

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 KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁** Största byggnadsarea per fastighet; Huvudbyggnad i en våning högst 160 kvm. Huvudbyggnad i två våningar högst 120 kvm. Uthus och garage sammanlagt högst 40 kvm. Huvudbyggnad får innehålla en bostad samt en s.k. generationsbostad om högst 40 kvm.
- e₃** Minsta tomtstorlek 1500 kvm.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- +++++ Marken får endast bebyggas med uthus och garage samt ev. bullerplank
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning eller dike
- z** Marken skall vara tillgänglig för vägslänt

MARKENS ANORDNANDE

- ⊙ Ulfart får inte anordnas
- Bullerplank får anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Uthus och garage skall placeras minst 2 m från tomtgräns. Om berörda grannar lämnar sitt medgivande och det i övrigt bedöms lämpligt med hänsyn till områdets karaktär, får uthus sammanbyggas i tomtgräns.

Utformning

- II** Högsta antal våningar på huvudbyggnad. Utöver en våning får suterrängvåning inredas där så medger. Utöver två våningar eller en våning och suterräng får vind ej inredas. Högsta byggnadshöjd för gårdshus är 3,0 m.
- v** Endast friliggande hus

Byggnadsteknik

Dagvatten inom kvartersmark skall i största möjliga utsträckning infiltreras inom resp. tomt.

- b** Särskild uppmärksamhet krävs med hänsyn till grundläggningsförhållandena.

STÖRNINGSSKYDD

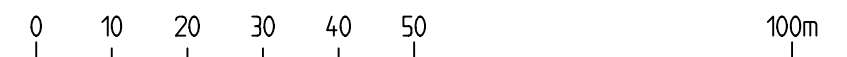
- m₁** Bostadshus och uteplats skall placeras och utformas med beaktande av trafikbullersituationen. För ny bostadsbebyggelse får den ekvivalenta dygnsnivån ej överstiga för uteplats och utanför fönster 55 dB(A) och inomhus 30 dB(A). Högsta maximalnivå är inomhus 45 dB(A), vid uteplats 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2014-05-21

Skala 1:1000



MSN 2007/76 214

Ändring genom tillägg till detaljplan DP 200, INSJÖN del av Kil och Velamsund

Kil 2:106 m.fl. fastigheter

Nacka Kommun

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Planenheten oktober 2007, reviderad januari 2008

Andreas Totschnig
Planchef

Johan Håkansson
Planarkitekt

Till planen hör:
plan- och genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning

Antagen av MSN 2008-03-05 § 70
Laga kraft 2008-04-04

DP 443

Gnr 16/2007 Grundkartan upprättad 2007-08-15

PLANBESKRIVNING

Ändring genom tillägg av detaljplan DP 200 Insjön – del av Kil och Velamsund, Kil 2:106 m.fl., Rundvägen 5 i Boo, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i oktober 2007, reviderad i januari 2008.

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Kil 2:106. Detta görs genom att den planbestämmelse som finns i gällande plan om att högsta antalet fastigheter inom kvarteret får vara högst 4 tas bort. Eftersom minsta tomtstorlek i detaljplanen begränsas till 1500 m² blir det då möjligt att avstycka Kil 2:106, som omfattar ca 3100 m². Samtidigt ska den del av Kil 2:106 som endast får bebyggas med uthus och garage samt ev. bullerplank minska i omfattning, för att öka möjligheterna att bebygga den södra delen av fastigheten. Området med begränsningar i markens bebyggande kommer enligt planförslaget att omfatta den del av Kil 2:106 som ligger inom 6 m från Rundvägen, samt ett område där trafikbullret från närbelägna Lagnöavfarten överskrider gällande bullerkrav för bostäder. Av denna 6-meterszon ändras en ca 10 m lång sträcka närmast grannfastigheten Kil 2:107 till mark som inte får bebyggas, för att förhindra att det uppförs byggnader vid Rundvägen där.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och har en begränsad samrådskrets, samt 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 28 §.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i ett bostadsområde med villabebyggelse i den sydöstra delen av Insjön, i kommunens östligaste del, och utgörs av fastigheterna Kil 2:99, 2:106, 2:107

PLANBESKRIVNING

och 2:136. Området avgränsas av Värmdövägen i norr och av Rundvägen i väster och söder, medan bostadsbebyggelsen fortsätter öster om området.

Areal

Planområdet är på ca 9800 m², varav fastigheten Kil 2:106 upptar ca 3100 m².

Markägoförhållanden

De fyra fastigheterna i planområdet ägs av privata fastighetsägare och fastigheten Kil 2:106 ägs av exploatören.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Det aktuella området berörs inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

I Nacka kommuns översiktsplan från 2002 är planområdets markanvändning satt till enbostadshus. I översiktsplanen sägs vidare att området kommer att övergå från blandområde till permanentområde. Den förtätning som planförslaget innebär är alltså i linje med översiktsplanens intentioner.

Strandskydd

Området ligger inte inom strandskyddsområde.

Detaljplaner

För de aktuella fastigheterna gäller detaljplan DP 200 som vann laga kraft 1999-06-11 och detaljplan DP 362 som vann laga kraft 2005-10-22. DP 362 är en ändring genom tillägg till DP 200.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 30 maj 2007, § 209 att ge planenheten i uppdrag att påbörja planarbetet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgörs av en del av ett bostadsområde med villabebyggelse. Området avgränsas av Värmdövägen i norr och av Rundvägen i väster och söder, medan bostadsbebyggelsen fortsätter öster om området. De västra delarna av planområdet utgörs av en ”dalgång”, där det naturliga vattenflödet från högre belägna områden söder om planområdet sker. Marken utgörs här av lösa lerjordar.

Kil 2:106 är som högst i den norra delen varifrån det sluttar åt söder/sydväst, och höjdskillnaden inom fastigheten är drygt 8 m. Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus norr om den höjd som utgör fastighetens högsta punkt. I fastighetens södra och centrala delar finns en del relativt stora träd. Angöring till Kil 2:106 sker idag i fastighetens östra gräns.

Markanvändningen är i gällande detaljplan satt till bostadsändamål. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1500 m², samtidigt begränsas antalet tomter i kvarteret till högst 4. Byggnader får uppföras i två våningar, men endast som friliggande hus. I gällande detaljplan begränsas största byggnadsarea för huvudbyggnader till 160 m² för envåningsbyggnader och 120 m² för tvåvåningsbyggnader. Vidare får uthus och garage sammanlagt uppta högst 40 m².

I södra delen av Kil 2:106 och längs med Värmdövägen får marken endast bebyggas med uthus och garage samt ev. bullerplank. Dessutom ska följande bullerkrav uppfyllas i anslutning till ny bostadsbebyggelse – den ekvivalenta dygnsnivån får ej överstiga 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) vid uteplats och utanför fönster, samt högsta maximalnivå är 45 dB(A) inomhus och 70 dB(A) vid uteplats. Området utsätts för trafikbuller från Lagnöavfarten och Värmdövägen, och i delar av planområdet överskrids därför ovan nämnda riktvärden.

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande bebyggelse

Planbestämmelserna ovan ska i huvudsak behållas även efter ändringen av detaljplanen. Dock ska den planbestämmelse som finns i gällande plan om att högsta antalet fastigheter inom kvarteret får vara högst 4 tas bort. Eftersom minsta tomtstorlek i detaljplanen begränsas till 1500 m² blir det då möjligt att avstycka Kil 2:106, som omfattar ca 3100 m². Planändringen medför inte att ytterligare avstyckningar möjliggörs, då övriga fastigheter i planområdet understiger 3000 m².

PLANBESKRIVNING

Vidare ska området i södra delen av planområdet som endast får bebyggas med uthus och garage samt ev. bullerplank minska i omfattning, för att öka möjligheterna att bebygga Kil 2:106. Området med begränsningar i markens bebyggande kommer att omfatta den del av Kil 2:106 som ligger inom 6 m från Rundvägen, samt ett ytterligare område där bullerkraven för bostäder enligt ovan inte kan uppfyllas. Av denna 6-meterszon ska dock en ca 10 m lång sträcka närmast grannfastigheten Kil 2:107, vilken idag är planerad som mark som endast får bebyggas med uthus och garage samt ev. bullerplank, ändras till mark som inte får bebyggas. Syftet med detta är att förhindra möjligheten att uppföra byggnader vid Rundvägen. Området där trafikbullret från Lagnöavfarten överskrider gällande bullerkrav för bostäder ligger i den sydöstra hörnan av Kil 2:106, varför möjligheten att begränsa trafikbullret inte påverkas nämnvärt.

I norra delen av planområdet justeras vidare u-områdets sträckning för att överensstämma med det faktiska läget för diket/ledningen och dess tillhörande servitut. I och med att u-området justeras ändras utbredningen av det område som tillåter uppförande av uthus, garage och bullerplank i norra delen av planområdet. Samtidigt försvinner därför delvis möjligheten att uppföra bullerplank mot trafikbullret från Värmdövägen. För att även fortsättningsvis ha möjlighet att uppföra bullerskydd införs en bestämmelse om att bullerplank får anordnas på en sträcka längs med Värmdövägen.

De lösa lerjordarna i planområdets lägre delar medför att stor uppmärksamhet måste ägnas åt grundläggningsfrågan inom dessa områden. Geoteknisk undersökning erfordras därför före exploatering.

Gator och trafik

Parkering för boende förutsätts som nu ske på tomtmark i anslutning till planområdet. Angöring till befintligt bostadshus kommer i fastighetsbildningen troligen att lösas genom bildande av en skafttomt, där befintlig utfartsväg även fortsättningsvis kommer att vara en del av samma fastighet som bostadshuset.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i planområdet. Dagvatten ska om möjligt omhändertas lokalt.

Miljö

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i Plan- och bygglagen (PBL) och i Miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att

PLANBESKRIVNING

detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan, varför det inte behöver upprättas någon miljöbedömning. Eftersom planområdet utsätts för buller från den närbelägna Lagnöavfarten ca 50 meter därifrån ställs det dock krav på planförslaget att gällande riktlinjer för bullret ska uppfyllas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 21 maj 2014.

Tidsplan

Antagande planeras till mars 2008.

REVIDERING

Planförslaget har efter samrådet reviderats med anledning av inkomna synpunkter. Jämfört med tidigare förslag har ett område i den sydvästra delen av Kil 2:106 som tidigare betecknades som ”mark som får bebyggas med uthus och garage samt ev. bullerplank” ändrats till ”mark som inte får bebyggas”.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Johan Håkansson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2008-03-05 § 70

Viveca Bremmer
Planassistent