

Till Kommunstyrelsen

## **Detaljplan för del av Bo, Dalkarlsvägen, Norrstigen m.fl. i Nacka kommun**

### **STARTPROMEMORIA MED PROGRAM**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner startpromemorian med program för rubricerad detaljplan.

#### **Bakgrund**

Delar av området ingår i "Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo" där det fått beteckningen "T". Resterande del är ett så kallat PBL 5:8,1 område. Ett arbete med att ändra befintlig byggnadsplan B99 i norr initierades 1999-09-15. Planarbete för den södra delen, område "T" initierades i september 2000. De två områdena slogs ihop till ett planområde 2000-11-01. Planarbetet har skett med enkelt planförfarande. Ett förslag till detaljplan antogs av Områdesnämnden i Boo 2001-06-13. Beslutet överklagades av sakägare. Länsstyrelsen avslög överklagandena 2001-09-20, men regeringen upphävde områdesnämndens beslut 2003-09-04. Under rubriken Skäl för regeringens beslut står det bl.a.; "Regeringen anser, mot bakgrund av huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap, att det underlag som föreligger i ärendet inte visar att det föreligger särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap. Regeringen finner att bristen är sådan att områdesnämndens beslut den 13 juni 2001 att anta den aktuella planen bör upphävas."

Områdesnämnden Boo tillstyrkte 2003-10-15 denna startpromemoria med program.

Detaljplanering av området har aktualiserats i samband med en förestående utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i angränsande områden.

#### **Syftet med planläggningen**

Miljö & Stadsbyggnad föreslår utifrån regeringens beslut samt skäl till beslut att planarbetet övergår till normalt förfarande. Vidare föreslår Miljö & Stadsbyggnad att en enkätundersökning genomförs för att utreda huvudmannaskapsfrågan.

Planarbetet syftar till att möjliggöra permanentboende genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp samt öka byggrätterna för det område som omfattas av

---

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**

Tel växel 08-718 80 00  
Fax 08-718 94 54  
Tel direkt 08-718 94 79  
E-post [anna.mattsson@nacka.se](mailto:anna.mattsson@nacka.se)

**Organisationsnr**  
212000-0167

områdesbestämmelser. Områdets speciella kvaliteter, stora tomter med hus placerade efter de naturliga förutsättningarna på platsen och de för landskapsbilden värdefulla florerna avses bevaras och skyddas. Avstyckningar av tomter ska inte tillåtas om områdets karaktär anses påverkas negativt.

Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållandena, enskilda vatten och avloppslösningar kommer i de flesta fall att ersättas med kommunala anläggningar. Efter särskild prövning kan enskilda kretsloppslösningar anläggas på fastigheter som har förutsättningar för sådana. En omvandling till permanent boende innebär vidare att vissa för fastighetsägarna gemensamma frågor måste ses över. Det gäller t.ex. vägförbättringar, parkeringsmöjligheter samt gång och cykelförbindelser.

## **Beskrivning av området**

### **Läge**

Planområdet är beläget i kommundelen Boos södra del och gränsar åt väster, söder och öster mot områden som redan är eller kommer att bli försörjda med kommunalt vatten och avlopp. I norr gränsar området mot de fastigheter som i bullerutredningar konstaterats ha ett buller från motorvägen som överstiger 55 dB(A).

### **Gällande planer**

Södra delen av området omfattas av områdesbestämmelser som antogs 1992 (Ob2). Bestämmelserna medger fritidshus på 45 m<sup>2</sup> och loft för de fastigheter som inte är permanentklassificerade.

I gällande detaljplan för den norra delen av området (B99) som är från 1944 anges minsta tomtstorlek som 1700 m<sup>2</sup>. Minst 9/10-delar av tomtens yta skall lämnas obebyggd, byggnadernas sammanlagda areal får ej överstiga 200 m<sup>2</sup>.

### **Andra utredningar om området**

Södra delen av området är betecknat som område "T" i den reviderade upplagan av utredningen "Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo" upprättad på Miljö & Stadsbyggnad, godkänd av kommunfullmäktige. Där har området fått prioritet ett, dvs detaljplanearbete ska startas upp så snart som möjligt.

### **Bebyggelse och tomtstorlekar**

Området innefattar ca 90 fastigheter. Tomtstorlekarna är ovanligt jämnstora och varierar mellan ca 1000 m<sup>2</sup> och ca 2300 m<sup>2</sup>. Medelstorleken för tomterna inom området är 1834 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen har vuxit fram under flera årtionden och är mycket varierad.

### **Landskapsbild**

Husen har placerats varligt i den kuperade terrängen utifrån de naturliga förutsättningarna på fastigheterna. Husen är i de flesta fall placerade långt in från vägen och gömmer sig delvis bland träd och buskar. I området finns några uppvuxna ekar av stort värde för landskapsbilden.

### **Vägar, parkering och gemensamma ytor.**

Områdets vägnät har anpassats till de topografiska förutsättningarna och det faktum att området huvudsakligen har använts för fritidshusändamål. Vägar är i allmänhet smala och

av varierande standard. Delar av vägnätet har dåliga siktförhållanden. Parkering sker huvudsakligen på kvartersmark, dvs den egna fastigheten. Eftersom området är kuperat är ibland utrymmet för parkering begränsat.

Väghållare för området är Boo gårds vägförening. Vägområdena liksom naturmarken, dvs den allmänna platsmarken ägs av kommunen.

### **Vatten- och avloppsförsörjning**

Flertalet av fastigheterna försörjs med vatten och avlopp genom enskilda lösningar.

### **Frågeställningar som en ny plan ska behandla**

#### **Allmänt**

I samband med en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp ska områdets fastigheter kunna nyttjas för permanent boende. Byggrätten ska ökas för de fastigheter som idag är klassificerade som fritidshusfastigheter. Avstyckningar som påverkar landskapsbilden och områdets miljö negativt ska inte tillåtas, fastighetsbildning i övrigt som främjar områdets användning ska kunna prövas. Naturmarken skall bevaras som naturmark.

#### **Byggrätter**

I detaljplanearbetet ska diskuteras hur byggrätterna ska utformas för att bibehålla områdets karaktär. Byggrätterna ska kunna formas olika beroende på tomternas olika förutsättningar. Det kan gälla byggnadernas placering på tomten samt höjd och storlek. Hänsyn ska tas till områdets natur och topografi.

#### **Natur- och kulturmiljö**

Detaljplanen ska identifiera och ge skydd för de kultur- och naturmiljöer som bör bevaras. Områdets gröna karaktär med hus i natur ska bevaras.

#### **Vägförbättringar**

Området trafikförsörjs från Boovägen. Detaljplanen ska, med utgångspunkt från dagens vägnät föreslå nödvändiga förbättringar av områdets befintliga vägar. Området ska kunna fungera på ett trafiksäkert sätt för permanent boende. Förbättringarna avser vägarnas bärighet, mötesmöjligheter och god sikt i korsningar. Åtgärderna kan leda till vissa intrång på enskilda fastigheter.

#### **Vatten och avloppsförsörjning**

Detaljplanen ska medge utbyggnad av kommunala avlopps och vattenledningar med i huvudsak ett så kallat LPA -system. Detta system innebär att varje fastighet förses med en egen pumpenhet som är försedd med en skärande pump som finfördelar avloppsvattnet. Detta medger att avloppsvattnet transporteras i ledningar med smala dimensioner under tryck. Ledningssystemet förläggs grunt på ett konstant djup av ca 70 cm vilket medför stora fördelar från kostnads- och miljösynpunkt.

Dagvatten ska tas omhand lokalt på de enskilda fastigheterna där så är möjligt. Fastigheter som är placerade nedströms får inte ges olägenheter.

#### **Huvudmannaskap och genomförande**

Kommunen skall vara huvudman för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Huvudmannskapet för allmänplatsmark skall tills vidare hållas öppen. En enkätundersökning som visar vilken typ av huvudmannskap som fastighetsägarna i området föredrar skall genomföras.

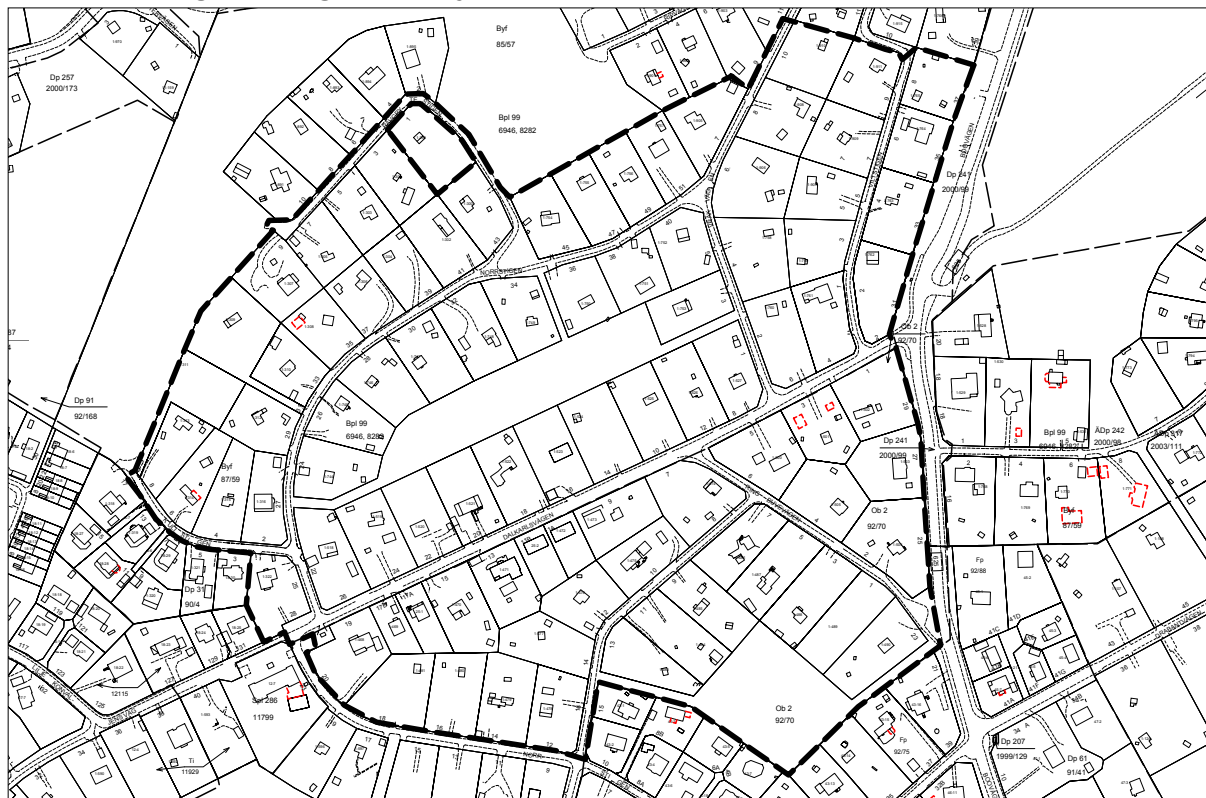
### Planarbetets bedrivande

Planarbetet skall bedrivas som ett normalt planförfarande av Miljö & Stadsbyggnad i samarbete med övriga berörda verksamheter. Startpromemorian har givits programkaraktär genom att de frågeställningar som detaljplanen ska behandla har beskrivits utförligt. Ett särskilt programsamråd har inte ansetts som nödvändigt.

### Tidsplan

Planarbetet kan starta med en enkätundersökning samt inledande diskussion med fastighetsägarna under vintern 2003/ 2004. Ett detaljplaneförslag med tillhörande genomförandebeskrivning upprättas under våren 2004. Samråd beräknas ske med fastighetsägarna inom planområdet och andra som har intresse av planförslaget under våren 2004. Därefter kommer eventuella omarbetningar ske och planförslaget ställs sedan ut under hösten 2004. Detaljplanen beräknas kunna antas under vintern 2004/ 2005.

### Preliminär avgränsning för detaljplanen



**MILJÖ & STADSBYGGNAD**  
Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Anna Mattsson  
Planarkitekt