

## 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

Kvartersmark

- B Bostäder

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.

### UTNYTTJANDEGRAD, PLACERING OCH UTFORMNING

Minsta tomtstorlek är 1000 kvm.

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm och 40 kvm för uthus/garage.
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea: Huvudbyggnad i en våning 160 kvm. Huvudbyggnad i två våningar, en våning med suterräng eller en våning med inredningsbar vind 120 kvm. Uthus/garage 40 kvm.
- p Byggnaden ska placeras minst 4,5 m från tomtgränsen. Uthus och garage får där så prövas lämpligt och efter grannens medgivande, placeras närmare tomtgräns.

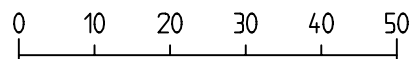
- 00 Högsta byggnadshöjd i meter

- II Högsta antal våningar, inredningsbar vind (taklutning överstigande 35 grader) och slutföringsvåning räknas som våning

- fril. Endast friliggande hus



Skala 1:1000



Dagvatten ska där så är möjligt omhändertas lokalt

- Q<sub>1</sub> Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Ändring av byggnad får ej förvanska dess karaktär.

- Q<sub>2</sub> Värdefull miljö. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft

MSN 2008/41 214

Detaljplan för

**Rensättra 2:5 och 11:5**

Rensättra allé 7 i Boo

Nacka Kommun

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Planenheten, februari 2009

Andreas Totschnig  
Planchef

Johan Håkansson  
planarkitekt

Antagen av MSN...2009-03-11 §64.....

Laga kraft...2009-04-14.....

**DP 463**

## **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Rensättra 2:5 och 11:5, Rensättra allé 7 i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på Planenheten i februari 2009

#### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av befintligt bostadshus på Rensättra 2:5 inom område med enbostadshus i norra Boo. Bostadshuset har idag en byggnadsarea på ca 165 m<sup>2</sup> i två plan, medan gällande plan medger en största byggnadsarea på 120 m<sup>2</sup> i två plan. Detta innebär att gällande plan inte medger tillbyggnad av huset, samt att även ombyggnad försvåras. För att ge möjlighet till tillbyggnad och ombyggnad ökas största byggnadsarea för Rensättra 2:5 i aktuellt planförslag till 180 m<sup>2</sup>. Byggrätten för Rensättra 11:5 ska dock även fortsättningsvis vara som i gällande plan.

Bostadshuset, vilket är ca 200 år gammalt, är i gällande plan markerat som kulturhistoriskt värdefullt vilket medför att det inte får rivras eller dess karaktär förvanskas. Det faktum att största byggnadsarea ökar genom planförslaget medför även att fastighetsägarna får möjlighet att bygga om nuvarande köksingång, uppförd på 70-talet, så att den får en utformning som bättre passar ihop med bostadshusets kulturhistoriska värden.

Detaljplaneförslaget 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 28 §.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet omfattar fastigheterna Rensättra 2:5 och 11:5 i norra Boo, och ligger inom ett område med enbostadshus. I öster angränsar det mot ett öppet, gräsbevuxet naturområde och i söder finns en gångstig.

### Areal

Planområdet omfattar drygt 2500 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Hela planområdet är i privat ägo.

## INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet berörs inte av riksintressen.

### Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

### Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

### 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 betecknas planområdet som område med enbostadshus.

### Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För Rensättra 2:5 och 11:5 gäller detaljplan Dp 74 som vann laga kraft 1992-02-20. Genomförandetiden gick ut 2004-12-31. Markanvändningen är satt till friliggande bostadshus i maximalt två våningar. Största byggnadsarea per fastighet för huvudbyggnad är 160 m<sup>2</sup> i en våning och 120 m<sup>2</sup> i två våningar, och vidare får uthus/garage uppta max 40 m<sup>2</sup>. Minsta tomtstorlek är 1000 m<sup>2</sup>. Befintligt bostadshus är

PLAN- OCH  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

kulturhistoriskt värdefullt, vilket medför att det inte får rivas eller dess karaktär förvanskas.

För planområdet gäller även detaljplan Dp 98 som vann laga kraft 1993-07-15. Denna är gjord genom ändring av gällande plan och syftade till att ändra gatuhöjderna inom detaljplanen ovan. Detaljplanen berör alltså endast gatumark.

### **Kommunala beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 augusti 2008 § 244 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

Planområdet omfattar fastigheterna Rensättra 2:5 och 11:5 och ligger inom ett område med främst villabebyggelse. Rensättra 2:5 är bebyggt med ett ca 200 år gammalt bostadshus. Bostadshuset är kulturhistoriskt värdefullt vilket medför att det inte får rivas eller dess karaktär förvanskas. Rensättra 11:5 är bebyggd med ett garage och ett uthus.

Planområdet är relativt plant och varierar mindre än 5 meter i höjd, med den högsta punkten i väster och den lägsta i öster. Området är obevuxet med undantag för några träd norr om huset och en trädrad i planområdets norra gräns.

De båda fastigheterna Rensättra 2:5 och 11:5 uppfattas idag som en sammanhållen tomtytta, då marken på fastigheterna disponeras tillsammans och det inte finns någon markerad gräns dem emellan. Det finns dock möjlighet att uppföra ett enbostadshus på Rensättra 11:5, eftersom fastigheten uppfyller den i gällande plan minsta tomtstorleken för friliggande villa på 1000 m<sup>2</sup>.

Planområdet omges av bostadshus i alla riktningar utom i öster, där det angränsar mot ett öppet, gräsbevuxet naturområde. Planområdets östra gräns avgränsas av ett större buskage, vilket utgör en tydlig gräns mot det angränsande naturområdet. Mellan planområdet och angränsande bostadshus i söder går det en gångstig som leder till det intilliggande naturområdet. I väster, mellan planområdet och granntomterna, finns en 5 meter bred remsa med parkmark.

Markremsor som inte får byggas finns i planområdets gräns i alla riktningar utom i norr, vilken är den enda riktning där planområdet angränsar direkt till en bostadstomt. I väster är denna remsa huvudsakligen 4,5 meter bred, medan den i söder och öster varierar mellan 6,5 och 14 meters bredd.

## PLANFÖRSLAGET

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra viss utbyggnad av befintligt bostadshus på Rensättra 2:5 inom område med enbostadshus. Bostadshuset har idag en byggnadsarea på ca 165 m<sup>2</sup> i två plan, medan gällande plan medger en största byggnadsarea på 120 m<sup>2</sup> i två plan. Detta innebär att gällande plan inte medger tillbyggnad av huset, samt att även ombyggnad försvåras. För att ge möjlighet till tillbyggnad och ombyggnad ökas största byggnadsarea för Rensättra 2:5 i aktuellt planförslag till 180 m<sup>2</sup> med högst 2 våningar. Byggnadshöjden begränsas till max 6,2 m.

Planbestämmelsen som innebär att det kulturhistoriskt värdefulla bostadshuset på Rensättra 2:5 inte får rivras eller dess karaktär förvanskas behålls även i aktuellt planförslag. Det faktum att största byggnadsarea ökar genom planförslaget medför även att fastighetsägarna får möjlighet att bygga om nuvarande köksingång, uppförd på 70-talet, så att den får en utformning som bättre passar ihop med bostadshusets kulturhistoriska värden.

Det finns möjlighet att uppföra ett friliggande enbostadshus på Rensättra 11:5, eftersom fastigheten uppfyller den i gällande plan minsta tomtstorleken för friliggande villa på 1000 m<sup>2</sup>. Byggrätten för Rensättra 11:5 ska dock även fortsättningsvis vara som i gällande plan. Detta innebär att största byggnadsarea per fastighet är 160 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i en våning och 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i två våningar. Vidare får uthus/garage uppföras med max 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Vind får inte inredas utöver angivet högsta våningsantal. Eventuell ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till den omgivande värdefulla kulturmiljön. Byggnadshöjden begränsas till max 6,2 m.

Tillfart till planområdet sker via Rensättra allé, och planförslaget innebär inga förändringar i angöring till fastigheten. Parkering förväntas även fortsättningsvis ske inom fastigheten. För att lösa tillfarten till fastigheten Rensättra 11:5 finns sedan tidigare ett servitut över Rensättra 2:5 till Rensättra allé.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten ska om möjligt omhändertas lokalt, annars finns möjlighet att ansluta till befintligt dagvattennät.

### **Tillgänglighet**

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. Planområdet innefattar inte några sådana platser eller lokaler.

### **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

PLAN- OCH  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

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 planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar tio år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### Avtal

Avtal om plankostnaden har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren.

### Tidsplan

Samråd	februari 2009
Antagande	mars 2009

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Johan Håkansson  
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
2009-03-11 § 64

Viveca Bremmer  
Planassisten