluttar ner mot Klippvägen.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att möjlighet ges att bygga till befintlig huvudbyggnad. Den totala byggnadsarean begränsas till 170 kvm. Detta innebär att mindre än 1/7 av tomten kommer kunna bebyggas, vilket kan sättas i relation till att de minsta tomterna i området kan bygga upp till 1/6 av sin tomt, då byggrätterna i den befintliga byggnadsplanen inte står i relation till tomtens storlek.

Den utökade byggrätten innebär för Sicklaön 191:16 en möjlig tillbyggnad på 33 kvm. Tillbyggnaden bör anpassas till befintlig byggnad och om möjligt placeras på huvudbyggnadens nordvästra sida. Tillbyggnaden kommer då inte påverka gaturummet negativt och bedöms inte heller utgöra någon betydande olägenhet för intilliggande fastigheter.

I stället för att som i gällande byggnadsplan ange en byggnadshöjd samt våningsantal anges i planbestämmelserna istället en nockhöjd som baseras på nu rådande förhållanden. Nockhöjden begränsas till 8,5 meter.

Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, dock får garage och uthusbyggnader placeras närmare gräns mot granne efter dennes hörande och om det bedöms lämpligt. En prickmarkzon på 6,0 meter behålls mot gatan, för att bevara det öppna gaturummet och från trafiksäkerhetssynpunkt.

Tomtstorleken begränsas, liksom i befintlig och omgivande byggnadsplan, till 750 kvm.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter planen vinner laga kraft.

Planförslaget omfattar endast fastigheten Sicklaön 191:16, vilken utgör kvartersmark i såväl gällande som i nu föreslagna plan.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sofia Rudenschöld
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2009-12-09 § 347

Viveca Bremmer
Planassistent