

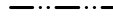


Planbestämmelser

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

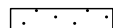
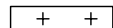
GRÄNSER

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

 S Förskola


BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får endast bebyggas med uthus och garage.

MARKENS ANORDNANDE

- n Träd får inte fällas. Marklov krävs för fällning av riskträd.
- parkering Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

-  Högsta totalhöjd i meter
- I Högsta antal våningar

Varsamhet

- k Vid underhåll och ändring ska åtgärder beträffande material, utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid och karaktär.

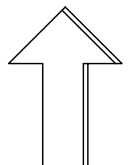
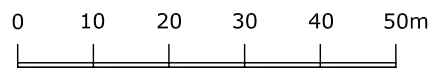
Skyddsbestämmelser

- q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt 3 kap. 12 § PBL som inte får rivas.
- q₂ Befintliga kvadratiska fönsteröppningar får ej förstöras på gavlar och långsida mot väg. Takfotslist, takkupors utformning samt fasadankarjärn behålles.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Skala 1:1000



Detaljplan för Kummelnäs 11:108

Nacka Kommun
Enkelt planförfarande
Planenheten i december 2010

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Gustafsson
Planarkitekt

MSN
2009/9-214

Antagen av MSN 2011-01-26 § 3
Laga kraft 2011-02-24

DP 503

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Kummelnäs 11:108, Ättiksvägen 2 (Ättiksfabriken) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i oktober 2010

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en fortsatt förskoleverksamhet på fastigheten då verksamhetens tillfälliga bygglov gått ut. Syftet är även att stärka det kulturhistoriska skyddet för huvudbyggnaden, den s.k. Ättiksfabriken.

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

Kummelnäs 11:108 ligger i korsningen Frans Mobergs väg och Ättiksvägen. Tomten angränsar i norr och öster till en småskalig grupphusbebyggelse. En brant bergvägg skiljer fastigheterna åt i öster. Det är cirka 100 meter ner till Kummelnäsviken.

Areal

Fastigheten har en area på 1 731 kvm.

Markägoförhållanden

Nacka kommun är fastighetsägare men en förskoleverksamhet bedrivs på fastigheten av föräldrakooperativet Regnbågen sedan årsskiftet 1989/90.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kust och skärgård men förslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

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 strider inte mot gällande översiktsplan från 2002.

Strandskydd

Kummelnäs 11:108 har tidigare omfattats av byggnadsplaner och en detaljplan. I enlighet med gällande övergångsregler i strandskyddslagstiftningen inträder strandskydd när detaljplan, som dessförinnan omfattats av byggnadsplan, ersätts med en ny detaljplan. Därför kommer strandskydd återigen inträda för en mindre del av fastigheten som ligger inom 100 meter från vattenområde.

Detaljplaner

För fastigheten gäller detaljplan, Dp 19 från 1989. Genomförandetiden löpte ut under 2004. Markanvändningen är enligt planen begränsad till bostäder och småindustri. Störande verksamhet får ej förekomma. Fastigheten är prickmarkerad utmed tomtgränserna. En Q-bestämmelse som anger Kulturresevat finns på fastigheten, vilket innebär att användningen ska vara anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde. Några begränsningar i byggnadshöjd eller byggnadsarea finns inte angivna i planbestämmelserna. Detaljplanen föregicks av byggnadsplaner för området.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2010-03-31, § 90, att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Det fanns ett tillfälligt bygglov för ändrad användning av befintlig byggnad till barnstuga, vilket upphörde att gälla 2005-12-31. Ansökan om förlängning av det tillfälliga bygglovet inkom 2009-01-26. Någon förlängning var dock inte möjlig.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Tomten är bebyggd med en gammal fabrikslänga i en våning med inredd vind som upptar ca 358 kvm. Längan används sedan ca 20 år tillbaka som en förskola som drivs av ett föräldrakooperativ. Förskolan består av 2 avdelningar med tillhörande personalutrymmen. Ett förråd på ca 12 kvm ligger i anslutning till gården på baksidan.

På själva byggnaden utfördes en omfattande renovering 1989/90, innan förskoleverksamheten startades, och alla tillgängliga ytskikt och material byttes då ut. Någon risk för kvarvarande föroreningar tillgängligt i byggnaden från tiden som fabrik bedöms inte föreligga.

Markförhållanden

Eftersom fabriken historiskt använts för framställning av ättika och andra kemikalier är området runt den gamla fabriken klassat med Riskklass 2 i Länsstyrelsens rapport 2007:12 "Förorenade områden". Detta innebär att såväl grundvattnet, marken och själva byggnaden kan innehålla stora föroreningsmängder. Efter rapporten offentliggjorts utfördes provtagningar på marken som omger byggnaden. Området bakom förskolan, dvs. på gården, var helt opåverkat, dock uppmättes förhöjda halter av bly under den asfalterade parkeringen vid byggnadens norra gavel. Även om föroreningarna låg skyddade under asfalten utfördes ändå en sanering av marken och de förorenade massorna byttes då ut.

Kulturmiljö och landskapsbild

I kommunens kulturminnesvårdsprogram "Kulturhistoriska miljöer", antaget av kommunfullmäktige 1987, ingår fastigheten i ett område som klassats som närmiljö, det vill säga ett område som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia.

Ättiksfabriken startade 1827 i Kummelnäs och den s.k. Vita längan, som är den del som finns bevarad av den gamla fabriksmiljön, hör till en av de få förindustriella byggnader som finns bevarade i Nacka.

Friytor

Huvudbyggnaden ligger mycket nära Ättiksvägen, vilket lämnar plats för en grön och lummig östervänd gård som är väl anpassad för utevistelse och lek. Här finns både klipphällar, gräsytor, större träd och funktioner så som grillplats, rutschkanor, och sandlådor finns att tillgå.

Gator och trafik

Idag sker angöring till fastigheten på ett tillfredställande sätt från Ättiksvägen. Ättiksvägen är en gemensamhetsanläggning sedan 1998 och ägs gemensamt av fastigheterna utmed den korta återvändsgatan. Kommunen sköter Ättiksvägen, medan det är Kummelnäs vägförening som sköter anslutande vägar i området.

Parkering sker idag främst genom sidoställda p-platser utmed Ättiksvägen i höjd med förskolan.

Kummelnäs busshållplats ligger ca 600 meter från fastigheten och här går under rusningstrafik buss direkt till Slussen på 30-40 min och under övriga tider får man byta buss i Orminge Centrum.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planens syfte är främst att möjliggöra en fortsatt förskoleverksamhet samt att stärka det kulturhistoriska skyddet av byggnaden. Någon möjlighet till ytterligare expansion av verksamheten kommer inte tillåtas i planförslaget.

Bebyggelse

Bestämmelserna för huvudbyggnaden är anpassade till de befintliga förutsättningarna och någon möjlighet att bygga till ges inte i planförslaget. Punktprickad mark begränsar möjligheten att bygga till. Möjlighet finns dock att bygga till den mindre förrådsbyggnad mot norr.

Kulturmiljö och natur

Det kulturhistoriska skyddet stärks med skyddsbestämmelser. Huvudbyggnaden får inte rivas och skyddas från att förlora sina mest karaktäristiska drag genom att de befintliga kvadratiska fönsteröppningarna inte får förstöras på gavlar, långsida mot väg samt att takkupornas utformning och fasadankarjärn ska behållas.

Vid underhåll och ändring ska åtgärder beträffande material, utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid och karaktär

Den stora ek som växer i planområdets sydöstra del är mycket karaktärsskapande och får inte fällas om det inte i en marklovsprövning bedöms utgöra en risk.

Planförslaget kommer inte innebära några förändringar för den idag välfungerande och grönskande gården.

Gator och trafik

Parkering sker idag på ett tillfredställande sätt med sidoställda p-platser utmed Ättiksvägen. Skulle ytterligare p-platser behövas skall den hårdbelagda yta direkt norr om huvudbyggnaden, som idag främst används för bollsport/lek, användas för parkeringsändamål. På den ryms 6 stycken p-platser varav en handikapparkering.

Angöring sker även fortsättningsvis från den lågt trafikerade återvändsgatan Ättiksvägen.

Strandskydd

Strandskydd kommer att råda för en mindre del av fastigheten som ligger inom 100 meter från Kummelnäsviken. Denna del är belagd med punktprickad mark, dvs. marken får inte bebyggas.

GENOMFÖRANDE

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planförslaget omfattar endast kvartersmark. Fastighetsägaren står för de kostnader som förknippas med planen och dess genomförande.

Tidsplan

Samråd och underrättelse

oktober - november 2010

Antagande

december 2010 - januari 2011

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Gustafsson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2011-01-26 § 3

Viveca Bremmer
Planassistent