

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till detaljplan Sicklaön 13:1 m.fl. Marinstaden i Svindersviken, Sicklaön, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i augusti 2015, justerad oktober 2015

Handlingar

Planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg till plan- och genomförandebeskrivningen
2. Reviderad detaljplanekarta med planbestämmelser som ersätter tidigare detaljplanekarta.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2011-09-21, §275.

Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900), enligt dess lydelse före 2015-01-01

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan DP 394 som vann laga kraft den 31 augusti 2006.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år, det vill säga den pågår fram till den 31 augusti 2021.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen är i huvudsak att möjliggöra för fler lägenheter på yta för parkering (museiverksamhet, båthall, varvsverksamhet och ytor för kontor utgår) och ta bort ett antal byggrätter på vattnet. Därutöver är syftet att ändra allmän platsmark till att överensstämma med verkliga förhållanden efter genomförandet. Justeringar har även gjorts avseende gestaltning, byggnadsteknik med mera.

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

För att ändringen ska bli så tydlig som möjlig har en ny detaljplane-karta upprättats som ersätter detaljplane-kartan som hör till detaljplan 394. Den ersatta kartan är inlagd i nya kartans nedre hörn. Övriga planhandlingar tillhörande detaljplan 394 gäller parallellt med denna ändring.

Vid genomförandet av detaljplan 394 har allmänna anläggningar, som gång- och cykelväg, tillfartsväg och pumpstation fått justerade lägen, vilket medfört ett behov av att ändra planen avseende allmän platsmark, kvartersmark och naturmark. Därutöver har en omdisponering gjorts gällande byggrätternas placering, utformning och användning för att skapa möjligheter att genomföra den utbyggnad till ett attraktivt bostadsområde som varit avsikten med detaljplan 394.

Ett antal byggrätter på vattnet har utgått (parhus vid strandkant/kaj, varv/kontor och den större husbåten/fartyget med plats för 16 lägenheter). Dessa har ersatts med användning för bryggor och småbåtar samt en byggrätt för café eller liknande. Möjlig ankoringsplats för kollektivtrafiklinje är flyttad till östra delen av planområdet. Byggrätten på land har ändrats till att innehålla högst 45 bostäder och parkering där varvsverksamhet, museum, båthall med mera tidigare planerats. Mindre verksamhetslokaler kan inrymmas i markplan. De verksamheter (restaurang, kontor, varv, charterbåtsdepå med mera) som varit aktuella i områdets västra del har också utgått. Istället möjliggörs för sex bostäder och mindre kontor. Bestämmelse om begränsning av takterrass på husbåtar har utgått. Vissa bestämmelser, om till exempel byggnadsteknik, har ändrats eftersom de faller inom annan lagstiftning eller regleras i bygglovskedet.

Enligt detaljplan 394 var sammanlagt 46 bostäder planerade men enligt aktuell fastighetsbildning är 62 bostäder/lägenheter möjligt. Nuvarande förslag innehåller 78 bostäder/lägenheter, varav ca 30 är placerade på vattnet. Den totala bruttoarean inom planområdet förändras dock inte då de utgående byggrätternas sammanlagda bruttoarea om cirka 8500 kvadratmeter motsvarar tillkommande byggrätters bruttoarea. Parkeringsplatser, cirka 82 stycken, anordnas i bostadsbyggnaden på land som gemensamhetsanläggning för alla bostäder i planområdet samt cykelparkering minst 1 per bostad.

Detaljplane-förslaget 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 §.

Riksintressen

Ändringarna bedöms inte påverka någon av riksintressena för *farleden*, *kulturmiljövården* eller *kustområdet och skärgården*. Det ändrade förslaget innebär att den tidigare byggnaden för varvsverksamhet, museum, båthall mm ersätts med ett större flerbostadshus.

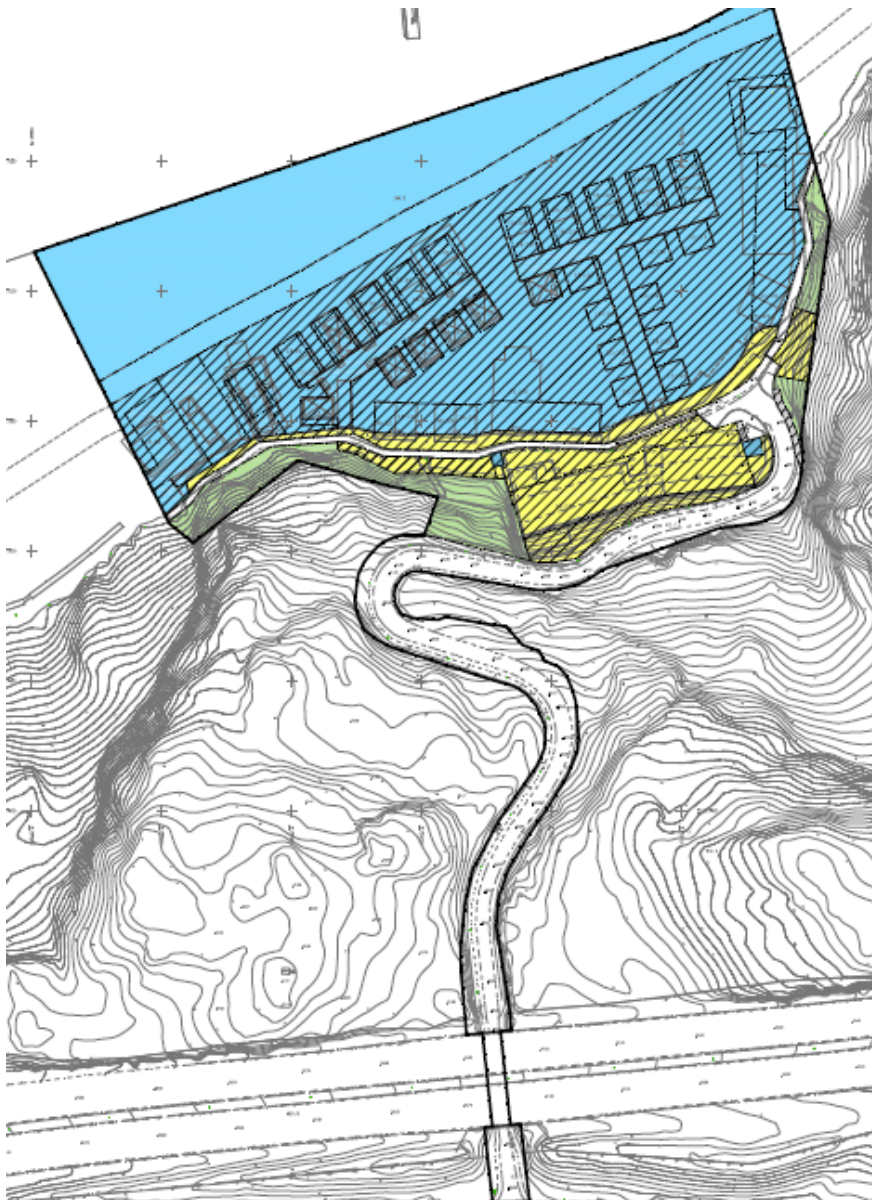
Flerbostadshuset har utformats på ett sådant sätt att den underordnar sig det omgivande dramatiska landskapet med sina branta bergssluttningar. Med sitt sluttande tak upplevs huset som en förlängning av berget öster om det. Bakom bostadshuset höjer sig det

skogsklädda berget ca 25 meter ovanför husets högsta punkt. Husets form döljer också de ingrepp i bergssluttningen som krävs för infartsvägen till området.

Flerbostadshusets fasader kläs med cederträ som åldras naturligt och då får en grå nyans som gör att huset på sikt kommer att smälta in i det bergiga landskapet. Detta förstärks av husets sedumtak. Tidigare förslag rymde visserligen en lägre byggnad men med parkering på taket och möjlighet till rödmålad fasad.

Strandskydd

Upphävandet av strandskyddet överensstämmer i alla väsentliga delar med tidigare beslut.



Inom skräfferat område upphävs strandskydd.



Illustration av nytt flerbostadshus innehållande högst 45 lägenheter och parkering. Fasader avses utföras i förslagsvis cederträ/lärk och balkonger med glasträcken.



Situationsplan



21 mars kl 09.00



21 mars kl 12.00



21 mars kl 15.00

Solstudier

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller från det datum ändringen vunnit laga kraft till den 31 augusti 2021, vilket motsvarar genomförandetiden för detaljplan 394.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt