

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Kvartersmark

- B Bostäder

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

e, Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 160 m<sup>2</sup> och 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i två våningar. Uthus och garage får sammanlagt uppta 40 m<sup>2</sup> i byggnadsarea.

Minsta tomstorlek 1500 m<sup>2</sup>.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får endast bebyggas med uthus och garage samt ev. bullerplank

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

Placering

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

Utformning

II Högsta antal våningar för huvudbyggnad. Utöver två våningar eller en våning och sutterrång får vind inte inredas. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8.00 m. Högsta nockhöjd för uthus eller garage är 3,50 m.

v Endast friliggande hus

**STÖRNINGSSKYDD**

m, 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 i rum avsedda för vistelse 55 dB(A) och inomhus i sovrum 30 dB(A). Högsta maximalnivå är inomhus 45 dB(A), vid uteplats 70 dB(A).

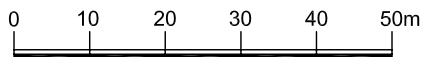
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

n Naturmarksområde ska bevaras. Marklov krävs för fällning av träd med en större diameter än 0,15 m på 1,3 m höjd.



Skala 1:1000



**Detaljplan för  
Kil 2:147  
i Boo  
Nacka Kommun  
Planenheten i april 2011  
Enkelt planförfarande**

Andreas Totschnig  
Planchef

Emma Färje Gustafsson  
Planarkitekt

Till planen hör:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsföreteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

MSN 2011/1-214

Antagen av MSN 7 juni 2011 § 177  
Laga kraft 7 juli 2011

**DP 513**

# **PLANBESKRIVNING och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

## **Detaljplan för Kil 2:147 i Boo, Nacka kommun**

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i maj 2011

## **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att åstadkomma en byggrätt för enbostadshus på fastigheten. Bostadshuset får uppföras i maximalt två våningar. Dess placering och utformning ska ta hänsyn till den rådande bullersituationen så att bullerkraven uppfylls. Byggrättens storlek ska vara densamma som i närområdet.

Planområdet utgörs av en enskild fastighet, Kil 2:147, som är belägen på Rundvägen 9 i sydöstra delen av Insjön. Fastigheten skapades genom att Kil 2:105 styckades till två fastigheter år 2007. Enligt gällande detaljplan, dp 200, får merparten av Kil 2:147 endast bebyggas med uthus, garage och eventuellt bullerplank enligt bestämmelsen om korsprickad mark. Detta har inneburit att bygglov för ett bostadshus inte kan beviljas på fastigheten, inte heller med mindre avvikelse mot detaljplan.

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 och avgränsning

Planområdet utgörs av en enskild fastighet, Kil 2:147. Fastigheten är belägen i ett bostadsområde med villabebyggelse i den sydöstra delen av Insjön.



### Areal

Planområdets area är 1512 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

## INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse.

### 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.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktlig planering

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

### Gällande detaljplaner

För fastigheten 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. Syftet med ändringen är att göra det möjligt att uppföra

byggnader med en lägre takvinkel än 27 grader. Genomförandetiden pågår till den 21 maj 2014 för båda planerna.

### **Kommunala beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 januari 2011, § 29, att ge planenheten i uppdrag att påbörja planarbetet.

### **Behovsbedömning**

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

Planområdet utgörs av en enskild fastighet, Kil 2:147. Fastighetens sydöstra del gränsar till kommunalt ägd naturmark. I övrigt gränsar fastigheten till bebyggda villatomter. Fastighetens södra gräns ligger ca 100 m från Värmdövägen och ca 30 meter från avfartsvägen från Värmdöleden mot Insjön som senare även går till Gamla Skärgårdsvägen. Höjdskillnaden är ca 1 meter ner till avfartsvägen i söder. Fastigheten Kil 2:147 skapades genom att Kil 2:105 styckades till två fastigheter år 2007. Enligt dp 200 får merparten av Kil 2:147 endast bebyggas med uthus och garage och eventuellt bullerplank, enligt bestämmelsen om korsprickad mark. För att bevilja bygglov för en villa krävs därför att gällande detaljplan ändras.

Fastigheten är bebyggd med ett litet uthus på den norra delen av tomten. Angöring till fastigheten sker från slutet av Rundvägen på den södra delen av tomten. Den högsta punkten på fastigheten är belägen i den norra delen och marken sluttar sedan svagt nedåt söder ut mot Värmdöleden. Höjdskillnaden inom fastigheten är ca 2 m. På fastigheten finns flera relativt stora träd, främst i den södra delen.

Markanvändningen är i gällande detaljplan bostadsändamål. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1500 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad får uppföras friliggande i maximalt två våningar. Största byggnadsarea för huvudbyggnader begränsas till 160 m<sup>2</sup> för envåningsbyggnader och 120 m<sup>2</sup> för tvåvåningsbyggnader. Vidare får uthus och garage sammanlagt uppta högst 40 m<sup>2</sup>. Delar av fastigheten omfattas även av s.k. n-område där marklov för trädfällning krävs. Längs fastighetens östra gräns mot naturmarken finns ett 4,5 m brett område som inte får bebyggas.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Lagnöavfarten, Värmdövägen och avfartsvägen från Värmdöleden och trafikbuller har uppmätts till mellan 50-60 dB (A) ekvivalentnivå. Enligt dp 200 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. I området råder normalrisk för markradon.

### **Service**

Kommersiell service finns i Orminge centrum, ca 4,5 km från planområdet. Förskola och LM-skola finns i Sågtorp ca 2 km väster om planområdet. Myrsjöskolan med högstadium ligger ca 4 km väster ut.

### **Teknisk försörjning**

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i planområdet.

## **PLANFÖRSLAGET**

### **Tillkommande bebyggelse**

Planbestämmelserna ovan ska i huvudsak behållas även efter ändringen av detaljplanen. Den sydöstra delen av fastigheten som endast får bebyggas med uthus och garage samt ev. bullerplank ska minska i omfattning för att Kil 2:147 ska kunna bebyggas med ett enbostadshus. Området med begränsningar i markens bebyggande, där endast uthus, garage eller bullerplank får uppföras kommer att omfatta den östra delen av Kil 2:147 så att den västra delen kan bebyggas.

Utanför den södra fastighetsgränsen går en stig som leder vidare mot naturmarken syd och öster om fastigheten. För att påvisa gränsen mellan allmän och privat mark bör den södra gränsen markeras med t.ex. ett staket.

Området där naturmark ska bevaras och marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 0,15 m på 1,3 m höjd minskas i omfattning och kommer nu att innefatta sydöstra delen av fastigheten. Minsta tomtstorlek är fortsatt 1500 m<sup>2</sup>.

### **Buller**

Eftersom planområdet utsätts för buller från den närbelägna Lagnöavfarten, från avfarten från Värmdöleden och från Värmdövägen ställs det krav i planförslaget att gällande riktlinjer för buller ska uppfyllas. För att bebyggelsen ska klara bullerkraven införs följande bestämmelser: *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 i rum avsedda för vistelse 55 dB(A) och inomhus i sovrum 30 dB(A). Högsta maximalnivå är inomhus 45 dB(A), vid uteplats 70 dB(A). Bullerskärm ska anordnas på lämpligt sätt inom fastigheten så att angivna ljudnivåer inte överskrids.*

### **Gator, trafik och parkering**

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten. Angöring kommer att ske från Rundvägen direkt in på fastighetens sydvästra del. Kollektivtrafik finns på Värmdövägen, ca 300 m norr om fastigheten.

### **Teknisk försörjning**

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till tomtgränsen men en förbindelsepunkt måste upprättas för fastigheten. Anslutningsavgift för VA ska betalas för den nya bostaden enligt den för tidpunkten gällande VA-taxan. Fastighetsägaren ansvarar för anläggning för lokalt omhändertagande av dagvatten. Detaljplanen omfattar inte några allmänna anläggningar. Nacka kommun är huvudman för gata och allmän plats utanför planområdet.

### **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Planavgift kommer att tas ut i bygglovskedet enligt gällande bygglovtaxa.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Planförslaget omfattar endast kvartersmark. Fastighetsägaren står för de kostnader som förknippas med planens genomförande.

### **Tidplan**

Samråd och underrättelse	maj 2011
Antagande	juni 2011

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Emma Färje Gustafsson  
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
2011-06-07 § 177

Viveca Bremmer  
Planassistent