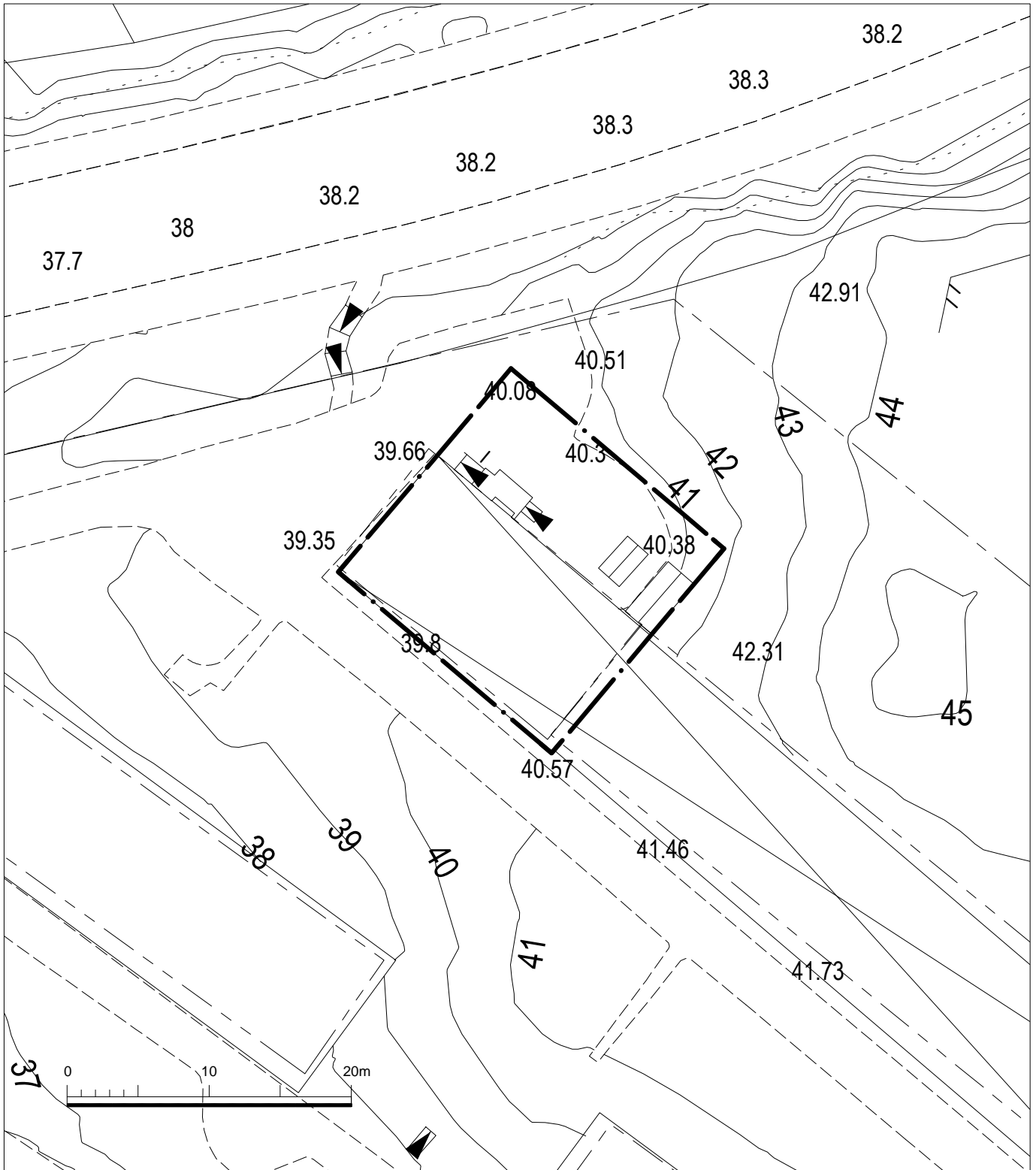


Bilaga I.

Karta över planområdets omfattning, tillhörande Ändring genom tillägg till byggnadsplan 33 för del av Sicklaön 238:I, Nackahus nr 2, Ugglevägen 23A, Ekängen, Nacka kommun



Förklaring



Områdesgräns för planändring genom tillägg



Skala 1:400

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER PLANBESKRIVNING samt GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Ändring genom tillägg till byggnadsplan 33 för del av Sicklaön 238:1,
Nacka Hus nr 2, Ugglevägen 23A, Ekängen, Nacka kommun**

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i juni 2012



Områdets läge i förhållande till Skurusundet, Värmdöled 222 och Nacka sjukhus

Handlingar

Planförslaget omfattar:

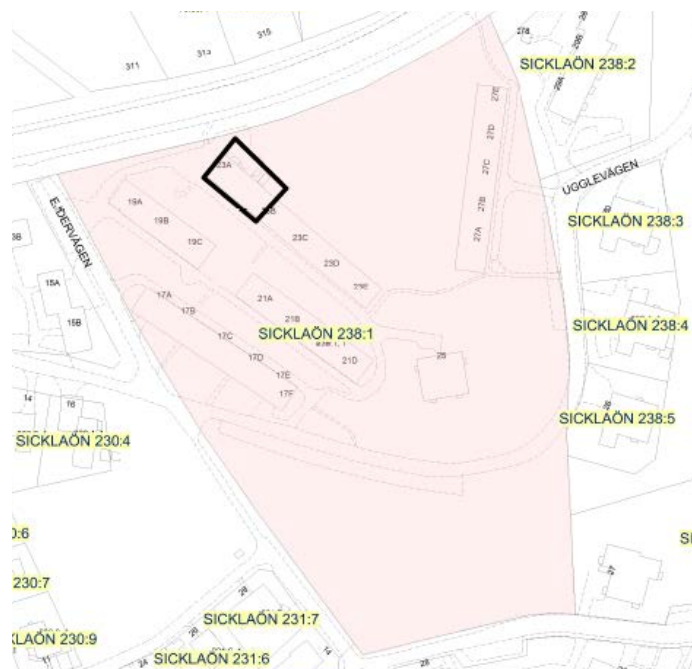
1. Tillägg till planbeskrivning, plankarta, planbestämmelser, och genomförandebeskrivning
2. Bilaga med karta över planändringens omfattning

PLANDATA

Läge och areal

Fastigheten Sicklaön 238:1 ligger söder om Ektorp centrum och Värmdövägen. Fastigheten har en sammanlagd area på 3 0635 m². Planändringen omfattar ca 350 m² innehållandes två

våningar med källare i den norra gaveln av det mittersta av fastighetens fem lamellhus, samt viss kringliggande mark.



Fastigheten som berörs är ifylld i sin helhet. Den grova linjen visar den yta som är föremål för planändringen.

Markägoförhållande

Fastigheten som påverkas av planändringen ägs av Bfr. Nacka-hus nr 2 i Ekängen.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För det aktuella området gällde ursprungligen byggnadsplan 33 fastställd 1929. Byggnadsplanens ursprungliga syfte var villabebyggelse. I och med en ändring 1944 ändrades planen för området till att avse uppförandet av hyreshus. Till den nordvästra delen, där Sicklaön 238:1 är belägen, förlades den ”tyngre” bebyggelsen med lamellhus i tre våningar. I planens södra och östra del övergår bebyggelsen först i punkthus i tre våningar, samt slutligen i ”lättare” bebyggelse av hyreshus i två våningar.

Planändringen från 1944 innehåller, utöver parkmark, kvartersmark och gatemark i huvudsak markanvändningen bostadsändamål (betecknat antingen S eller F). I övrigt förekommer ett mindre antal enheter som medger *Bostads- eller affärsändamål* (betecknat SF) eller *Mindre industri- eller hantverksändamål* (betecknat Im i byggnadsplanebestämmelser vilka har tolkats motsvara det som på byggnadsplanekartan fått den mer korrekta beteckningen Jm). Området för den aktuella planändringen omfattar byggnadsdel med användning **JmII**, samt en mindre yta punktprickad kvartersmark. Byggnad betecknad med **II** får enligt planen ej uppföras högre än 7,5 meter och ej i fler än två våningar.

Bebyggelsen ingår i Nacka kommuns kulturmiljöprogram från 2011.

Genomförandetiden för gällande plan har gått ut. Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (2012). Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 27 oktober 2011, § 4 uppdragit åt planenheten att upprätta förslag till tillägg till gällande detaljplan.



TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

Förutsättningar och förändringar

Planärendet har initierats av markägaren, Bfr Nacka hus 2, som anser att efterfrågan på verksamhetslokaler av gällande plans föreskrivna användning *Mindre industri- eller hantverksändamål* i dagsläget är lågt. Sedan övergången från olja och kol till fjärrvärme har pannrummet, beläget i gällande byggnads källare, stått oanvänt. Första och andra våningen används delvis av verksamheter som antingen letar mer behovsanpassad lokal eller står inför avveckling. Att istället möjliggöra bostäder ses som en effektivisering av markanvändningen. Det är dock viktigt att planera långsiktigt och att det med tillkommande centrubestämmelse finns möjlighet att i framtiden ordna lokaler för verksamheter om behovet skulle uppstå.

Gällande detaljplan Byggnadsplan 33 anger att byggnaden får användas för *Mindre industri- eller hantverksändamål*, men genomförandetiden har gått ut.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att för del av byggnad inom fastighet Sicklaön 238:1 möjliggöra för bostäder och centrum (BC), samt en ombyggnation av planlösning, volymökning i form av en påbyggd våning och andra mindre kompletteringsåtgärder. I den ursprungliga byggnadsplan 33 är användningen angiven som mindre industri- och hantverksändamål, en markanvändning som i och med detta tillägg ändras till bostäder och centrum.

Planändringen innebär att byggnaden regleras efter nockhöjd över grundkartans nollplan istället för efter byggnadshöjd. Istället för en tillåten byggnadshöjd på 7m gäller istället en nockhöjd på plus 54,9 m över grundkartans nollplan, en höjd som säkerställer att skillnad gentemot intilliggande huskropp bibehålls. I övrigt gäller bestämmelserna enligt byggnadsplan 33.

Till planen tillkommer bestämmelser i syfte att anpassa ny användning och utformning till befintlig byggnad och bostadsområdet som helhet, med hänvisning till Nacka kommuns kulturmiljöprogram från 2011.

Övriga bestämmelser tillkommer i syfte att säkerställa en god boendemiljö sett till buller och tillgänglighet.

Planändringen genom tillägg 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 bygglagen 5 kap 28 §.

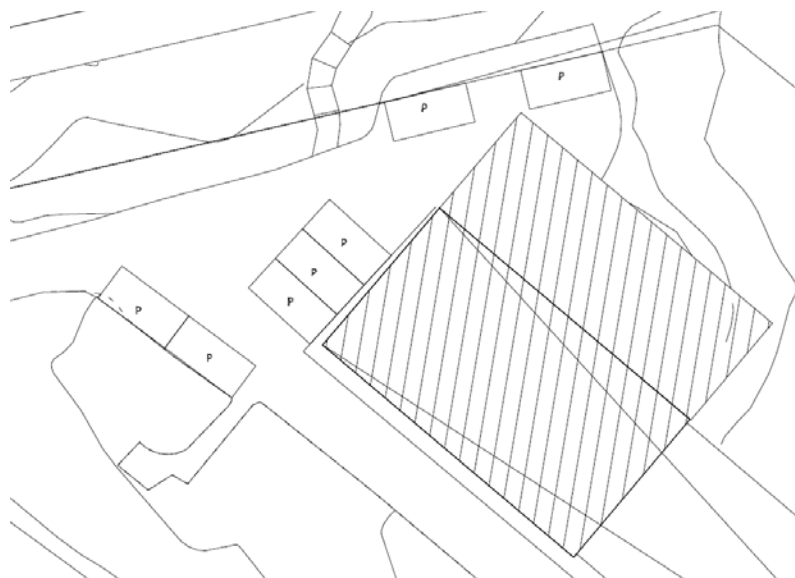
Bebyggelse

Området för tillägget är bebyggt med ett lamellhus med en byggnadsarea på ca 840m². Den del av huset som ingår i planändringen är ca 216 m².

Friytorna säkerställs i planen genom planbestämmelse som föreskriver att marken inte får bebyggas (prickmark).

Gator, trafik och parkering

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten, se nedanstående skiss. Angöring kommer som i nuläget att ske från Ejdervägen direkt in på fastighetens nordvästra del. Kollektivtrafik finns på Värmdövägen, station Skuru skola, ca 200 m öster om fastigheten.

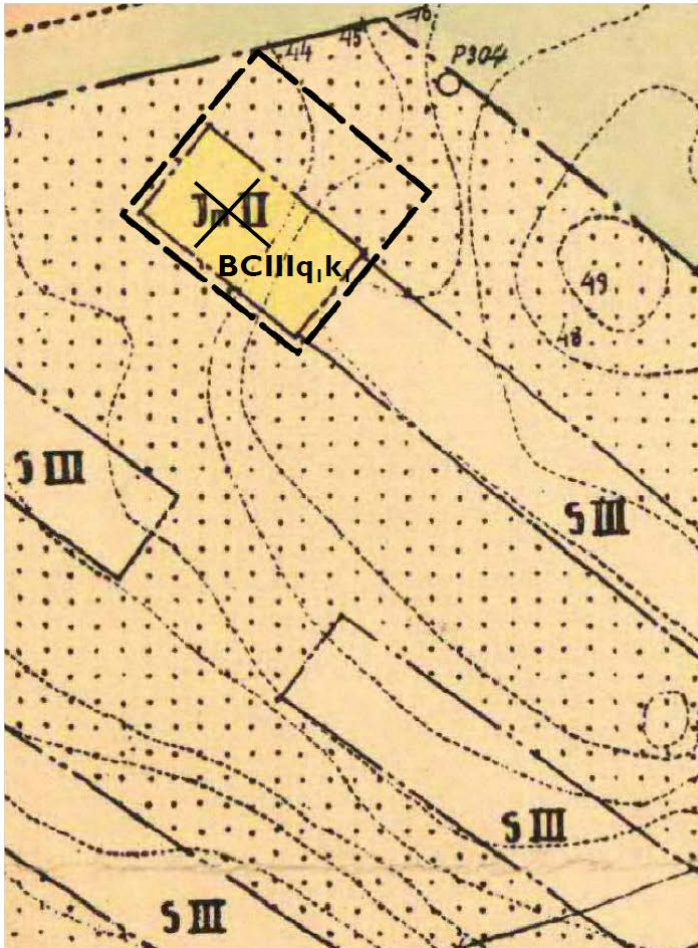


Planskiss av tänkbar placering av parkering (1 per bostad). Skraffering visar ungefärlig yta för planändringen.

Buller

Enligt 5 kap. 7 § PBL kan kommunerna reglera bullernivåer i form av planbestämmelser. När planbestämmelser skrivs in i en detaljplan innebär det att de blir rättsligt bindande. Bostäderna utmed Värmdövägen är bullerstörda och en trafikbullerutredning för planområdet har genomförts. Den visar att för att säkerställa en godtagbar ljudmiljö i tillkommande bostäder ska åtgärder i form av skärmar på balkonger och fönster med speciallösning genomföras. Godtagbar ljudmiljö kommer uppnås med avstegsfall B, från riktvärdena i proposition 1996/97:53.

TILLÄGG TILL PLANKARTA



Förklaring

— — — —	Linje ritad ca 1 meter utanför gräns för ändringsområdet
JmII	Utgående användning
BCIIIq,k₁	Ny användning

(karta med planändringens gränser bifogas i bilaga 1)

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Utgående bestämmelse: JmII

”Å med **Jm** betecknat område får endast uppföras byggnad för mindre industri- eller hantverksändamål.”

”Å med **II** betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter och ej med fler än två våningar.”

Bestämmelsen ersätts med: **BCIIIq₁k₁**

BC Bostäder och centrum

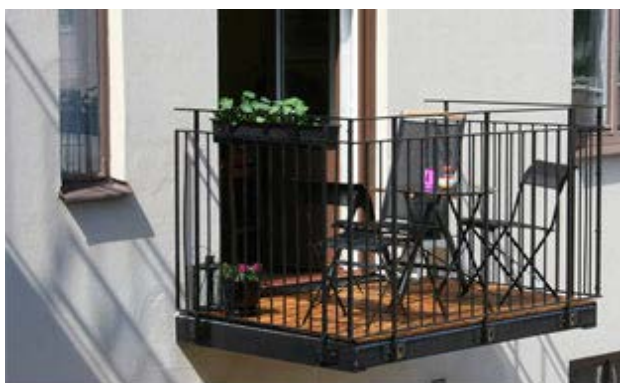
III Byggnaden får max innehålla tre våningar med nockhöjd på plus 54,9 m över grundkartans nollplan.

q₁ Byggnaden får inte rivas, underhåll och tillbyggnad skall ske på samma sätt som det befintliga huset med ursprungliga material och kulörer. Fasader i nord- och sydväst får inte ändras utvändigt.



Dagens fasadutförande i sydväst

k₁ Balkonger får anordnas på nordostfasad med högsta djup av 1,5 meter och en längd av två fönsteröppningar. Räcke skall vara av genomsiktligt pinntyp i mörkt eller fasadrött smide, alternativt vara av frontplåtstyp med ett utförande som är typisk för byggnadens tillkomsttid utan inglasning och tak.



Exempelbilder på genomsiktligt mörkt smide och tidstypisk korrugerad frontplåt.



Tillägg till planbestämmelserna:

”Takets lutning skall vara densamma som i intilliggande huskropp.”

”Ett förråd får uppföras på prickmark, med en byggnadsarea på maximalt 15 m².”

”Stödmur får anordnas på prickmark för att möjliggöra tillgänglighet till entréer.”

”Prickmark får underbyggas.”

”Frihängd balkong får uppföras över prickmark.”

”En god ljudnivå säkerställs genom att utforma byggnad enligt avstegsfall B där:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- det i anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats, enskild eller gemensam, med högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.”

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Avtal

Avtal om plankostnaden har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren.

Ekonomi

Kommunen tar ut avgift för bygglov och bygganmälan.

Tidsplan

Juni-juli 2012

Sept-okt 2012

Samråd och underrättelse

Antagande miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Nacka kommun

Andreas Totschnig
Planchef

Christian Rydberg Åkesson
Planarkitekt