

**Tillägg till****PLANBESTÄMMELSER, PLANBESKRIVNING och  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****Ändring genom tillägg till del av detaljplan 391 för  
Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg (DP 391) i Boo,  
Nacka kommun****Enkelt planförfarande****Upprättad på planenheten i juni 2013**

I enlighet med PBL 2010:900

Planförslaget omfattar:

- Denna planbeskrivning med ändring genom tillägg till del av DP 391
- Gällande planbestämmelser DP 391 (bilaga 1)
- Fastighetsägarförteckning

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Förutsättningar	1
Ändring genom tillägg till del av DP 391	3

**FÖRUTSÄTTNINGAR****Läge, areal och markägoförhållanden**

Området som omfattas av detta tillägg är beläget i norra Boo i Nacka kommun.

*Läge för gällande detaljplan 391*



Detta tillägg omfattar huvuddelen av detaljplan 391 för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg (DP 391). Dock omfattas inte den sammanhållna kulturmiljön på Grävlingsberget, se karta s. 3. Totalt berör detta tillägg ca 61 ha. Det är dock bara för kvartersmark för bostadsändamål som tillägget innebär någon förändring, allmän plats påverkas ej. Inom området för tillägget finns ca 220 bostadsfastigheter, några fastigheter för verksamheter mm samt allmän platsmark som till största delen ägs av vägföreningar.

### Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan 391, laga kraft 9 juni 2006, samt ändringar genom tilläggen ÄDP 444, laga kraft 2 maj 2008 och ÄDP 491, laga kraft 16 juli 2010. Tilläggen ÄDP 444 och ÄDP 491 föreslås upphävas i samband med att detta nya tillägg antas. Upphävandena berör två bostadstomter och görs med separata handlingar. De gällande planernas genomförandetid pågår till den 9 juni 2021.

I den ursprungliga detaljplanens syfte anges att:

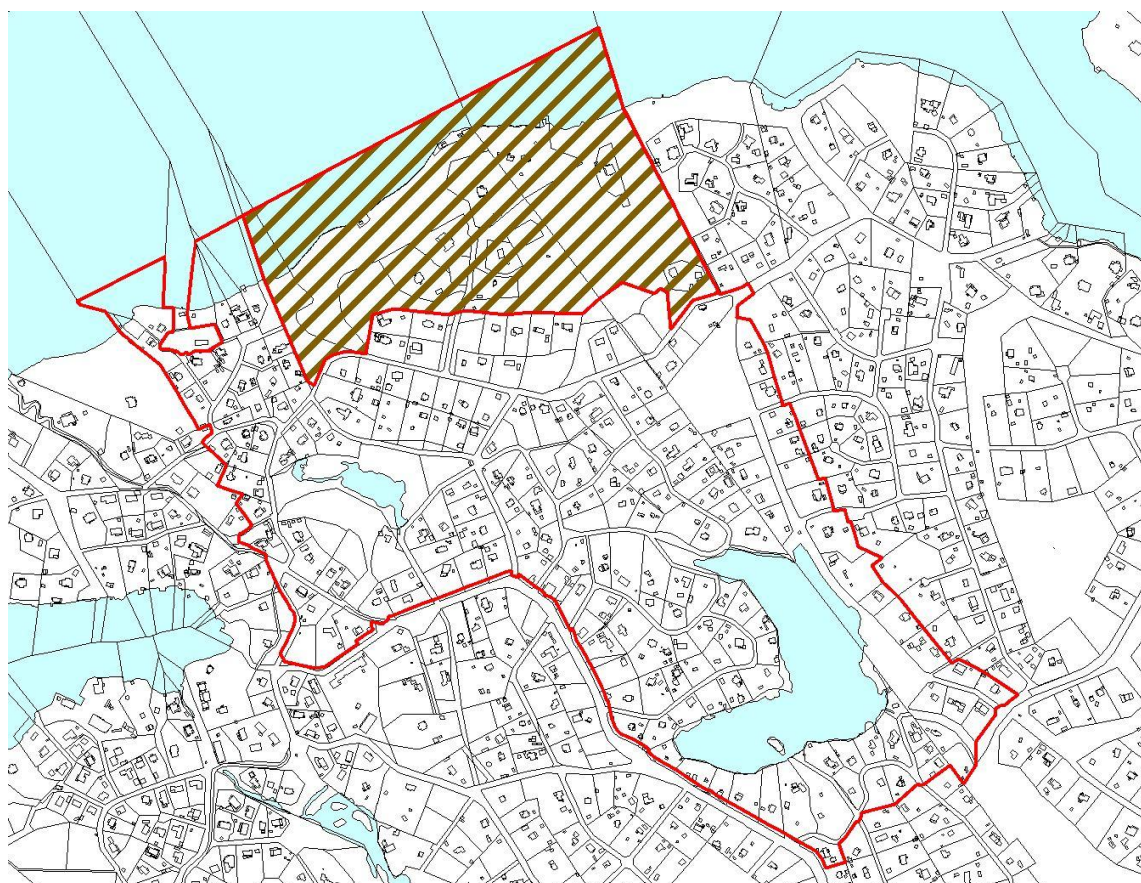
*Syftet med planläggningen av området är att ge möjlighet till en utbyggnad av villor, skydda natur och kulturhistorisk värdefull miljö, ordna de sanitära förhållandena genom införande av kommunalt vatten- och avlopp samt att ordna vägförbindelser, naturmark m.m. så att området fungerar för ett permanent boende.*

Det grundläggande syftet är fortfarande aktuellt och ändras inte av detta tillägg. I den gällande detaljplanen är den huvudsakliga användningen av kvartersmarken bostadsändamål, men också förskola, samlingslokaler av olika slag samt natur- och kulturpark finns inom planområdet. Kvartersmark för natur- och kulturpark är koncentrerad till själva Grävlingsberget med tillhörande kulturmiljö. Ändamålen för markanvändningen som gällande plan anger står fast även efter detta tillägg.


Beslut om planuppdrag för att upprätta förslag till ändring genom tillägg till DP 391 fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 19 maj 2010 § 165.

## Ändring genom tillägg till del av DP 391

Detta tillägg gäller inom planområdet för DP 391 med undantag för det streckade området på kartan nedan.



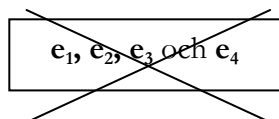
Röd gräns  = Område för detta tillägg

Markerat område  = Del av gällande detaljplan, DP 391, som inte omfattas av detta tillägg

## Tillägg till PLANBESTÄMMELSERNA I DP 391

Inom tilläggsområdet ändras planbestämmelserna enligt nedanstående beskrivning. I övrigt gäller bestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen DP 391 (se bilaga 1).

### Utgående bestämmelser:



### Bestämmelserna angivna ovan ersätts med:

*Huvudbyggnad som uppförs i en våning på tomt med tomtarean 2000 kvm eller mindre får ej uppta större byggnadsarea än 160 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i en våning på tomt med tomtarea större än 2000 kvm får ej uppta större byggnadsarea än 8% av tomtarean, dock högst 170 kvm. Huvudbyggnad får ha en nockhöjd på högst 6,5 meter.*

*Huvudbyggnad som uppförs i två våningar på tomt med tomtarean 2000 kvm eller mindre får ej uppta större byggnadsarea än 120 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar på tomt med tomtarea större än 2000 kvm får ej uppta större byggnadsarea än 6% av tomtarean, dock högst 150 kvm. Huvudbyggnad får ha en nockhöjd på högst 8,0 meter.*

### Ändrade bestämmelser:

**I** ändras till **II** för de fastigheter som på plankartan för DP 391 har **I** i kombination med **e<sub>2</sub>**

### Tillkommande bestämmelse:

*Befintliga huvudbyggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen (DP 391) vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan ursprunglig huvudbyggnad får återuppföras.*



## Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN I DP 391

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detta tillägg är att korrigera gällande detaljplans (DP 391) bestämmelser om våningsantal och tillåten byggnadsarea så att en enhetlig och mer lämplig reglering uppnås. När den gällande detaljplanen togs fram gjordes en bedömning att hus med brutet tak, så kallat mansardtak, skulle kunna rymmas inom begreppet 1-våningshus. I detaljplanen finns därför en särskild planbestämmelse,  $e_2$ , som innebär att byggnader med mansardtak får överskrida tillåten byggnadshöjd. Det förutsattes alltså att byggnader med mansardtak kunde betraktas som 1-våningshus. Bestämmelsen är dock felaktig eftersom den, i de flesta fall, inte är förenlig med plan- och byggförordningens definition av en våning. Till följd av regleringen har vissa fastigheter, med befintliga 2-våningshus, bara fått bygggrätt för 1-våningshus. En konsekvens av detta har varit att det förekommit problem vid bygglovansökan inom planområdet på grund av planstridighet samt att det varit otydligt vad som egentligen gäller.

Alla de fastigheter som har den problematiska bestämmelsen, betecknad  $e_2$  på plankartan, kan komma att få problem i och med dagens definition av våningsantal. Detta oavsett om de är planstridiga idag eller inte. Eftersom en övervägande majoritet av områdets fastigheter har bestämmelsen är det lämpligt att se över alla bygggrätter. Genom att rätta till den felaktiga bestämmelsen och samtidigt ge bygggrätterna en mer generell utformning kan framtida planstridighet vid bygglovsprövning undvikas. Tillägget syftar även till att tydliggöra vad som gäller för fastighetsägarna och till att undvika framtida småändringar av detaljplanen. Ingen bygggrätt minskas i och med detta tillägg.

Syftet med tillägget är inte att komma till rätta med fastigheter som är planstridiga på grund av olovligt byggande eller på grund av en stor avvikelse mot detaljplan. Planarbetet har initierats av planenheten.

Tidigare har gällande detaljplan, DP 391, ändrats för tre fastigheter, Kummelnäs 11:40 och Kummelnäs 1:67 och 1:421. Även då av anledningen att bestämmelsen om våningsantal medfört svårigheter vid bygglovsprövning. Dessa ändringar, ÄDP 491 och ÄDP 444, upphävs samtidigt som detta tillägg antas eftersom de fyller samma funktion. Meningen är att alla fastigheter med liknande förutsättningar inom den gällande detaljplanen ska omfattas av samma planbestämmelser.

### Bygggrätter

Bygggrätterna föreslås ändras enligt tillägget till planbestämmelserna på s. 4. I korthet innebär detta:

1.

Alla de fastigheter som har bestämmelsen  $e_2$  får anses ha bedömts lämpliga för en huvudbyggnad i två plan. För de fastigheter som har våningsbestämmelsen **I**, och samtidigt  $e_2$ , ändras därför det högsta tillåtna våningsantalet till **II**.

2.

I de detaljplaner som upprättas för förnyelseområden används inte längre bestämmelser med ett flertal alternativ som  $e_1 - e_4$  osv. Nu när en översyn ändå görs föreslås därför en övergång till mer generella bestämmelser med ett alternativ som gäller för



envåningsbyggnader och ett alternativ för tvåvåningsbyggnader. Alltså föreslås  $e_1 - e_4$  ersättas.

### Bebyggelse

I och med detta tillägg ökas den tillåtna byggnadsarean för en mängd fastigheter. De flesta fastigheter får byggrätter på 120-150 kvm i två plan. Bestämmelsen om byggnadshöjd byts ut mot en högsta tillåten nockhöjd. Eftersom många byggnader redan idag egentligen är tvåplanshus bedöms inte den nya regleringen innebära någon påtaglig förändring av områdets karaktär. Skillnaden mot dagens byggrätter bedöms vara marginell. Den idag gällande planen syftar till en utökning av antalet permanentbostadshus. Det är främst denna permanentning med andra typer av hus, garagebyggnader och markbearbetning som påverkar områdets struktur och karaktär, om byggrätterna är något större är av mindre betydelse.

### Konsekvenser för bostadsfastigheter

För de flesta av de enskilda fastigheter som omfattas av detta tillägg får denna planändring följande konsekvenser:

- Bygglovhantering underlättas i och med att planstridighet undviks
- Planbestämmelserna uppdateras och blir mer generella
- Planbestämmelserna blir tydligare och mer enhetliga inom området
- Ingen fastighet får minskad byggrätt

Även efter denna planändring kommer vissa byggnader vara fortsatt planstridiga. Detta eftersom de överskrider den tillåtna byggnadsarean. Att anpassa allas byggrätt efter den som har byggt störst är inte lämpligt. Istället införs bestämmelsen om att byggnader som tillkommit i laga ordning skall betraktas som planenliga. På så sätt kan de som fått bygglov i laga ordning innan detaljplanen (DP 391) vann laga kraft, men som strider mot planbestämmelserna, ändå bli planenliga. Olovligt uppförda byggnader betraktas dock fortsatt som planstridiga.

### Konsekvenser för kulturmiljö, landskapsbild och riksintresse

Den befintliga miljön inom området är delvis under förändring i och med den pågående permanentningen av Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg. Det område som pekas ut som extra viktigt i kommunens kulturmiljöprogram är de stora sommarnöjena mot farleden. Sommarnöjena och dess omgivning skyddas i den gällande detaljplanen och för dessa delar innebär inte detta tillägg några förändringar. Detta tillägg innebär inte heller någon förändring av gatusträckningar eller tillåten placering av byggnader på tomterna.

Utökade byggrätter närmast kusten, vid Norra Hagen, kan komma att påverka riksintresset för farleden. Inte heller detta bedöms vara av någon större betydelse eftersom redan gällande plan tillåter större permanenthus än de mindre hus som står där idag. Trots att en viss förändring inom riksintresseområdet kan antas kan det inte anses utgöra någon påtaglig skada då området redan idag får betraktas som bebyggt.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning då det handlar om korrigeringar av otydliga och svårtolkade bestämmelser samt andra mindre justeringar. Förändringen är ytmässigt omfattande och av intresse för alla fastighetsägare inom planområdet, men planenheten bedömer att ett större allmänintresse saknas. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och



bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

### **Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN I DP 391**

Inga genomförandefrågor förändras i förhållande till gällande detaljplan för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg.

Genomförandetiden för denna planändring ska pågå till samma datum som den underliggande detaljplanen för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg (DP 391). Genomförandetiden pågår till den 9 juni 2021.

#### **Tidplan**

Våren 2013	Samråd och underrättelse
Höst 2013	Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt

Antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2013-08-28, § 208.

Thérèse Widmark  
Administratör

## Bilaga I. Gällande planbestämmelser (DP 391)

### 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 ALLMÄN PLATS

- L** LOKALGATA Lokaltrafik
- N** NATUR Naturområde
- G** GÅNGVÄG Gångtrafik

#### VATTENOMRÅDEN

- W** Öppet vattenområde
- W<sub>1</sub>** Vattenområde, i huvudsak våtmark
- WB** Mindre bryggor för intilliggande fastigheter

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- C<sub>1</sub>** Kapell, samlingslokal
- C<sub>2</sub>** Café, samlingslokal
- E** Teknisk anläggning
- N** Natur- och kulturpark
- R** Kultur, ruiner
- S** Förskola

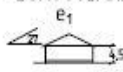
#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER


Vägar skall dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton (se planbeskrivning sid. 15).


Skötselplan för naturområden skall upprättas av huvudmannen.

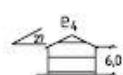
- stig Gångstig
- dike Dike för avledning av dagvatten
- lek Lekplats

#### UTNYTTJANDE, UTFORMNING

**e<sub>1</sub>**  På tomt med tomtarea mindre än 2000 m<sup>2</sup> där huvudbyggnad uppförs i en våning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 160 m<sup>2</sup>. På tomt med tomtarea större än 2000 m<sup>2</sup> får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 8 % av tomtarean. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 170 m<sup>2</sup>, byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 27°.

**e<sub>2</sub>**  På tomt med tomtarea mindre än 2000 m<sup>2</sup> där huvudbyggnad uppförs i en våning med inredningsbar vind, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 120 m<sup>2</sup>. På tomt med tomtarea större än 2000 m<sup>2</sup> får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarean. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m<sup>2</sup>, byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 38°. Mansardtak och mindre byggnadsdetaljer, t.ex. takkupor får efter särskild prövning överstiga tillåten högsta taklutning respektive byggnadshöjd.

**e<sub>3</sub>**  På tomt med tomtarea mindre än 2000 m<sup>2</sup> där huvudbyggnad uppförs i en våning med slutföringsvåning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 120 m<sup>2</sup>. På tomt med tomtarea större än 2000 m<sup>2</sup> får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarean. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m<sup>2</sup>, byggnadshöjden högst 4,5 m och på den sida där slutföringsvåning utförs högst 6,2 m, taklutningen högst 27°.

**e<sub>4</sub>**  På tomt med tomtarea mindre än 2000 m<sup>2</sup> där huvudbyggnad uppförs i två våningar, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 90 m<sup>2</sup>. På tomt med tomtarea större än 2000 m<sup>2</sup> får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 4,5 % av tomtarean. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 120 m<sup>2</sup>, byggnadshöjden högst 6,0 m, taklutningen högst 27°.

**e<sub>5</sub> 000+00** Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och uthus/garage.

**e<sub>6</sub>** Utöver byggrätt för huvudbyggnad och uthus/garage, får befintlig k-markerad byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte byggas till eller återuppföras.

Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garagebyggnader är 40 m<sup>2</sup> per tomt, byggnadshöjden högst 2,7 m, taklutningen högst 27°. Befintliga gårdsbyggnader med en byggnadsarea överstigande 40 m<sup>2</sup> får behållas och även återuppföras.

**II** Högsta antal våningar.  Högsta byggnadshöjd i meter.

**fril** Endast friliggande hus.

#### FASTIGHETSINDELNING

**0** Största antal tillåtna fastigheter.

bestämmelser som utgår inom tilläggsområdet



#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- +++++ Marken får endast bebyggas med uthus och garage.  
Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
- u  
q<sub>1-9</sub> Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar (se genomförandebeskrivning)

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- n<sub>1</sub> Natur- och kulturpark skall skötas enligt skötselplan.
- n<sub>2</sub> Staket och murar som avskärmning mellan fastigheter får inte uppföras (se planbeskrivning sid. 13).
- lek Lekplats får anordnas.
- trapp Trapp får anordnas.
- parkering Parkering skall finnas.
- bollplan Bollplan skall finnas.
- ←-e--e-→ Ulfart får inte anordnas.

#### PLACERING, UTFÖRANDE

Byggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtråns.

Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt som möjligt omhändertas inom respektive tomt.

Enskild avloppsanläggning som godkänts av kommunen som kretslopps lösning får anordnas efter särskild prövning.

Värdefulla byggnader och områden

Kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader och tak skall vara av traditionella material, färgsättning skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området.

#### Utseende (ny bebyggelse)

- f<sub>1</sub> Ny bebyggelse skall utformas enligt gestaltungsprogram.
- f<sub>2</sub> Lusthusen får återuppföras så långt som möjligt i enlighet med originalutförande.

#### Varsamhetsbestämmelse (befintlig bebyggelse)

- k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad (se planbeskrivning sid. 12).

#### Skyddsbestämmelser

- q<sub>1</sub> Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras. Byggnadens exteriör får inte förvanskas.
- q<sub>2</sub> Ruinen skall bevaras och säkras från ytterligare förfall.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

- a Bygglöv och fastighetsbildning tillåts ej förrän rivning gjorts, av på plankartan markerade rivningsobjekt inom Grävlingsberg och upprustning skett av byggnader och anläggningar markerade med q<sub>1</sub>, q<sub>2</sub> och k, inom fastigheterna Kummelås 6:1, 6:2 och 6:3.

Bygglöv får inte ges förrän fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen är genomförd.

Bygglöv får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylles.

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter av 0,15 m och större, mätt 13 m ovan mark.

För byggnader betecknade med k och q krävs bygglöv för omfärgning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar och andra fasaddetaljer.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (vägar, gångvägar, naturmark, lekplatser m.m.).



#### ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Område som undantas från antagande enligt kommunfullmäktiges beslut 2005-12-12 § 288

0 10 20 30 40 50 Skala 1:1000 100m

## Detaljplan för GRÄVLINGSBERG OCH SÖDER GRÄVLINGSBERG, Boo

Nacka kommun  
Planenheten september 2003, reviderad i september 2005

Micaela Lavonius  
Planchef

Per Jerling  
Planarkitekt

Angela Jonasson  
Planarkitekt

Till planen hör:  
- Planbeskrivning  
- Genomförandebeskrivning  
- Miljökonsekvensbeskrivning  
- Illustrationsplan  
- Gestaltungsprogram för Grävlingsberg  
- Skötselplaner för Grävlingsberg och Dalen

Projnr 9361  
Projnr 9381

Tillstyrkt av ONB.....2005-10-12 §170.....  
Antagen av KF.....2005-12-12 §288.....  
Laga kraft.....2006-06-09.....

**DP 391**