



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/FASTIGHETSINDELNING

- e 1 Största antal fastigheter

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- n Markens höjd får inte ändras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 6.0 meter från tomtgräns. Uthus och garage får placeras 4.5 meter från tomtgräns, där så provas lämpligt får uthus och garage placeras 2.0 meter från tomtgräns.

- II Högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus

Huvudbyggnad i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 180 kvm och inte ges en större taklutning än 27 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 5.0 meter. Vind får ej inredas.

Huvudbyggnad i två våningar varav en slutningsvåning får inte uppta större byggnadsarea än 140 kvm och inte ges en större taklutning än 27 grader. På den sida slutningsvåning utförs får byggnadshöjden uppgå till högst 6.5 meter. Vind får ej inredas.

Huvudbyggnad i en våning med en inredningsbar vind får inte uppta större byggnadsarea än 140 kvm och inte ges en större taklutning än 38 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 5.0 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8.0 meter.

Huvudbyggnad i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm. Byggnadshöjden får ej överstiga 6.2 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8.6 meter. Vind får ej inredas.

Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 60 kvm. Den största byggnaden får ej överstiga 35 kvm. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 2.8 meter och får inte ges större taklutning än 27 grader.

Planområdet som helhet ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader och tak ska vara av traditionella material, färgsättning ska anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Gäller både byggnader och landskap. Se riktlinjer för tillkommande bebyggelse i planbeskrivningen.

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom fastighet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

- n Särskild hänsyn ska tas till mark och vegetation. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken.

Detaljplan för Bo 1:92 i Boo, Nacka kommun

ENKELT PLANFÖRFARANDE
Planenheten i november 2010

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

MSN 2010/60 214

Antagen av MSN 2011-01-26, § 2
Laga kraft 2011-02-24

Dp 504

PLAN- OCH GENOMFÖRANDBESKRIVNING

Detaljplan för Bo 1:92 i Boo, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i november 2010

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ge byggrätt för ett friliggande bostadshus jämte uthus.

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

Planförslaget omfattar fastigheten Bo 1:92, belägen på Hermelinsvägen 12 i södra Boo.

Areal

Planområdet utgörs endast av fastigheten Bo 1:92, som har en tomtareal om 2730 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Riksintresse enligt miljöbalken saknas

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Hälsa och Säkerhet

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

Fornlämningar

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal registrerade fornlämningar, dels på kommunens mark och dels på privat mark. Dessa är skyddade enligt kulturminneslagen. Fornlämningar får inte tas bort, förändras, överplanteras eller övertäckas utan tillstånd från länsstyrelsen. Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-markeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall.

I de fall fornlämningarna ligger på privatägd mark, kvartersmark, har marken betecknats med punktprickning på plankartan, vilket innebär att marken inte får bebyggas, vegetationen och marken är dessutom skyddad med skyddsbestämmelsen n.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

Planförslaget överensstämmer med Nacka översiktsplan 2002 samt med förslag till ny översiktsplan 2010.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området saknar detaljplan. För fastigheten gäller områdesbestämmelser (OB 2) från 1982.

Kulturmiljövårdsprogram

I kommunens kulturmiljövårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer*, antaget av kommunfullmäktige 1987, samt det nya reviderade *Kulturmiljöprogrammet 2010*, vilket beräknas antas under 2011, ingår fastigheten i en närmiljö som särskilt ingående beskriver viktiga delar av kommunens historia.

Eftersom området, inom vilket Bo 1:92 är belägen, inrymmer betydande kulturvärden har en bebyggelseinventering utförts av byggnadsantikvarie. Utredningen har legat till grund för de skyddsbestämmelser och riktlinjer som utarbetats för planeringen i denna del av Boo.

Inom området finns bl.a. två identifierade vikingatida gravfält. De fornlämningar som är kända är R-markerade på grundkartan.

Kommunala beslut

En startpromemoria för planarbetet för område X och Y, där fastigheten Bo 1:92 ingick, godkändes av kommunstyrelsen 2003-03-17. Kommunfullmäktige antog detaljplanen 2006-12-11. Regeringen upphävde antagandet 2009-06-17, varför ett nytt planförslag nu har utarbetats. Detta planförslag ska ställas ut under december 2010.

Trots att planläggning pågår för Område Y och Z, där Bo 1:92 är belägen, har fastighetsägarna framfört önskemål om att fastigheten bryts ut och planläggs separat. Fastighetsägarna har en förhoppning om att en detaljplan för deras fastighet på det sättet kan vinna laga kraft fortare än om fastigheten ingår i Område Y och Z.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 22 september 2010, § 270, att bryta ut fastigheten Bo 1:92 ur det pågående planeringsområdet Y och Z för att inleda ett nytt planarbete för fastigheten.

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande bebyggelse

Planbestämmelser och bebyggelseriktlinjer är utformade i överensstämmelse med området inom vilket fastigheten är belägen.

På fastigheten Bo 1:92 finns en mindre byggnad, som utnyttjas som året runt bostad, samt några små uthusbyggnader. Planförslaget innebär att fastigheten ges möjlighet att bebyggas med en större fristående huvudbyggnad jämte garage och uthus. Fastigheten får inte delas.

Kulturmiljö

Fastigheten Bo 1:92 är berörd av ett vikingatida gravfält, vilket vittnar om att det har funnits kontinuerlig bosättning inom området i minst 1100 år.

Föreslagna planbestämmelsers utformning utgår ifrån den angränsande och ursprungliga bebyggelsens karaktär, områdets landskapsbild och kulturhistoria.

För fastigheten har ett område i dess norra del punktprickats och försetts med en n-bestämmelse, vilket innebär att marken inte får bebyggas, nuvarande marknivå ska bibehållas och marklov krävs för trädfällning. Utöver detta omfattas fastigheten av skydd för kulturmiljön enligt generella bestämmelser och riktlinjer som ska gälla för nybebyggelsen i denna del av Bo.

Generella bestämmelser:

”Planområdet som helhet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som förvanskar denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färg och materialval ska anknyta till den äldre

villabebyggelsen i området. Anpassning ska ske till befintlig terräng”. Denna bestämmelse gäller således all bebyggelse inom denna del av Bo.

Riktlinjer för tillkommande bebyggelse

Utöver den generella bestämmelsen har riktlinjer för tillkommande bebyggelse tagits fram för att styra utformningen av den yttre miljön samt utgöra ett underlag för bygg- och marklovhanteringen.

- Byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och utfyllnader ska så långt som möjligt undvikas.
- Höjdskillnader ska där så är möjligt tas upp i en sockel, källare- eller souterrängvåning.
- Färgsättningen ska anknyta till traditionen och landskapsbilden. Skarpa kulörer är inte lämpliga i området.
- Takmaterial bör vara av traditionell typ.
- Torn ska undvikas då tradition av detta saknas i planområdet.
- Höga plank och murar ska undvikas. Häckar och glespanelade staket är att föredra.

Gator och trafik

Planförslaget omfattar endast tomtmark. Fastigheten trafikförsörjs från Hermelinsvägen.

Drift och underhåll av allmän platsmark ligger under enskilt huvudmannaskap med Boo gårds vägförening som huvudman. I samband med genomförandet av angränsande detaljplan för Y och Z föreslås kommunalt huvudmannaskap för all allmän plats.

Ombyggnad av gatan planeras ske i samband med genomförandet av angränsande större detaljplan för Område Y och Z. Gatukostnader kommer att tas ut enligt plan- och bygglagens bestämmelser. Fastigheten ingår i gatukostnadsutredningen för Område Y och Z, som antogs av kommunstyrelsen 2006-11-27, § 207.

Enligt tidigare beslut i kommunstyrelsen sammanfaller fördelningsområdet för uttag av gatukostnadsersättning med detaljplaneområdet Y och Z. Med anledning av att fastigheten Bo 1:92 inte längre ingår i detta detaljplaneområde behöver fördelningsområdet för uttag av gatukostnadsersättning ändras så att gatukostnaderna även fördelas på denna fastighet, trots att fastigheten inte längre ingår i detaljplanen. Enligt nytt förslag kommer kommunstyrelsen besluta att fördelningsområdet för uttag av gatukostnadsersättning ska innefatta fastigheterna inom detaljplaneområdet för Y och Z samt fastigheten Bo 1:92. .

Vatten och avlopp

Fastigheten Bo 1:92 är ansluten till kommunalt vatten och spillavlopp. Dagvatten ska omhändertas inom fastigheten

Elförsörjning

Boo Energi ekonomisk förening svarar områdets elförsörjning

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Kommunen har tecknat planavtal med fastighetsägarna.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Hermelinsvägen, som gränsar till fastigheten, har enskilt huvudmannaskap, men avses i samband med planläggningen av Område Y och Z att övergå till kommunalt huvudmannaskap.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till tio år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Tidsplan

Samrådet pågår från den 23 november fram till och med den 10 december 2010. Eftersom detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande kommer Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att anta planen i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsbeslut, enligt plan- och bygglagen 5 kap. 29 §. Antagande kan tidigast ske den 26 januari 2011. Under förutsättning att planen inte överklagas kan den vinna laga kraft omkring månadsskiftet februari/mars 2011.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2011-01-26 § 2

Viveca Bremmer
Planassistent