



### ÄNDRADE BESTÄMMELSER ENLIGT DETTA TILLÄGG

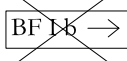
#### GRÄNSER

-  Gräns för detta tillägg
-  Nytt läge för egenskapsgräns för punktprickad mark

#### TILLKOMMANDE BESTÄMMELSE

Bullerskyddande plank får uppföras på punktprickad mark

#### UTGÅENDE BESTÄMMELSE



#### ILLUSTRATION

 Möjlig placering av carport/garage

#### ERSÄTTANDE BESTÄMMELSE



#### ÄNDRAD BESTÄMMELSE

§ 6, mom. 6.

Bestämmelsen om placering av paviljong, uthus eller liknande ändras genom att följande text utgår:

"... eller på mindre avstånd från denna gräns än 4,5 meter."

## KARTBILAGA

Ändring genom tillägg till del av byggnadsplan 26 för Lillängen, avseende Sicklaön 147:6 på Sicklaön, Nacka kommun  
Enkelt planförfarande  
Planenheten i augusti 2013

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning

# DP 550

Andreas Totschnig  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt

MSN 2012/72-214

Skala 1:400



Antagen av MSN 2013-10-16 § 277  
Laga kraft 2013-11-18

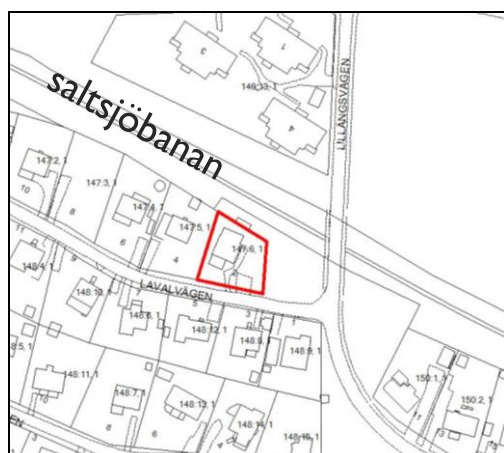
**Tillägg till****PLANKARTA, PLANBESTÄMMELSER OCH  
PLANBESKRIVNING****Ändring genom tillägg till del av byggnadsplan 26 för  
Lillängen, avseende Sicklaön 147:6 på Sicklaön, Nacka  
kommun****Enkelt planförfarande****Upprättad på planenheten i september 2013****Handlingar**

Planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg till plankarta, planbestämmelser och planbeskrivning
2. Kartbilaga som visar omfattning av tillägget samt de ändrade bestämmelserna

**Läge, areal och markägoförhållanden**

Tillägget omfattar fastigheten Sicklaön 147:6 som är belägen på Lavalvägen 2 i Lillängen på Sicklaön. I väster gränsar fastigheten mot en annan bostadstomt, i söder mot Lavalvägen, i öster mot parkmark och i norr mot järnvägsområde för Saltsjöbanan. Den aktuella fastigheten omfattar ca 610 kvm och är bebyggd med ett bostadshus.

*Planområde*



## Gällande planer

För området gäller byggnadsplan 26 som fastställdes 1942. För den aktuella fastigheten anges planbestämmelsen **B F I b →**. Bestämmelsen innebär att tillåten användning är bostadsändamål, att huvudbyggnad får uppföras fristående och i en våning samt att endast en bostadslägenhet får inredas. Även hur byggnader får placeras i förhållande till fastighetsgräns anges, ”inom med F b och pil betecknat område får byggnad ej förläggas närmare gräns mot den granntomt, som är belägen i pilens riktning från tomt som bebygges, än 2 meter. Byggnad får ej läggas närmare annan gräns mot granntomt än 7 meter”.

För den aktuella fastigheten, Sicklaön 147:6, innebär det att byggnad inte får placeras närmare än 7,0 meter från den västra fastighetsgränsen och inte närmare än 2,0 meter från den östra. Tillsammans med den punktprickade marken innebär detta att möjlig placering av huvudbyggnaden är relativt begränsad.

Den gällande byggnadsplanen anger även att uthus får uppföras ”i undantagsfall och under förutsättning att byggnadsnämnden finner detta förenligt med tomtens och kvarterets enhetliga bebyggande”. Sådant uthus får uppta högst 30 kvm och får ha en nockhöjd på högst 3 meter. Uthus eller liknande gårdsbyggnad får inte placeras närmare huvudbyggnad än 9 meter, men ”där så med hänsyn till byggnadens ringa storlek och andra inverkan omständigheter” kan sådana byggnader få sammanbyggas med huvudbyggnad eller placeras ned till 3 meter från huvudbyggnad.

## Tidigare ställningstaganden

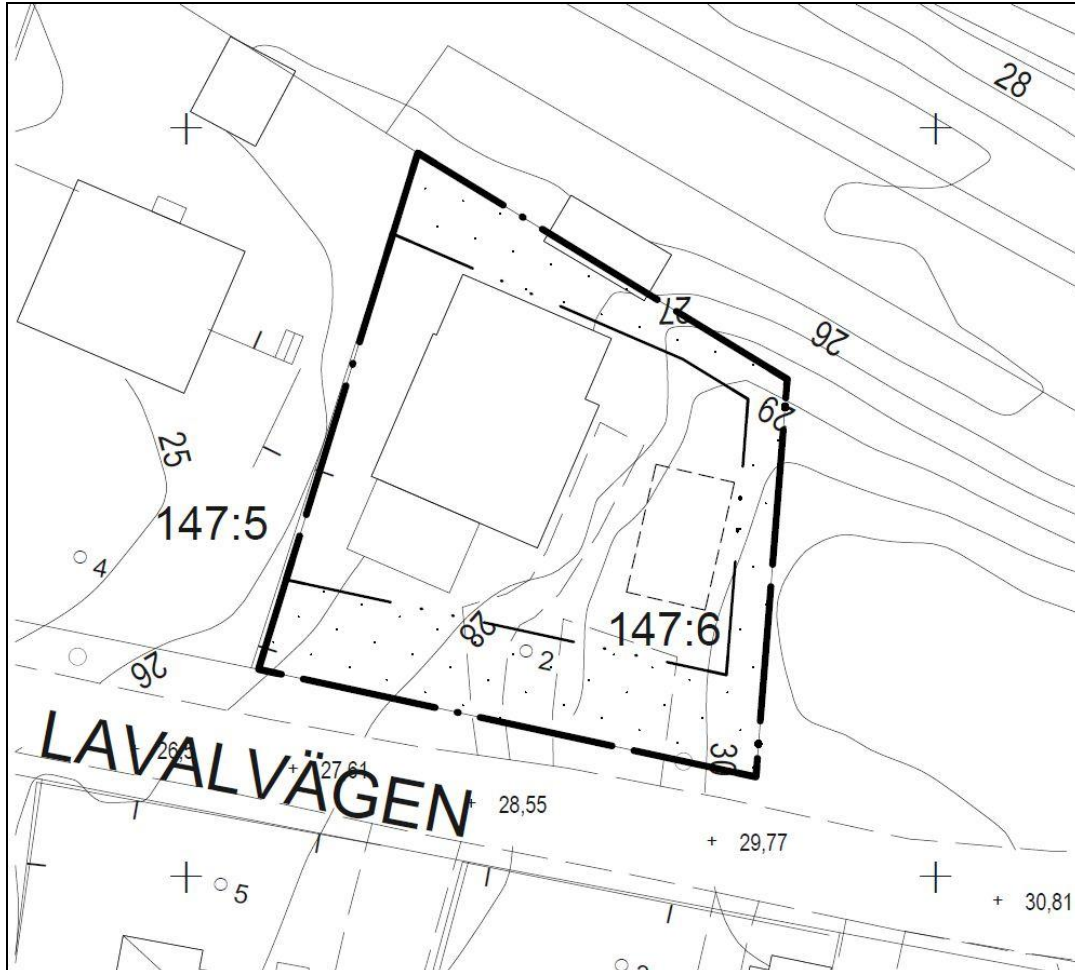
Ärendet har sitt ursprung i att fastighetsägaren sökte bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad och uppförande av bullerskydd i fastighetsgränsen mot Saltsjöbanan. Kommunen bedömde att åtgärderna inte var i enlighet med den gällande byggnadsplanen men att de trots detta kunde ses som mindre avvikelser. Bygglov beviljades av kommunen 2008, men beslutet överklagades och upphävdes sedan av Länsstyrelsen. Upphävandet kvarstod även efter dom i Förvaltningsrätten. I väntan på domen från Förvaltningsrätten uppfördes utbyggnaden men inte bullerskyddet.

Upphävandet av beslutet om bygglov baserades på att den befintliga byggnaden var planstridig. Planstridigheten beror på att huvudbyggnadens placering på tomten står i strid med bestämmelserna om avstånd till tomtgräns. I praktiken betyder det att det är stopp för nya bygglov på fastigheten. Det kan också tilläggas att den ursprungliga byggnaden är uppförd år 1938, dvs. innan byggnadsplanen fastställdes år 1942.

Positivt planbesked meddelades den 9 november 2012. I planbeskedet anges att avsteg gjorts från Nacka kommuns riktlinjer för planläggning med enkelt planförfarande. Syftet med riktlinjerna är att kommunen ska prioritera långsiktigt hållbar planering för sammanhängande områden och inte för enskilda bostadsfastigheter. Motivet till avsteget från riktlinjerna är att fastighetsägaren ska kunna nyttja sin bygrätt.

Den 12 juni 2013 § 176 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att uppdra åt planerheten att ta fram förslag till planändring samt teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna. Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, bedöms sakna intresse för allmänheten och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

## Tillägg till PLANKARTA



- - - - -** = Gräns för detta tillägg
- · · - -** = Nytt läge för egenskapsgräns för område med punktprickad mark

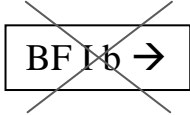
Se kartbilaga för skalenlig karta och fullständig teckenförklaring



## Tillägg till PLANBESTÄMMELSERNA

Inom området för detta tillägg ändras planbestämmelserna enligt följande:

Utgående bestämmelse:



Ersättande bestämmelse:



Ändrad bestämmelse:

§ 6. Mom. 6.

Bestämmelsen om placering av paviljong, uthus eller liknande ändras genom att följande text i slutet av bestämmelsen utgår:

*”eller på mindre avstånd från tomtgräns än 4,5 meter.”*

Tillkommande bestämmelse:

*Bullerskyddande plank får uppföras på punktprickad mark.*

## Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att, genom tillägg till gällande byggnadsplan 26, göra befintliga byggnader på fastigheten planenliga så att bygglov kan ges för redan utförd tillbyggnad, bullerskyddande skärm mot Saltsjöbanan samt för övriga planenliga åtgärder. Ändringsförslaget innebär att bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns ändras samt att den punktprickade markens omfattning och betydelse justeras.

Avståndet till tomtgräns ändras genom att dagens bestämmelse **BF I b →** ersätts med **BF I** samt att den sista delen av § 6. moment 6, i de gällande planbestämmelserna utgår.

Fastigheten har då oförändrad byggrätt men minsta avstånd mellan byggnad och tomtgräns ändras till 2 meter. Till detta justeras även gränsen för punktprickad mark samt att den punktprickade markens betydelse ändras så att bullerskyddande plank medges. I övrigt fortsätter bestämmelserna i byggnadsplan 26 att gälla.

### Bebyggelse

Tillägget syftar inte till att ge ny större byggrätt än idag, utan till att göra den rådande situationen planenlig. I och med att byggnaderna blir planenliga kan bygglov beviljas för utförd tillbyggnad samt för andra åtgärder som medges inom planbestämmelserna.



### **Trafik och buller**

Till följd av närheten till Saltsjöbanan är planområdet utsatt för buller. Alltjämt är området avsett för bostadsbebyggelse i den gällande byggnadsplanen, men i den saknas bestämmelser som syftar till att minska bullerstörningen från järnvägstrafiken. I och med den tillkommande bestämmelsen om plank möjliggörs uppförande av bullerskyddande skärm inom Sicklaön 147:6 mot Saltsjöbanan. Möjligheten att uppföra bullerskydd kan behöva utnyttjas om bullerkraven inte kan tillgodoses på annat sätt.

På detta sätt ges förutsättningar för att nå godtagbara bullernivåer på fastigheten. Hur mycket en skärm dämpar buller beror på vilken teknik som används. Under 2013 planerar SL att utföra bullerdämpande åtgärder på sträckan förbi planområdet, även dessa åtgärder påverkar de framtida bullernivåerna. Möjligen behöver även planlösning och uteplatser anpassas för att uppnå en god boendemiljö. Att en godtagbar ljudnivå uppnås bevakas i samband med bygglovprocessen.

### **Riksintressen**

Saltsjöbanan är av riksintresse för kommunikation. Tillägget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för Saltsjöbanans funktion.

### **Behovsbedömning**

Detta 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 bygglagens regler 5 kap 7 §. Kommunens bedömning är att förslaget till tillägg inte innebär en betydande miljöpåverkan.

### **Genomförandefrågor**

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

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

### **Tidplan**

Kvartal 3 2013	Samråd och underrättelse
Kvartal 2 2014	Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2013-10-16, § 277. Thérèse Widmark