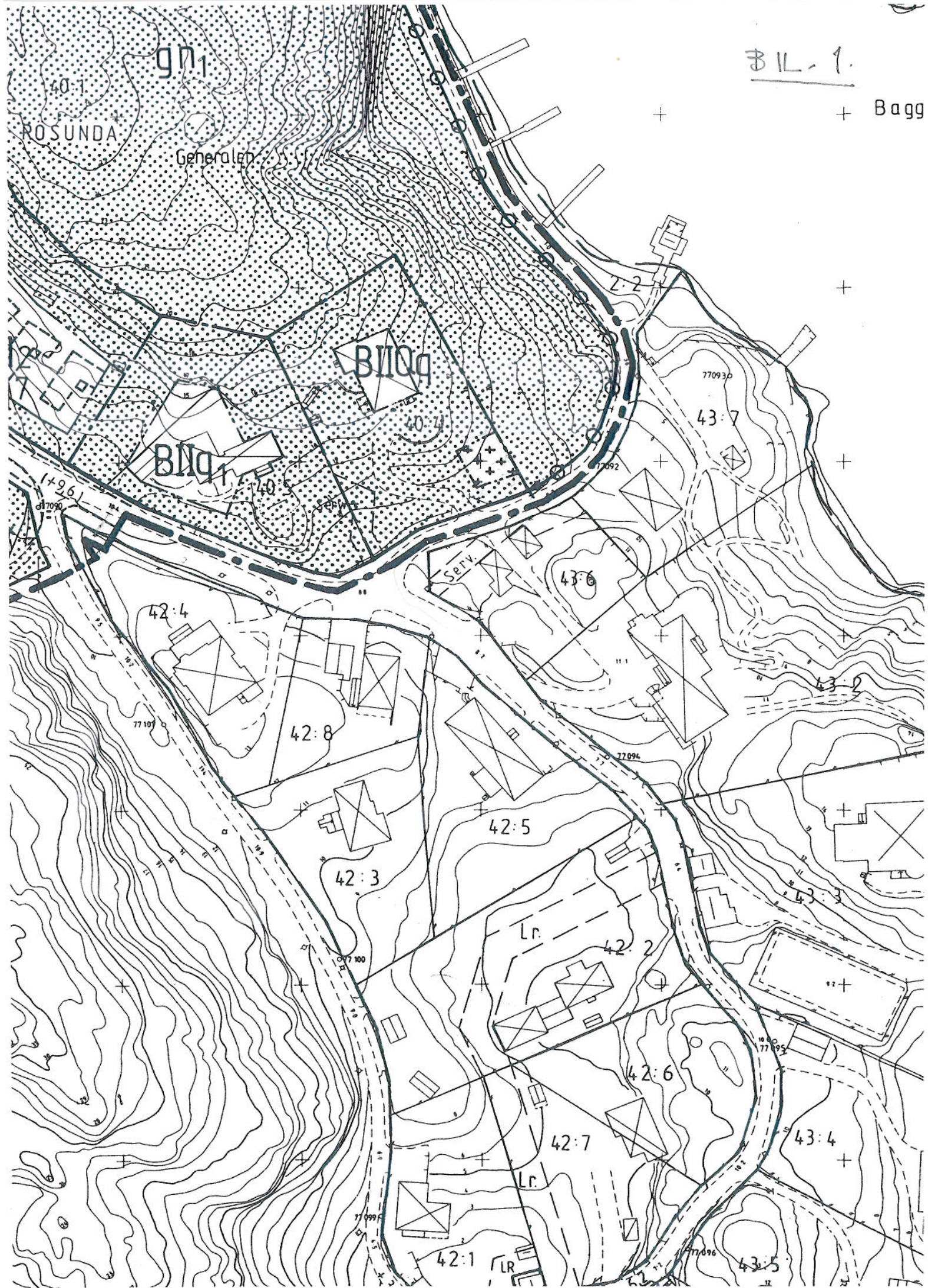


BIL. 1.

+ Bagg





§ 3

Dnr ONFS 2004/106-214

Detaljplan för Rösunda 40:4, Saltsjöpromenaden 38, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Beslut

Områdesnämnden uppdrar åt Planenheten att upprätta förslag till detaljplan samt att teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

För att bl.a. bibehålla landskapsbilden och att tomten även i fortsättningen uppfattas som en helhet beslutar ON uttala att ett genomförande av planändringen förutsätter att fastighetsbildningen genomföres enligt följande riktlinjer.

Fastigheten delas så att den kommer att bestå av tre delar, nämligen en fastighet som enbart omfattar själva huvudbyggnaden och en enbart den nya byggnaden och att resten av nuvarande fastighet utgör en gemensamhetsanläggning för de nybildade fastigheterna.

Ärendet

Planenheten har redovisat ärendet i en skrivelse daterad 10 januari 2005.




Fastigheten Rösunda 40:4 ligger inom detaljplan 84 som vann laga kraft den 25 juni 1992 och som har en genomförandetid på 15 år. Den ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården kring Hotellviken. Tomtarealen är 2062 m². Huvudbyggnaden är ritad av Carl Westman. Den är av stort kulturhistoriskt värde och har i detaljplanen egenskapsbeteckningen stora Q. Tomten är i övrigt inte avsedd att bebyggas, med undantag för en yta om ca 100 m² som anger placering av uthus/garage intill östra tomtgränsen. Planbestämmelserna anger för uthus/garage högsta byggnadshöjd 2,5 meter men preciserar inte byggnadsarean.

Sökanden önskar istället för uthus/garage bygga ett bostadshus om ca 120 m² med inredd vind enligt till ansökan bifogad illustration. Volymen på den nya byggnaden överensstämmer i huvudsak med den byggnadsvolym som detaljplanen medger. Byggnaden föreslås få en utformning som underordnar sig huvudbyggnadens arkitektur. Planändring erfordras.

För att kunna genomföra en fastighetsbildning och därigenom åstadkomma en mer ändamålsenlig tomt kring den nya byggnaden avses en markremsa förvärvas av Rösunda 40:1 vilken är en gemensamhetsanläggning med 8 delägare. Planändringen kommer således även att beröra en del av gemensamhetsanläggningen.

Planenhetens bedömning

Miljön är känslig. I närområdet finns en blandning av äldre och nya villor av varierande storlek. Att här uppföra ett uthus/garage om ca 100 kvm i ett plan, och med taklutning upp till 45° är möjligt enligt gällande detaljplan. Att ersätta garaget med ett bostadshus i samma läge, men med något större yta bedöms inte vara skadligt för kulturmiljön.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Områdesnämnden
Fisksätra/Saltsjöbaden
8 februari 2005

Dock bör byggnadens totalhöjd inte överstiga den totalhöjd som gällande detaljplan medger. Detta liksom nybyggnadens gestaltning och materialval får regleras i planbestämmelserna.

Att tillföra en mindre del av angränsande gemensamhetsanläggning till fastigheten för att skapa erforderligt utrymme runt byggnaden skulle inte påverka landskapsbilden eller minska värdet på gemensamhetsanläggningen. I planarbetet får närmare prövas storleken på den yta som behöver tas i anspråk för att en lämplig tomtstorlek skall uppnås.

Ingen ytterligare byggrätt för gårdsbyggnader/carportar kan komma i fråga. För att bibehålla landskapsbilden bör de två fastigheter som blir resultatet av fastighetsbildningen helst inte skiljas åt med häckar eller staket utan även fortsättningsvis uppfattas som en helhet.

Planenheten har diskuterat ärendet med kommunantikvariern och länsantikvariern, och även preliminärt informerat Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden.

Sökande har uppmanats kontakta berörda grannar och informera om sina planer.

Yrkanden

Brita Nyman (s) yrkade avslag på förslaget till beslut.

Henrik Isoz (m) yrkade med instämmande av Kurt Björkholm (fp) och Ulf Swenzén (kd) att nämnden skulle göra följande tillägg till förslaget till beslut:




”För att bl.a. bibehålla landskapsbilden och att tomten även i fortsättningen uppfattas som en helhet beslutar ON uttala att ett genomförande av planändringen förutsätter att fastighetsbildningen genomföres enligt följande riktlinjer.

Fastigheten delas så att den kommer att bestå av tre delar, nämligen en fastighet som enbart omfattar själva huvudbyggnaden och en enbart den nya byggnaden och att resten av nuvarande fastighet utgör en gemensamhetsanläggning för de nybildade fastigheterna.”

Beslutsgång

Ordföranden ställde först proposition på förslaget till beslut och fann att nämnden beslöt i enlighet med det.

Därefter ställde hon proposition på tilläggsyrkandet och fann att nämnden beslöt i enlighet med det.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 158

Dnr ONFS 2004/106-214

Detaljplan för Rösunda 40:4, Saltsjöpromenaden 38, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i mars 2005

Beslut

Områdesnämnden avslår planförslaget.

Ärendet

För Rösunda 40:4 gäller detaljplan DP 84 som vann laga kraft i juni 1992. Området är av riksintresse för kulturmiljövården kring Hotellviken. Tomtarealen är 2 062 kvm.

Huvudbyggnaden är ritad av Carl Westman och är av stort kulturhistoriskt värde. I gällande detaljplan har byggnaden bestämmelsen Q. En byggrätt för uthus/garage om ca 100 kvm finns närmast vägen, vid gränsen mot gemensamhetsanläggning/friyta. I övrigt är marken inte avsedd att bebyggas. I närområdet finns en blandning av äldre och nya villor av varierande storlek och utformning.

Planen syftar till att ersätta byggrätten för uthus/garage med en byggrätt för en bostadsbyggnad i en våning om högst 125 kvm. Totalhöjden överensstämmer i huvudsak med den som medges i gällande detaljplan. Bestämmelsen k anger att byggnaden skall utformas med hänsyn till områdets karaktär, och i princip enligt illustration.

Bestämmelsen q för huvudbyggnaden har i huvudsak samma innebörd som Q i gällande plan. Tomten förutsätts bli en gemensamhetsanläggning för de bägge bostadsfastigheterna. Prickmark anger att bebyggelse utöver huvudbyggnad och föreslagen ny byggnad inte medges.

Samråd tiden pågick mellan den 25 mars och den 19 april 2005. Kritik framfördes från ett stort antal kringboende. Planenheten har sammanfattat inkomna remissvar och kommenterat dem. Underrättelse kommunicerades under tiden 9-25 augusti 2005 med dem som framfört synpunkter under samrådet. I svaren vidhåller vissa sakägare och grannar sin tidigare framförda kritik och anser att det förekommer jäv i handläggningen av ärendet.

Framförda synpunkter under samråd tiden och under kommuniceringen har inte föranlett någon ändring av planförslaget.



Handlingar i ärendet

Särskilt utlåtande 2005-10-10

Plan- och genomförandebeskrivning upprättad i mars 2005

Detaljplanekarta

Inkomna remissvar och inkomna synpunkter under kommuniceringen

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande Unni Belzigkoff
---	---	---------------------------------------



Områdesnämnden
Fisksätra/Saltsjöbaden
6 december 2005

Yrkanden

Peter Herlitz (m) med instämmande av Brita Nyman (s) yrkade att nämnden skulle avslå planförslaget.

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med Peter Herlitz yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		Ummi Belzjikoff

20



20

**Detaljplan för Rösunda 40:4, Saltsjöpromenaden 38,
Nacka kommun**

Upprättad på Planenheten i mars 2005

Förslag till beslut

Områdesnämnden antar planförslaget

Bakgrund och sammanfattning

För Rösunda 40:4 gäller detaljplan DP 84 som vann laga kraft i juni 1992. Området är av riksintresse för kulturmiljövården kring Hotellviken. Tomtarealen är 2062 kvm. Huvudbyggnaden är ritad av Carl Westman och är av stort kulturhistoriskt värde. I gällande detaljplan har byggnaden bestämmelsen Q. En byggrätt för uthus/garage om ca 100 kvm finns närmast vägen, vid gränsen mot gemensamhetsanläggning/ friyta. I övrigt är marken inte avsedd att bebyggas. I närområdet finns en blandning av äldre och nya villor av varierande storlek och utformning.

Planen syftar till att ersätta byggrätten för uthus/garage med en byggrätt för en bostadsbyggnad i en våning om högst 125 kvm. Totalhöjden överensstämmer i huvudsak med den som medges i gällande detaljplan. Bestämmelsen k anger att byggnaden skall utformas med hänsyn till områdets karaktär, och i princip enligt illustration.

Bestämmelsen q för huvudbyggnaden har i huvudsak samma innebörd som Q i gällande plan. Tomten förutsätts bli en gemensamhetsanläggning för de bägge bostadsfastigheterna. Prickmark anger att bebyggelse utöver huvudbyggnad och föreslagen ny byggnad inte medges.

Samrådstiden pågick mellan den 25 mars och den 19 april 2005 . Kritik framfördes från ett stort antal kringboende. Planenheten har sammanfattat inkomna remissvar och kommenterat dem, se nedan. Samtliga remissvar biläggs (bilaga 1).

Underrättelse kommunicerades under tiden 9-25 aug 2005 med dem som framfört synpunkter under samrådet. Inkomna skrivelser biläggs (bilaga 2).

I svaren vidhåller vissa sakägare och grannar sin tidigare framförda kritik och anser att det förekommer jäv i handläggningen av ärendet.

Planenheten

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Stadshuset
Granitvägen 15

Telefon
Växel 08 718 8000
Direkt 08 718 9269
Fax 08 718 9454

E-post
michaela.lavonius@nacka.se
www.nacka.se
212000-0167

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Hembygdsföreningen anser att grannarnas rätt kränks av planförslaget.

Ett stort antal närboende har i 5 olika skrivelser yttrat sig under samrådstitiden. Synpunkterna som framförs varierar något men kan sammanfattas enligt följande:

- Omvandlingen av byggrätten från garage/uthus till bostadshus med en större volym inverkar menligt på kulturmiljön och påverkar grannarnas utsikt och fastighetsvärde.

- Förslaget medför ökad trafik och försämring av miljön för omgivande fastigheter.

- Det är oacceptabelt att samfälligheten norr om fastigheten tas i anspråk.

- Några närboende föreslår istället att en ny tomt skapas på den gemensamma allmanningen mot vattnet, och att en ny byggnad får uppföras i slutningen.

Planenhetens kommentar:

Planenheten instämmer i att kulturmiljöaspekten väger tungt i detta område.

Det existerar emellertid i gällande detaljplan en byggrätt som avser uthus och garage på den aktuella platsen. Planens genomförandetid har inte upphört, vilket innebär att byggrätten gäller oinskränkt. Ett stort uthus eller garage är alltså planenligt här. En bygglovansökan för t ex garage- och förrådsbyggnad med denna volym skulle därför inte kunna nekas.

Planbestämmelserna anger ingen största tillåtna yta för uthus/garage, utan på plankartan redovisas en markyta om ca 10x10 meter. Byggnadshöjden är begränsad till 2.5 meter. Angivelse av takvinkel saknas i planbestämmelserna, vilket medför att en takvinkel om högst 45 grader är möjlig.

I förslaget till ny detaljplan föreslås att garaget ersätts med ett bostadshus. Byggrätten, dvs byggnadsytan, är något utvidgad. Bestämmelsen om totalhöjd innebär att taknockens höjd inte överstiger den nockhöjd som skulle kunna bli aktuell enligt gällande plan.

Planenheten anser att ett känsligt utformat "annex" inrymmande bostad kan samsas med en större kulturhistoriskt värdefull villabyggnad. Det finns goda exempel på sådana kombinationer av bostadshus och "trädgårdsmästarbostad" i kulturmiljöer.

Bestämmelsen q föreskriver att hänsyn skall tas till kulturmiljön. Att bibehålla tomten intakt, utan avskiljande staket och andra ingrepp, är väsentligt. Någon ytterligare uthusbyggrätt tillskapas därför inte. Delning av tomten omöjliggörs genom en planbestämmelse innebärande att tomten skall utgöra en samfällighet för de två familjer som ska bebo den i framtiden.

Någon betydande trafikökning i villakvarteret bedöms planändringen inte medföra.

Planförslaget innebär *inte* att gemensamhetsanläggningen norr om fastighetens gräns tas i anspråk. Kritiken på denna punkt är obefogad.

Att såsom några grannar föreslagit planändra för en ny tomt och byggrätt på samfälligheten norr om Rösunda 40:4, inom det för kvarteret gemensamma rekreationsområdet och helt och hållet på prickad mark, är en annan och mer komplicerad planfråga, som strider mot intentionerna i gällande detaljplan. Den frågan berör riksintresset för kulturmiljön och kan inte prövas med enkelt planförfarande.

Framförda synpunkter under samrådstiden och under kommunikeringen har inte föranlett någon ändring av planförslaget.

Påståendet om att det förekommer jäv i handläggningen av ärendet tillbakavisas. Det är riktigt att planchefen, liksom alla beslutande politiker i områdesnämnden, är boende i Fisksätra/Saltsjöbaden, och att många deltar i valda delar av ortens föreningsliv. Omständigheterna i ärendet är dock inte sådana att jäv föreligger.

Planenheten



Micaela Lavonius

Planchef



PLAN- och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Rösunda 40:4, Saltsjöpromenaden 38, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i mars 2005
Enkelt planförfarande

Planförslaget omfattar detaljplanekarta med bestämmelser, denna beskrivning och fastighetsförteckning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa en byggrätt för enbostadshus.

Bakgrund

Fastighetsägaren har anhållit om planändring för att möjliggöra uppförande av ett enbostadshus om ca 120 kvm.

Planområdet

Fastigheten Rösunda 40:4 ligger inom detaljplan 84 som vann laga kraft den 25 juni 1992 och med en genomförandetid på 15 år, dvs till den 25 juni 2007. Den ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården kring Hotellviken. Tomtarealen är 2062 m². Huvudbyggnaden är ritad av Carl Westman. Den är av stort kulturhistoriskt värde och har i detaljplan 84 egenskapsbeteckningen stora Q. Tomten är i övrigt inte avsedd att bebyggas, med undantag för en yta om ca 100 m² som anger placering av uthus/garage intill östra tomtgränsen. Planbestämmelserna anger för uthus/garage högsta byggnadshöjd 2,5 meter men preciserar inte byggnadsarean eller takvinkel (vilket innebär högst 45 graders takvinkel).

Planförslaget

Detaljplanen innebär att befintlig byggnad får beteckningen lilla q, med i huvudsak samma innebörd som tidigare stora Q.

Ny bostadsbyggnad får en största byggnadsarea om 125 kvm. Bestämmelsen möjliggör en våning och en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter, därutöver kan vind inredas. Byggnadens nockhöjd överstiger inte den nockhöjd som detaljplan 84 medger för garage.

Utöver ytorna för bostadshusen är marken inte avsedd att bebyggas. Tomtmarken avses utgöra en samfällighet där de båda bostadshusen har hälftenandel.

Genomförande

Administrativa frågor

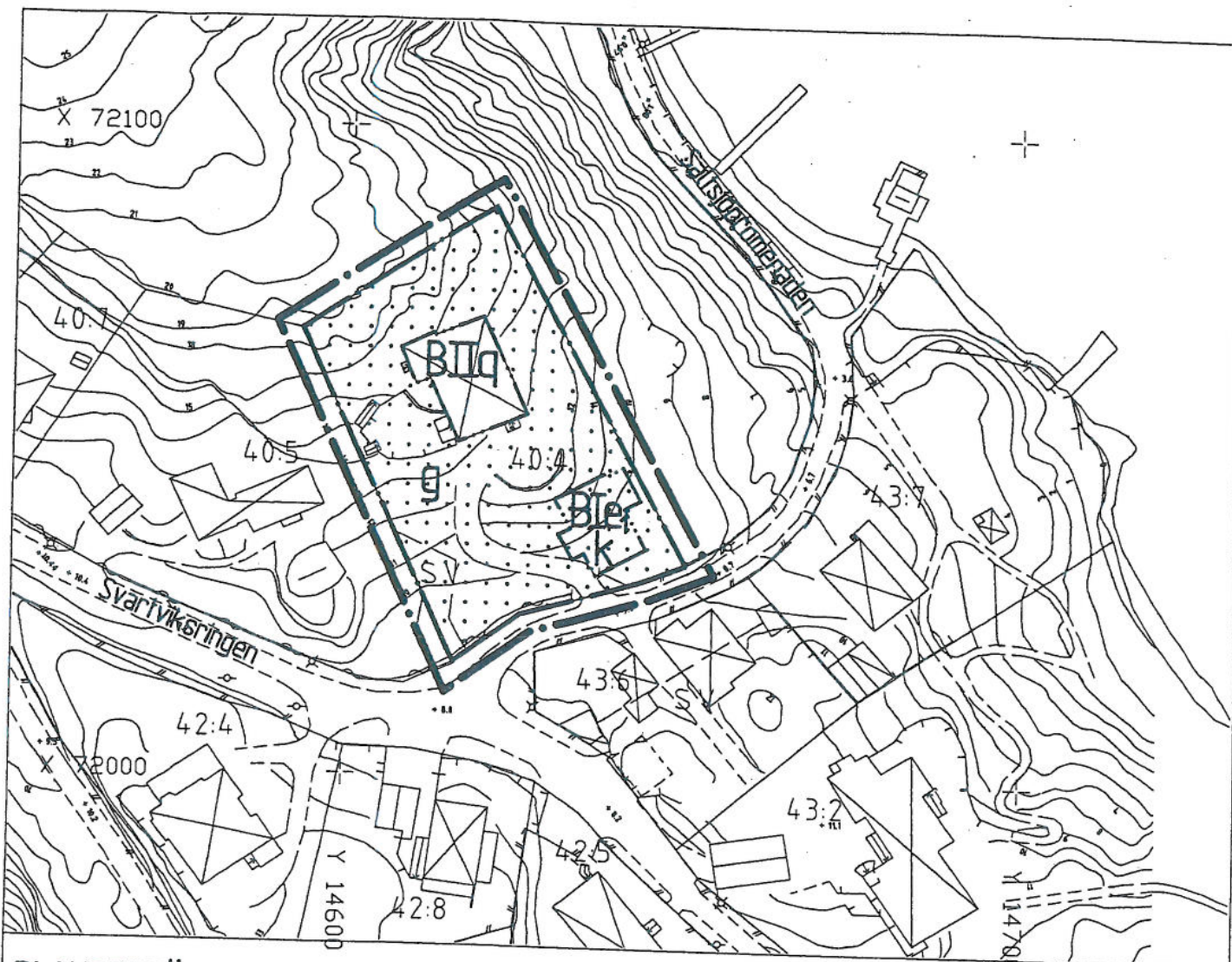
Genomförandetiden skall vara 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Rösunda 40:4 kommer efter planändringen avstyckas så att den består av tre delar, en för befintligt bostadshus, en för nytt bostadshus och en för en samfällighet på vilken kan bildas en gemensamhetsanläggning.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef



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 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark

- Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

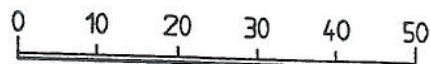
- Marken får inte bebyggas. Mindre stödmur får uppföras.
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

UTNYTTJANDEGRAD OCH UTFORMNING

- II** Högsta antal våningar.
- e₁** Största byggnadsarea 125 kvm. Högsta byggnadshöjd 3,5 m. En mindre vindskupa får utföras.
- q** Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnadens exteriör får inte försvanskas.
- k** Ny byggnad skall utformas med hänsyn till områdets karaktär och i princip enligt illustration.



Skala 1:1000



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

ONSF 106/2004 214

Detaljplan för
Rösunda 40:4

Saltsjöpromenaden 38

Nacka Kommun

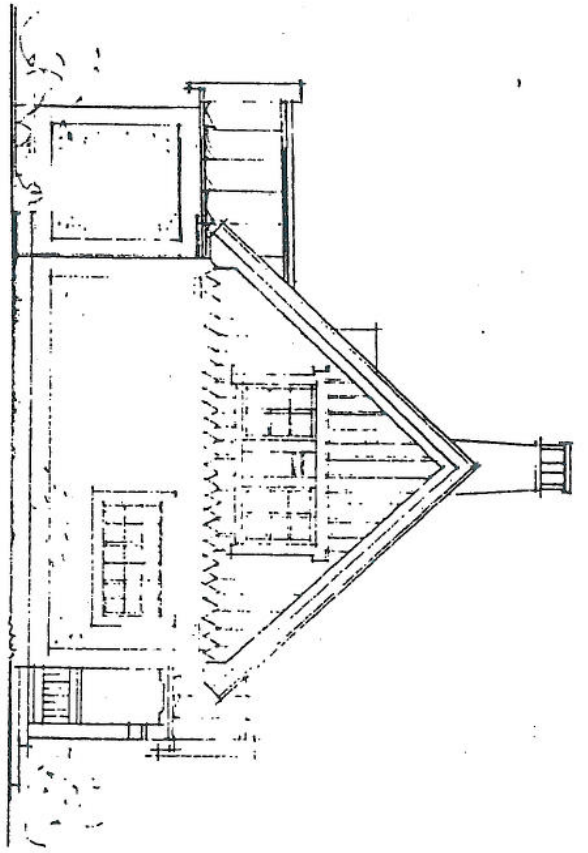
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Planenheten mars 2005

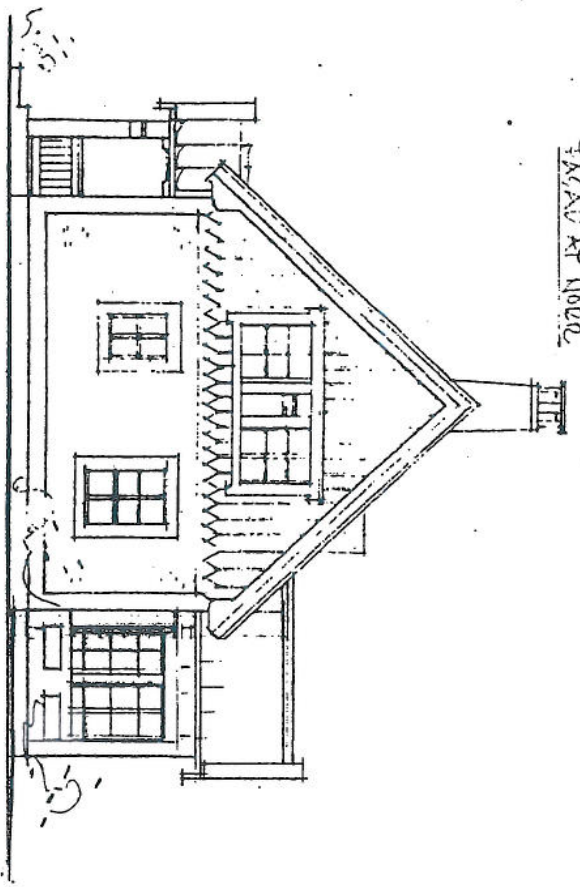
Micaela Lavonius
 planchef

Till planen hör: planbeskrivning, illustration,
 fastighetsförteckning

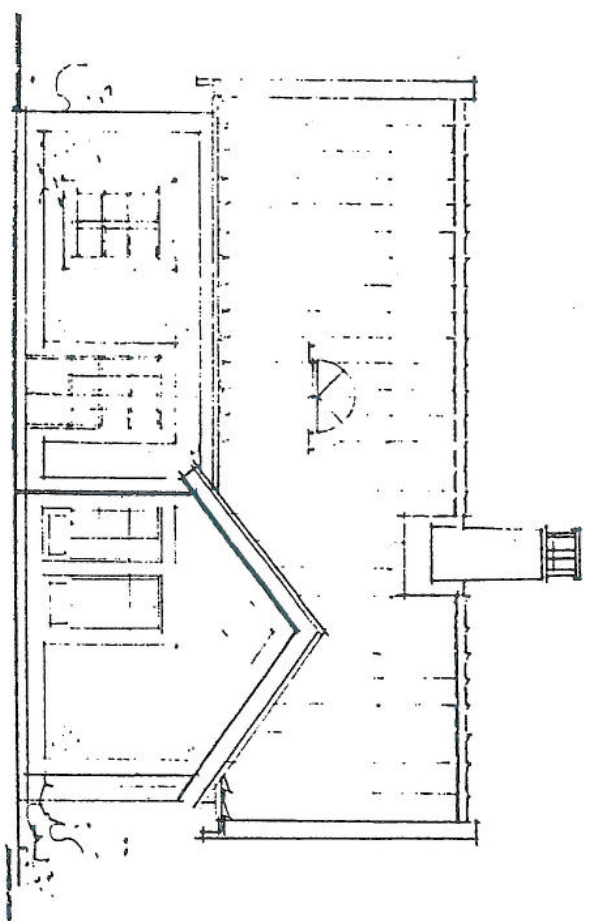
Antagen av DNSF.....



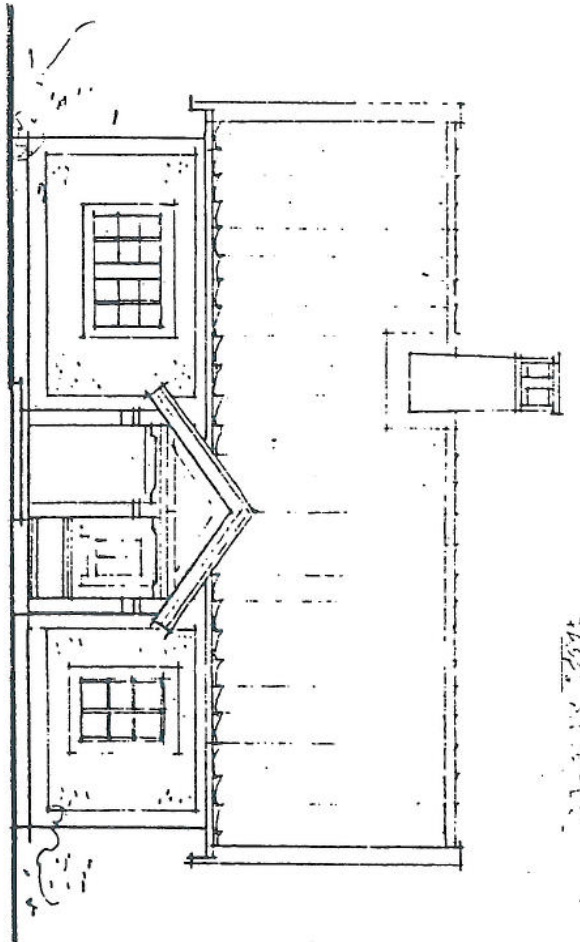
FACAD AT NOBOD



FACAD AT C'IED



FACAD AT VESTRE



FACAD AT VESTRE