

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- NATUR Naturområde
- W Öppet vattenområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- Q Byggnadsminne. Regleras av Lagen om kulturminnen (KML)
- Y Idrott, tennis

VATTENOMRÅDEN

- WV Småbåtshamn, bryggor
- WB Mindre bryggor för infilliggande fastighet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- v₁ Vind får inte inredas
- v₂ Slutningsvåning får anordnas utöver angivet våningstal

Högsta byggnadshöjd för tillkommande bostäder får ej överstiga de i bygglov 2003-10-08 § 178 beviljade högsta byggnadshöjderna.

Högsta byggnadshöjd för garage- och förrådsbyggnad är 2,7 meter.

Största byggnadsarea för garage är 30 kvm.

Skydd

Planområdet som helhet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader och tak skall vara av traditionella material, färgsättning skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Gäller både byggnader och landskap.

MARKENS ANORDNANDE

- Uffart får inte anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

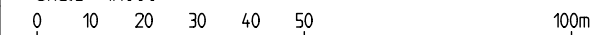
Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationlinje
- naturminne* Illustrationstext
- monument* Illustrationstext
- gångstig* Illustrerad gångstig
- P* Illustrerad parkering

Skala 1:1000



Detaljplan för del av
Rösunda 4:1 mfl.

Nacka kommun
ENLELT PLANFÖRFARANDE
Planenheten oktober 2005

Micaela Lavonius
Planchef

Elisabeth Rosell
Landskapsarkitekt

ONFS 105/2003 214

Antagen av ONFS...2005-12-06 § 157.....
Laga kraft.....2006-01-06.....

DP 378

PLAN- OCH GENOMFÖRANEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Rösunda 4:1 m.fl., Sjöudden Saltsjöbaden, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på Planenheten i oktober 2005

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med planbestämmelser
2. Plan- och genomförandebeskrivning
3. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att utsläcka kvarvarande byggrätt samt att säkerställa kultur-, natur- och rekreationsvärden. Planen skall även möjliggöra ombildande av hyresrätter till bostadsrätter.

Planförslaget bedöms inte inkräkta på allmänna intressen och strider inte mot översiktsplanen. Sakägarkretsen är begränsad. Enkelt planförfarande kan därför tillämpas enligt Plan- och bygglagen 5 kap 28 §.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget öster om Ringvägen och norr om Saltsjövägen mellan Ringvägshamnen och Vår Gård i Rösunda, Saltsjöbaden.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 6,5 ha varav vattenområde 2,9 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar de enskilt ägda fastigheterna Rösunda 4:1 (del av), Rösunda 4:2 samt väg- och vattenområde ägt av Nacka kommun.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Nacka översiktsplan 2002, där planen anger markanvändningen enbostadshus för detta område.

Riksintressen

Hela planområdet ligger inom riksintresse kustområdet och skärgården 4 kap MB. Värde ligger i växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet som gör skärgården unik samt i värde för turism och friluftsliv.

Strandskydd

För området gäller strandskydd enligt 7 kap 13-17 §§ Miljöbalken. Strandskyddet är hävt på land men gäller inom vattenområdet ut till 100 m från strandlinjen.

Detaljplaner

För området gäller Stadsplan 200 som vann laga kraft 28 maj 1965.

Kulturminnesvårdsprogram

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

Byggnadsminne

Fastigheten Rösunda 4:1 den s.k. Bikupan förklarades 1987-05-18 som byggnadsminne av Länsstyrelsen i Stockholms län enligt 1 § lagen om byggnadsminne (Sf S 1960:690; 1976:440).

Kommunala beslut

Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden beslutade 2003-10-08, § 182 att uppdra åt Planenheten att utarbeta en ny detaljplan för de aktuella fastigheterna.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Sjödden är en av de tidigast bebyggda fastigheterna i det moderna Saltsjöbadens historia. Villan Bikupan uppfördes år 1892 åt bankdirektören och konstmecenaten Ernest Thiel. Arkitekt var Erik Josephson som även ritat bl.a. Grand Hotel.

Villan är inspirerad av amerikanska förebilder med sin beklädnad av "stick style" typ och stora skuggiga verandor. Villan är en av Saltsjöbadens äldsta byggnader.

Sjöudden ingår som en del i Kooperativa förbundets anläggning "Vår Gård", som spelat en betydelsefull roll i konsumentkooperationens historia i Sverige. Vårgård som ursprungligen var namnet på bröderna Ernest och Artur Thiels båda sommarnöjen inköptes av KF 1924 och fick ge namn åt hela den anläggning med centralpunkt i Skärtofta, som under många år fungerade som skola för personal inom KF.

I dag nyttjas Vår Gård som konferensanläggning öppen för alla. De delar som i dagsläget nyttjas av den intilliggande konferensanläggningen är främst naturområdena med informationsstig samt badhus med brygga.

Spåren inom området från tiden som central punkt för Kooperationen är många men mest framträdande, förutom alla personalbostäderna, är Rochdalemonumentet beläget strax norr om Bikupan. Monumentet uppfördes 1944 inför firandet av 100-årsjubileet av den första konsumentföreningen som bildades i England samt som en hyllning till Nordisk Andelsförbund bildat 1918. Monumentets skulptör var professor Nils Sjögren.

Efter hand har Sjöudden byggts ut med 27 personalbostäder i framförallt flerfamiljs- och radhusform. 2003 medgavs bygglov för uppförande av ytterligare 11 bostäder i radhusform.

Mark och vegetation

Området är av typisk innerskärgårds karaktär med inslag av såväl kala berghällar som stålig tallskog, ekpartier samt i öster ett område av lundkaraktär – en i Nacka mindre vanligt förekommande naturtyp. Särskilt det lundartade området nedanför branten i öster är beroende av att hävdas, för att de höga naturvärdena skall bevaras. De stora gamla träden har i sig ett stort biologiskt värde.

Terrängen är bitvis starkt kuperad och höjdskillnaden uppgår till drygt 22 m. Hela området utgörs av urberg. Höjdparter och branter utgörs i huvudsak av gnejser.

Berget är till stora delar synligt men är i slutningszonen delvis överlagrat med lösa jordarter i form av normalblockig morän samt i begränsad omfattning av utfyllnadsmassor och trädgårdsjord. Moränens mäktighet har ej bestämts men för det mesta brukar dessa moränlager i Nacka vara tunna, ca 0,5-1,0 m. Begränsade områden med postglacial lera finns i anslutning till vikarnas inre delar i såväl väster som öster.

Av särskilt geologiskt intresse är en välutvecklad jättegryta belägen vid kanten av den östra viken.

Marken är enligt "markradonutredning 1990 Nacka kommun" klassad som normalradonmark. Inom områden som klassats som normalriskområde kan det ändå förekomma platser med lokala uranförohöjningar i berggrunden, som inte går att spåra vid en översiktlig radonriskkartering. Att ett område klassats som normalriskområde innebär därför ingen garanti för att radonproblem inte kan förekomma.

Befintlig bebyggelse och anläggningar

Förutom den tidigare beskrivna villan Bikupan som är byggnadsminne och innehåller fem lägenheter, finns ett enbostadshus – Rektorsvillan, hyreslägenheter i byggnaderna Karlavagnen, Orion och Stenbocken samt ett badhus i öster och den f.d. iskällaren numera ”båtklubben” i väster.

Utöver detta finns anläggningar i form av bl.a. bryggor, trappor och stigar, monument och en gammal tennisbana.

Kulturmiljö och landskapsbild

Sjöudden har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde och ingår i ett större område som i kommunens kulturminnesvårdsprogram, antaget av fullmäktige 1987, avgränsats som en s.k. närmiljö, d.v.s. ett område som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia. Helhetsmiljön omfattar den del av Saltsjöbaden som först bebyggdes d.v.s. Rösunda och området kring Hotelviken.

Centralt i området ligger den byggnadsminnesförklarade villan Bikupan från 1892. Bikupan omges av ett större skyddsområde som inte får bebyggas ytterligare eller bli föremål för annan väsentlig förändring.

Udden har ett framträdande läge och är väl synlig från såväl land som vatten. Den framträdande topografin och till stora delar välbevarade naturmarken med inslag av vackra bergspartier och högvuxna träd understryker uddens betydelse för landskapsbildningen i de centrala delarna av Saltsjöbaden. Sjöuddens siluett med sitt berg, Bikupan och monumentet är också ett landmärke i denna del av Saltsjöbaden.

Service

Någon offentlig eller kommersiell service finns inte inom planområdet.

Friytor

Befintliga bostäder har etablerade lek- och rekreationsytor. Naturområdena är till stor del tillgängliga för allmänheten där inte topografin begränsar framkomligheten. Det är ett uppskattat promenadområde, utsiktsplats samt plats för naturbad. Området nyttjas även av konferensanläggningens gäster och Vår Gård har här bl.a. en informationsstig, brygga och en gammal tennisbana.

I västra viken mot Ringvägshamnen arrenderar kommunen ut ett vattenområde till en lokal båtklubb.

Vattenområden

Vattenområdet ägs av kommunen och är i stort sett fritt bortsett från båtklubbens arrendeområde samt ett fåtal äldre bryggor.

Gator och trafik

Bebyggelsen på Sjöudden angörs från Ringvägen. Den västligaste delen angörs via Ringvägshamnen och övrig bebyggelse via Saltsjövägen.

Området kollektivtrafikförsörjs av Saltsjöbanan och Ringvägens station ligger endast ett hundratal meter från planområdet.

All biluppställning sker på tomtmark. Parkering finns delvis i garage och delvis i direkt anslutning till befintliga bostäder. Besökare till naturområdet har möjligheter att parkera vid Ringvägshamnen angränsande till planområdet.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp via ledningar i Ringvägen och Saltsjövägen.

Nacka Energi svarar för eldistributionen i området.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget säkerställer områdets kultur-, natur- och rekreationsvärden. Förslaget möjliggör även ombildande av hyresrätter till bostadsrätter, klargör var behov av gemensamhetsanläggningar förekommer samt utsläcker den gällande planens kvarvarande byggrätt.

Mark och vegetation

Värdefulla naturområden inom planområdet säkerställs som allmän plats - natur. Generell lovplikt för trädfällning gäller inom hela planområdet för träd med en stamdiameter över 0,15 m mätt i brösthöjd 1,3 m ovan mark.

Tillkommande bebyggelse

Planförslaget innehåller inga nya byggrätter. 2003 beviljades bygglov för 5 radhus samt 6 kedjehus i enlighet med Stadsplan 200. De ännu ej uppförda bostäderna, som är förenliga med intentionerna i Stadsplan 200, omfattar en byggnadsarea av 1103 kvm. Fasadmaterialet är ljus puts och liggande träpanel. Takmaterialet är plåt.

Planförslaget reglerar även en uthusbyggnadsrätt till den s.k. Rektorsvillan.

Kulturmiljö och landskapsbild

Detaljplanen har dels en generell bestämmelse som syftar till att bevara övergripande kulturmiljövärden inom hela planområdet och dels bestämmelser för kulturminnet.

Generell skyddsbestämmelse

Den generella bestämmelsen har följande lydelse: ”Planområdet som helhet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får ej vidtagas. Bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader och tak skall vara av traditionella material, färgsättning skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Detta gäller såväl byggnader som landskap.” Denna bestämmelse gäller således all bebyggelse och anläggningar inom området.

Norra delen av planområdet omfattas av byggnadsminnesförklaring. De skyddsföreskrifter som gäller för fastigheten innebär:

- att byggnaden (Bikupan) inte får rivras eller till sitt yttre bygga om eller på annat sätt förändras
- att i byggnadens inre får inte göras ändringar eller ingrepp i fast inredning eller dekorativ utsmyckning i av länsstyrelsen utpekade rum
- att byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhållsarbeten skall utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar
- att skyddsområdet kring byggnaden inte ytterligare får bebyggas eller bli föremål för annan väsentlig ändring

Friytor

Inga nya anläggningar föreslås. Befintliga anläggningar och rekreationsområden befästs i planförslaget.

Vattenområden

Båtklubbens bryggor befästs i planförslaget liksom bryggorna i östra viken.

Gator och trafik

Några förändringar av allmänna gator ingår ej i planförslaget. Angöringsgator på kvartersmark utformas som gemensamhetsanläggningar. Angöringsgatan till bebyggelsen söder om Bikupan justeras, så att den ej inkräktar på fastigheten Rösunda 4:2.

All biluppställning förutsätts ske på tomtmark/kvartersmark med p-talet 1,0. Parkering sker i såväl garage som i form av ytparkering. Ytparkering regleras som gemensamhetsanläggningar i förekommande fall. Fastigheten Rösunda 4:2 löser sin parkering på egen fastighet. En mindre gästparkering föreslås väster om korsningen Saltsjövägen – angöringsgatan upp mot Bikupan.

Teknisk försörjning

All bebyggelse inom området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten skall om möjligt omhändertas lokalt. Nacka Energi står för områdets elförsörjning.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås hävas inom WB respektive WV områden. För övrigt vattenområde W föreslås strandskyddet ligga kvar. Skäl för upphävandet, är att dessa områden redan är ianspråktagna.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Organisation

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret, exploaterings- och avtalsfrågor av Exploateringsenheten och VA-frågor handläggs av Teknisk produktion. Elnätsfrågor handläggs av Nacka Energi AB.

Ansökan om fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

För områdets gemensamma behov inom kvartersmarken skall inrättas en gemensamhetsanläggning som kommer att omfatta flera sektioner för såväl byggandet som förvaltningen av de olika anläggningarna. För förvaltningen av gemensamhetsanläggningen svarar en anläggningssamfällighet som består av deltagande fastigheter.

Huvudmannaskapet för allmän plats skall vara enskilt.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar:

-del av fastigheten Rösunda 4:1 som ägs av Kooperativa Förbundet och ingår i såväl kvarters- som naturmark

-fastigheten Rösunda 4:2 som ägs av bostadsrättsföreningen Bikupan II och ingår i kvartersmark
-del av fastigheten Rösunda 2:2 som ägs av Nacka kommun och utgörs av vattenområde.

Gemensamhetsanläggningen bildas genom lantmäteriförrättning vid vilken även beslut fattas om förvaltningen av anläggningen.

För båtklubbens och allmänhetens tillträde till bryggområde respektive till natur- och kulturpark torde avtal om servitut behöva upprättas. Likaså måste servitut inrättas för parkering och eventuell tomtinfart.

Ekonomi

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

MEDVERKANDE

Från kommunen; Micaela Lavonius planchef, Elisabeth Rosell, projektledare för planarbetet, Gisela Tibblin kommunantikvarie, Birgitta Held Paulie i frågor avseende miljö och hälsa, Jan Skoog parkering och gata, Björn Habenicht genomförandefrågor samt Henrik Trofast fastighetsrättsliga frågor. Från KF Fastigheter; Per Högdin Projektansvarig – KF, Janis Zalamans Zenit arkitekter ab samt Ingegerd Hedmark Structor Projektutveckling AB – fastighetsrättsliga frågor.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Elisabeth Rosell
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden
2005-12-06 § 157

Viveca Bremmer
Planassistent