

Detaljplan för fastigheten Sicklaön 184:1, Klyvarevägen 26 på Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets angränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra befintlig huvudbyggnad inom fastighet Sicklaön 184:1 planenlig. Syftet är vidare att bevara huvudbyggnadens kulturvärde.

Befintlig huvudbyggnad utgörs av ett enfamiljshus som idag har ett planstridigt utgångsläge gällande antal våningar och placering inom mark som inte får bebyggas. Med planförslaget blir befintlig huvudbyggnad planenlig, vilket innebär att återstående byggrätt kan nyttjas. Byggrätten inom fastigheten förblir oförändrad mot idag, förutom att begränsningen i våningsantal utgår. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekostas av kommunen genom beviljade medel för omoderna detaljplaner.

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 1 |
| Planens syfte och bakgrund | 3 |
| Syfte | 3 |
| Bakgrund | 3 |
| Planhandlingar och underlag | 3 |
| Plandata och tidigare ställningstaganden..... | 3 |
| Läge, areal & markägförhållande | 3 |
| Statliga intressen..... | 4 |
| Kommunala intressen | 4 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 5 |
| Förutsättningar och planförslag | 6 |
| Bebyggelse | 6 |
| Kulturmiljö | 8 |
| Så genomförs planen | 9 |
| Organisatoriska frågor..... | 9 |
| Ekonomiska frågor | 9 |
| Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande..... | 10 |
| Sociala konsekvenser | 10 |
| Miljökonsekvenser | 10 |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning | 10 |

Planens syfte och bakgrund

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra befintlig huvudbyggnad inom fastighet Sicklaön 184:1 planenlig. Syftet är vidare att bevara huvudbyggnadens kulturvärde.

Bakgrund

Planenheten mottog den 9 mars 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 184:1 från fastighetsägaren. För att kunna nyttja kvarstående bygg rätt inom fastigheten begärde sökanden en planändring som erkänner befintlig byggnad. Sökanden önskade att detaljplanen ändras så att befintlig huvudbyggnad blir planenlig. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Beslutet fattades på delegation den 30 juni 2017 (diarienummer MSN 2017/62).

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 18 mars 2020. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 184:1 vilken är belägen i ett villaområde i Skogalund på Sicklaön. Fastigheten är privatägd och omfattar cirka 880 kvadratmeter.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns och fastighetsgräns för Sicklaön 184:1.

Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs inte av något riksintresseområde.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. Planförslaget är förenligt med miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten och bedöms inte ge några konsekvenser för dessa då befintliga förhållanden kvarstår.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Planområdet ligger inom medeltät stadsbebyggelse enligt Nacka kommuns översiktsplan (2018). Enligt översiktsplanen bör medeltät stadsbebyggelse ha alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Inom dessa områden förekommer betydande inslag av småhusbebyggelse som i vissa lägen bör bevaras. För delområdet Skogalund anges att

småhusbebyggelsens skala och karaktär bör behållas. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Planområdet ligger inom Skogalund, vilket är klassat som ett lokalt intresse för kulturmiljövården. I Skogalund dominerar framförallt villor från 1930-1950-talen, men även senare perioder och stilideal finns representerade. Planeringen i området präglas av ett oregelbundet gatunät med fristående villor på lummiga trädgårdstomter, eller på naturmark med många tallar, med trädgårdsmark mot gatan. Karaktäristiskt för bebyggelsen är de relativt små men välproportionerliga villorna, den tidstypiska arkitekturen från olika perioder och den hantverksmässighet som ofta präglar material, detaljutformning och utförande. Enligt kommunens kulturmiljöprogram (2011) så bör bebyggelsemiljön skyddas då äldre planer saknar regleringar av kulturvården.

Gällande detaljplaner

Fastigheten berörs av byggnadsplan (B3) för delar av Stora Sickla och Järla, upprättad 1932. Genomförandetiden har gått ut. Enligt gällande byggnadsplan är aktuell fastighet avsedd för bostadsändamål. Minsta tomtstorlek är 750 kvadratmeter. På tomten får en friliggande bostadsbyggnad uppföras och endast två bostadslägenheter får inrymmas. En gårdsbyggnad får uppföras i det fall byggnadsnämnden finner detta kunna ske utan olägenhet.

Byggnadshöjden får vara 3 meter för gårdsbyggnad. Huvudbyggnad får uppföras friliggande till en höjd om 7,5 meter och två våningar. Sammantaget får byggnader på fastigheten inte överstiga 125 kvadratmeter byggnadsarea. I gällande byggnadsplan omfattas aktuell fastighet av en större del prickmark, mark som inte får bebyggas. Av fastighetens totala areal om cirka 880 kvadratmeter utgör mer än hälften av fastigheten prickmark. Minsta avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad är 6 meter. Detta avstånd får minskas till 4,5 meter om byggnadens höjd inte överstiger 6 meter. Gårdsbyggnad får sammanbyggas i tomtgräns om granne samtidigt bygger på andra sidan tomtgränsen. Minsta avstånd mellan byggnader på fastigheten är 9 meter.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta idag gällande underliggande byggnadsplan (B3).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär en liten förändring utan betydande konsekvenser. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvården, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har undersökts under

planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Bebyggelse

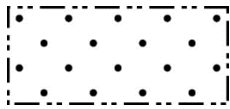
Huvudbyggnaden utgör ett enfamiljshus uppfört 1936 med en tillbyggnad från 1946. När huvudbyggnaden uppfördes placerades den delvis på prickmark, mark som inte får bebyggas, vilket godkändes av kommunen vid tiden för uppförandet, 1936 samt 1946. Huvudbyggnaden har en byggnadsarea om 120 kvadratmeter. Byggnaden är utförd i maximalt tre våningsplan enligt gällande tolkning av begreppet våning, varav en souterrängvåning samt vind. Byggnadshöjden är cirka 7,3 meter. Byggnaden har en tillbyggnad i två våningsplan samt en mindre byggnadsdel i form av en entrébyggnad. Huvudbyggnaden är placerad cirka 5,3 meter från den fastighetsgräns som vetter åt Klyvarevägen och cirka 13 meter från den fastighetsgräns som vetter åt Skogalundsvägen. Ingen komplementbyggnad är uppförd inom fastigheten.

Befintlig huvudbyggnad har idag ett planstridigt utgångsläge gällande placering och antal våningar. Byggnaden är delvis placerad på så kallad prickmark, mark som inte får bebyggas, enligt gällande byggnadsplan. Cirka 17 kvadratmeter av byggnaden ligger inom prickmark. Byggnaden är även planstridig avseende minsta avstånd till fastighetsgräns mot Klyvarevägen. Vidare är byggnaden planstridig gällande våningsantalet. Gällande byggnadsplan tillåter två våningar och befintlig byggnad är utförd i tre våningar, enligt dagens juridiska tolkning av begreppet våning.



Befintlig huvudbyggnad, vy från Skogalundsvägen

Enligt planförslaget justeras utbredningen för prickmark och anpassas efter befintlig huvudbyggnads placering samt tidigare planbestämmelser avseende placering. Detta i syfte att göra gällande huvudbyggnad planenlig. Följande bestämmelse regleras på plankartan:



Marken får inte förses med byggnad.

Planförslaget innebär att den prickmarkerade marken, mark som inte får bebyggas, minskar mot angränsande gator. Planenheten bedömer att detta inte får några negativa konsekvenser för trafik eller områdets karaktär. Ändringen bedöms vara begränsad samt enligt med gällande byggnadsplans intentioner.

Enligt planförslaget ska ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad får dock vara placerad närmare befintlig fastighetsgräns än 6 meter. Syftet med planbestämmelsen är att göra befintlig huvudbyggnad planenlig, samtidigt som nybyggnation eller tillbyggnader ska motsvara tidigare planbestämmelsers reglering av placering. Följande bestämmelse regleras på plankartan:

Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad får dock vara placerad närmare befintlig fastighetsgräns än 6 meter.

Enligt planförslaget regleras minsta tomtstorlek i syfte att reglera antalet fastigheter till nuvarande antal. Detta motsvarar reglering enligt gällande byggnadsplan. Följande bestämmelse regleras på plankartan:

Minsta fastighetsstorlek är 750 kvadratmeter

Enligt planförslaget föreslås planbestämmelser för att reglera antalet byggnader, antalet bostäder samt tillåtna byggnadstyper inom fastigheten. Planbestämmelserna ersätter tidigare bestämmelser som regleras på motsvarande sätt. Följande planbestämmelser regleras på plankartan:

*Inom fastighet får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras
Inom huvudbyggnad får endast två bostäder inrymmas
Endast friliggande huvudbyggnad*

Enligt planförslaget regleras byggrätten för huvudbyggnad samt komplementbyggnad genom en gemensam bestämmelse för byggnadsarea, en höjdbestämmelse för huvudbyggnad samt en höjdbestämmelse för komplementbyggnad. Planbestämmelserna

ersätter tidigare bestämmelser gällande höjd och byggnadsarea med samma storlek. Följande planbestämmelser regleras på plankarta:

*Största byggnadsarea är 125 kvadratmeter per fastighet
Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter för huvudbyggnad
Högsta byggnadshöjd för är 3 meter för komplementbyggnad*

Enligt planförslaget kan komplementbyggnad placeras vid fastighetsgräns och sammanbyggas med komplementbyggnad på grannfastigheten. Planbestämmelsen överensstämmer med tidigare bestämmelser. Följande planbestämmelse regleras på plankarta:

Komplementbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns med komplementbyggnad på grannfastigheten

Enligt planförslaget utgår tidigare planbestämmelse om våningshöjd i syfte att göra gällande huvudbyggnad planenlig.

Enligt planförslaget utgår tidigare planbestämmelse om minsta avstånd mellan byggnader i syfte att skapa en större flexibilitet för placering.

Enligt planförslaget utgår tidigare planbestämmelse om att en gårdsbyggnad enbart får uppföras i det fall byggnadsnämnden finner att detta kan ske utan olägenhet. Detta i syfte att skapa en större tydlighet gällande byggrätten.

Kulturmiljö

Karaktäristiskt för bebyggelsen i Skogalund är de relativt små men välproportionerliga villorna, den tidstypiska arkitekturen från olika perioder och den hantverksmässighet som ofta präglar material, detaljutformning och utförande. Aktuell huvudbyggnad är enkel till sin karaktär och är typisk för såväl tiden som för området. Byggnaden har karaktärsdrag värda att bevara som bidrar till områdets kulturhistoriska värde. De för området och tiden typiska karaktärsdrag som byggnaden besitter är fasaden med liggande fasspontpanel, fönstrens utformning samt utförande i trä, sadeltak täckt av lertegel och balkongräcke av smide.

Enligt planförslaget ges huvudbyggnaden en varsamhetsbestämmelse i syfte att bevara vissa karaktärsdrag och förhindra framtida förvanskningar vid exempelvis renovering och ombyggnad. Följande planbestämmelse regleras på plankarta:

k₁: Byggnaden ska bevara sina karaktärsdrag såsom liggande panel, fönstrens utformning samt utförande i trä, sadeltak och smidesdetaljer.

Så genomförs planen

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

| | |
|---|---------------|
| Samråd | augusti 2020 |
| Granskning | november 2020 |
| Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden | februari 2021 |
| Laga kraft tidigast* | mars 2021 |

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Det är viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Planavgift

Planarbetet bekostas av kommunen genom beviljade medel för omodernerna detaljplaner. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte generera några större sociala konsekvenser. Detaljplanen möjliggör att återstående byggrätt kan nyttjas och inomhusytor för barn därmed möjliggörs. Tomtyta för eventuell lek minskar dock med motsvarande areal.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms bevara huvudbyggnadens karaktärsdrag, vilket bidrar till områdets kulturhistoriska värde.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Enligt planförslaget blir befintlig huvudbyggnad planenlig, vilket innebär att återstående byggrätt kan nyttjas och andra byggrättsliga åtgärder vidtas. Byggrätten inom fastigheten förblir oförändrad, förutom att begränsningen i våningsantal utgår. Detta innebär att befintlig huvudbyggnad blir planenlig avseende våningsantal, samt att en ny huvudbyggnad kan uppföras med samma våningsantal i det fall att befintlig huvudbyggnad skulle rivas eller skadas. Planförslaget innebär vidare att en större flexibilitet i placering av byggnader skapas samt större tydlighet gällande byggrätt för komplementbyggnad.

Detaljplanen medför att fastighet Sicklaön 184:1 kan nyttja den byggrätt som gällande byggnadsplan (B3) anger. Detaljplanens varsamhetsbestämmelse (planbestämmelse k) begränsar till viss del fastighetens nyttjande genom att reglera byggnadens fasadutformning.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt