

## 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

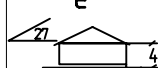
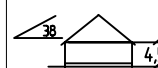
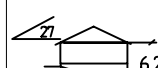
### ANVÄNDNING AV ALLMÅN PLATS

**NATUR** Naturområde

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B** Bostäder

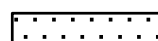
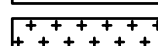
### UTNYTTJANDE, UTFORMNING

-  **e** Huvudbyggnad som uppförs i en våning får uppta högst 160 kvm byggnadsarea, ha en största taklutning på 27 grader och en byggnadshöjd om högst 4,5 m.
-  Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind får uppta högst 120 kvm byggnadsarea, ha en största taklutning på 38 grader och en byggnadshöjd om högst 4,5 m. Enstaka byggnadsdelar t.ex. takkupa får efter särskild prövning överstiga tillåten högsta byggnadshöjd.
-  Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte 6,2 slutningsvåning får uppta högst 120 kvm byggnadsarea, ha en största taklutning på 27 grader och en byggnadshöjd om högst 6,2 m.

Största sammanlagda byggnadsarea för garage och uthusbyggnader är högst 40 kvm med en taklutning på högst 27 grader och en byggnadshöjd om högst 2,7 m.

- I** Högsta antal våningar
- fril** Endast friliggande hus
- 2** Största antal tillåtna fastigheter.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får endast bebyggas med uthus och garage.

### PLACERING, UTFÖRANDE

Byggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt möjligt omhändertaras inom respektive tomt.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ONB 110/2002 214

Skala 1:1000



Detaljplan för

**Björknäs 1:788 och 1:789**

i Boo, Nacka kommun. ENKELT PLANFÖRFARANDE

Miljö & Stadsbyggnad i Nacka november 2002

Micaela Lavonius  
Planchef

Per Jerling  
Planarkitekt

Till planen hör planbeskrivning och fastighetsförteckning

Antagen av ONB 2002-12-04 § 311

Laga kraft 2003-01-01

**DP 303**

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för Björknäs 1:788 och 1:789 (Björnstigen 12 och 14), Boo, Nacka kommun Enkelt planförfarande.

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i november 2002

#### Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med planbestämmelser
2. Denna planbeskrivning
3. Fastighetsförteckning

#### Planens syfte

Planförslaget syftar till att medge större byggrätter på befintliga fritidshusfastigheter.

Planändringen synes inte inkräkta nämnvärt på allmänna intressen och strider inte mot översiktsplanen. Sakägarkretsen är begränsad. Enkelt planförfarande har bedömts kunna tillämpas.

#### Plandata

##### Läge

Planområdet är beläget vid korsningen Björnstigen/Vintervägen på västra Björknäsplatån i kommundelen Boo. Planområdet är avgränsat på så sätt att den släcker ut en del av den gamla detaljplanen Bpl 171.

##### Areal

Planområdet är ca 6550 m<sup>2</sup> stort. Fastigheterna Björknäs 1:788 och 1:789 är drygt 2500 m<sup>2</sup> vardera.

##### Markägförhållanden

Planen omfattar de privatägda fastigheterna Björknäs 1:788 och 1:789 samt en del av den kommunägda fastigheten Björknäs 1:1.

## **Tidigare ställningstaganden**

### Översiktliga planer

För området gäller *Nacka översiktsplan 1991*, som vann laga kraft 1992-11-26. Förslaget strider ej mot gällande översiktsplan. Ett förslag till en ny kommuntäckande översiktsplan är under arbete. Området är i denna avsett för enbostadshus.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller detaljplan Bpl 171 från 1986 som medger en huvudbyggnad för bostadsändamål om högst 45 m<sup>2</sup> och en uthusbyggnad om högst 20 m<sup>2</sup>. Den större delen av Bpl 171 har ersatts med en ny detaljplan Dp 66. För det aktuella området gäller dock fortfarande Bpl 171.

## **Planeringsförutsättningar**

### Mark och vegetation

Planområdet är kuperat. Terrängen sluttar ner mot vägen. Nivåskillnaden inom planområdet är ca 14 meter. Fastigheterna är till stor del trädbeklädda.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

### Befintlig bebyggelse

De två privatägda fastigheterna är bebyggda med fritidshus. Husen är placerade en bit in på tomterna.

### Service

Närmaste service finns i Björknäs centrum på ca 1,5 km avstånd. Större utbud av butiker finns i Orminge centrum ca 1,5-2 km från planområdet. Närmaste daghem finns i Björknäs centrum. Björknäs skola med årskurs 1-9, ligger söder om motorvägen, ca 1,5 km från planområdet. Gymnasium finns i centrala Nacka.

### Naturmiljö

Direkt öster om planområdet finns ett naturmarksområde som till viss del är avsatt för rekreation och friluftsliv.

### Gator och trafik

Trafikförsörjningen sker från Värmdövägen via Vintervägen. Vägarna i anslutning till planområdet har enskilt huvudmannaskap och sköts av Björknäs vägförening. Värmdövägen som ligger på ca 500 m avstånd, trafikeras av flera busslinjer.

### Teknisk försörjning

Fastigheterna har egna vatten- och avloppslösningar (VA). Kommunala vatten- och avloppsledningar finns dock utbyggda i Björnstigen/Vintervägen.

## **Planförslaget**

### Mark och vegetation

Genom att inte tillåta mindre tomter, bevara så mycket träd och vegetation som möjligt och visa försiktighet med hantering av yt- och grundvatten kan negativ påverkan på mark och vegetation, minskas.

### Bebyggelse

Planförslaget avser att ge möjlighet till permanent boende, vilket innebär en utökning av byggrätterna. Huvudbyggnad får uppföras i högst en våning. Endast friliggande hus tillåts. Sutterängvåning får uppföras där så är lämpligt med tanke på terrängen. Huvudbyggnad i en våning får uppföras med en största byggnadsarea på 160 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind eller en våning jämte slutningsvåning får uppta högst 120 m<sup>2</sup>. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage föreslås 40 m<sup>2</sup>.

De stora tomterna bevaras, enligt intentionerna i Bpl 171 och Dp 66. Den föreslagna planbestämmelsen om att största antal fastigheter är två stycken, innebär att gällande bestämmelse om minsta tomtstorlek på 2500 m<sup>2</sup> i praktiken behålls och att avstyckningar således inte är möjliga.

### Gator och trafik

Planförslaget innebär inga förändringar avseende vägstandard för vägföreningens verksamhetsområde.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Fastigheterna inom planområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattnet skall i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom fastigheterna.

#### *Värme*

För bostädernas uppvärmning förutsätts vattenburna system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov.

#### *El*

Boo energi svarar för områdets elförsörjning.

#### *Avfall*

För att reducera mängden hushållssopor bör källsortering och lokal kompostering ske inom de enskilda tomterna.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Planförslaget anses inte påverka området i större omfattning och särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behövas.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden skall vara 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

MILJÖ & STADSBYGGNAD  
Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Per Jerling  
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Boo  
2002-12-04 § 311

Viveca Bremmer