



Planbeskrivning  
GRANSKNINGSHANDLING  
Upprättad juni 2017  
Standardförfarande

Dnr: MSN 2016/29-214

## Ändring av

## PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

### Ändring av del av Stadsplan 357, för fastigheten Sicklaön 13:43, Vikdalsvägen 62 på Västra Sicklaön

Upprättad på planenheten i juni 2017



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

## Handlingar och innehåll

### Handlingar

Miljö-och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 20 april 2016, §90. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015. Planändringen gäller tillsammans med underliggande Stadsplan 357.

Planförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med ändringar av planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Planförslaget grundas på följande underlag

- Buller PM

### Läge, areal och markägförhållanden

Ändringen omfattar del av Stadsplan 357 och innefattar fastigheten Sicklaön 13:43.

Området är beläget på västra Sicklaön och avgränsas i norr och öster av Augustendals industriområde, i väster av Ryssbergen och Saltsjön, och i söder av Värmdöleden.

Fastigheten, som är belägen på Vikdalsvägen 62 i Vikdalen, är på 2324 kvadratmeter och ägs av en privat fastighetsägare.



*Flygfoto över Vikdalen med fastigheten Sicklaön 13:43 inramat med rött.*



*Den befintliga huvudbyggnaden.*

## Gällande planer

För området gäller Stadsplan 357 som vann laga kraft 1988, genomförandetiden har därmed gått ut. Syftet med gällande plan är bland annat att bevara områdets totalmiljö och byggnader, samt att förse området med vatten och avlopp. Enligt planen ska hänsyn tas till befintlig vegetation vid södra delen av berörd fastighet, mot Vikdalsvägen.

Området får endast användas för bostadsändamål (**B**).

Fastigheten ingår i område med värdefull kulturmiljö och omfattas av en **q**-bestämmelse ”sådan förändring av befintlig byggnad får inte vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny byggnad skall utformas med hänsyn till områdets egenart”.

Då fastigheten är betecknad med **F** gäller att huvudbyggnad (som ska uppföras fristående) som uppföres i en våning inte får uppta större byggnadsarea än 160 kvadratmeter dock högst 1/5 av tomtstorleken. Huvudbyggnad som uppföres i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 120 kvadratmeter dock högst 1/6 av tomtstorleken. Den får högst vara två våningar med en högsta höjd på 5,8 meter (**II**).

På fastigheten får garage, eller annan gårdsbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 40 kvadratmeter och har en största höjd på 2,5 meter.

Vind får ej inredas (**n**).

## Fastighetsplan

För kvarteret gäller även fastighetsplanen ”Hustomten” som vann laga kraft 1988-10-14. I den utgör fastigheten en tomt för villabebyggelse. Fastighetsplanen fastställer gällande fastighetsindelning och tillåter inte avstyckning av berörd fastighet.

## Översiktsplanen

Enligt översiktsplan för Nacka (2012) ska området omfattas av befintlig småhusbebyggelse. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon nybebyggelse av betydelse planeras inte inom området, men vissa kompletteringar kan vara aktuella.

Riksintresse: Område ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård vilket innebär skydd från åtgärder som kan innebära påtaglig skada.

## Tidigare ställningstaganden

Miljö-och stadsbyggnadsnämnden gav den 20 april 2016, §90, planenheten uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av del av Stadsplan 357 för Sicklaön 13:43, Vikdalsvägen 62 på västra Sicklaön samt att teckna ett avtal med fastighetsägaren om plankostnader.

## Ändring av PLANBESKRIVNING

### Planens syfte

Syftet med ändring av del av Stadsplan 357 är att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen på fastigheten Sicklaön 13:43 för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten i två ungefär lika stora delar. Vidare syftar ändringen till att införa bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, utformningsbestämmelser för ny bebyggelse, skyddsbestämmelser angående trafikbuller samt skyddsbestämmelser för befintlig byggnad och värdefulla träd.

### Området idag

Fastigheten Sicklaön 13:43 är bebyggd med en huvudbyggnad i två våningar med en byggnadsarea på cirka 80 kvadratmeter, samt tre komplementbyggnader. Fastighetsägaren har rivningslov för två av komplementbyggnaderna till förmån för en ny huvudbyggnad på den delen man önskar stycka av.

Vid fasad mot gård(norrut) består fastigheten av hållmarksområde med tallar och ädellövträd och vid fasad mot gatan(söderut) mot Vikdalsvägen av en äldre fruktträdgård.



*Den södra delen av fastigheten med den karaktäristiska fruktträdgården. Huvudbyggnad och stödmur i bakgrunden.*

Vikdalen utgör en dalgång med villabebyggelse från sent 1800-tal till idag. Dalens karaktärsbildande byggnader är sommarvillor placerade vid branta sluttningar en bit in på stora lummiga trädgårdar, vilka stått som förebild för mycket av den senare bebyggelsen. Sommarvillorna byggdes på 1880- och 1890-talen i en enkel så kallad schweizerstil som kännetecknas av liggande och stående panel indelat av listverk och med sparsam snickarglädje. Det sena 1900-talets bebyggelse har placerats i tidigare trädgårdar och är starkt inspirerade av sekelskiftets arkitektur, men även mer moderna inslag finns. Bebyggelsen karakteriseras idag av panelklädda hus i två plan målade i ljusa färger som är omgivna av grönska och berg.



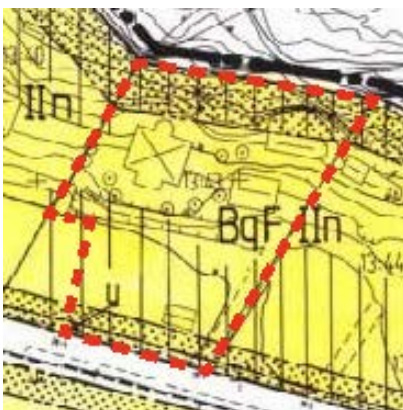
Fastigheterna i området är dock mycket skiftande i storlek. Det finns dels många små radhusfastigheter, dels många större fastigheter. Storleken varierar mellan 150 – 3000 kvadratmeter.



*Fastighetens bakkant (norrut) består av hällmarksområde med tallar och ädellövträd som är värdefulla för landskapsbilden.*

Dalgången som leder i öst-västlig riktning ner mot Saltsjön delar området i två delar. Nivåskillnaderna är 15 - 20 meter. I dalen och i sluttningarna dominerar lövträdsbestånden och på högplatån finns hällmarkstallskog.

## PLANFÖRSLAGET



*Urklipp ur plankartan till Stadsplan 357 med gällande bestämmelser som kommer. fortsätta att gälla.*



*Urklipp ur plankartan till planändringen med tillkommande bestämmelser.*

**Befintlig byggnad**

Befintlig huvudbyggnad får beteckning *q*, och *r* för skydd av värdefull kulturmiljö. Beteckningarna innebär att byggnaden inte får förvanska eller rivas.

**Nya byggnader**

Ny bebyggelse får beteckningen *f* för att de ska i färg och form anpassas till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart och kulturhistoriska värde.

**Mark och växtlighet**

Fastighetens norra del får fortsatt skydd av träd och naturmark genom beteckning *n*. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter av 0,3 meter och större mått på en höjd ovan mark på 1,3 meter. Bevarande av träd bidrar även till bevarande av kulturmiljön. Den befintliga trädgården får beteckningarna *prickmark* och *korsmark* för att den ska i möjligaste mån skyddas och bevaras.

**Minsta fastighetsstorlek**

Bestämmelse om minsta fastighetstorlek på 1000 m<sup>2</sup> har tillkommit.

**Utgående bestämmelser**

För fastigheten Sicklaön 13:43 upphävs de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelningsbestämmelser) som vann laga kraft 1988-09-21 och som är registrerade som fastighetsplan Hustomten, akt 0182K-88/154.

**Buller**

Vid bedömning av bullersituationen för framtida bostäder ska hänsyn tas till framtida trafik. Enligt framtagna prognos år 2030 för vid byggnationerna i Centrala Nacka så kommer trafiken på Värmdöleden öka från ca 65 000 fordon till 120 000 fordon per dygn. Samma prognos visar på en trafikökning från ca 450 fordon till 1100 fordon per dygn på Vikdalsvägen. Den källan som ger den ekvivalenta ljudnivån är Värmdöleden och den som ger den maximala ljudnivån är Vikdalsvägen.

Den ekvivalenta ljudnivån i Nacka kommuns bullerkartläggning för dagens situation har använts som bedömning av bullret. Med nämnda trafikökningar kommer den ekvivalenta ljudnivån öka med cirka 3 dB, vilket gör att en ny bostadsbyggnad kommer klara riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Riktvärdet vid uteplats är 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Stor del av tomten har en ekvivalent ljudnivå som överstiger 50 dBA med dagens trafiksituation och år 2030 kommer den ekvivalenta ljudnivån öka med cirka 3 dB.

Den maximala ljudnivån blir 70 dBA cirka 35 meter in från fastighetsgräns. För den nya bostaden på fastigheten måste en uteplats bullerskyddas med hjälp av det egna bostadshuset alternativt lokala skärmar för att klara riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Åtgärder för att klara ljudnivåer vid fasad och uteplats måste visas i bygglovet.

Bostadshus kommer klara riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. För att uppfylla riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats behövs åtgärder i form av lokala skärmar eller att byggnad skärmar en uteplats.

Planbestämmelser reglerar att

- Samtliga boningsrum i en bostad får högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde). Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl 22-06 (frifältsvärde).
- Ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximala ljudnivån får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06-22

och att åtgärder för att klara ljudnivåer vid uteplats måste visas i bygglovet.

### **Konsekvenser av planändringen**

Fastigheten ingår i område med värdefull kulturmiljö och villan tillhör minoriteten av den äldre bebyggelsen i Vikdalen som har kvar en större trädgård vilket stärker det kulturhistoriska värdet. Dalens karaktärsgivande byggnader är sommarvillor placerade vid branta sluttningar en bit in på stora lummiga trädgårdar. Denna planändring kan komma att påverka dessa karaktäristiska drag. Landskapsbilden påverkas till viss del genom att garage möjliggörs närmast gatan, varför det är viktigt att dess gestaltning anpassas till områdets karaktär. Kommunens bedömning av kulturmiljön är att byggnation av huvudbyggnad och garage kan ske utan att förvanska områdets karaktär, såvida byggnationen sker i enlighet med f-bestämmelsen.

### **Behovsbedömning**

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

### **Tidplan**

Samråd	november 2016
Granskning	3:e kvartalet 2017
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	1:a kvartalet 2018

### **Ansvarsfördelning**

Fastighetsägaren ska vara huvudman för kvartersmarken.

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan planenheten och fastighetsägaren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

### **Teknisk försörjning**

Huvudfastigheten (Sicklaön 13:43) kommer att behöva göra en egen anslutning till det kommunala VA-nätet. Den avstyckade fastigheten kan ansluta till den befintliga anslutningen.

### **Vatten och avlopp**

Kommunen har byggt ut vatten och avlopp fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.

### **Genomförandetid**

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

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Miriam Helleday  
Planarkitekt