

# OMRÅDESBESTÄMMELSER

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för bestämmeområdet.
- Gräns för värdefull miljö.

## STORLEK PÅ FRITIDSHUS

På varje tomt får endast finnas en (1) huvudbyggnad.  
 Två utformningar tillåts:  
 75 kvm byggnadsarea i ett plan med en takvinkel om 27 grader.  
 60 kvm byggnadsarea med loft, där en brantare taklutning än 27 grader medges.  
 Invändig nockhöjd i loft får ej överstiga 2,1 m. Källarvåning får ej utföras.  
 Uthus får sammanlagt uppta en byggnadsarea om högst 30 kvm.  
 Uthus får ej placeras närmare huvudbyggnad än 4,5 m.

## STORLEK PÅ TOMT

Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 kvm.  
 Permanentbostad som inte omfattas av ovanstående bestämmelser.

## PLACERING

Byggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtragrens mot granne och 6,0 m från gata. Uthus får dock, efter grannes medgivande placeras närmare tomtragrens.

## ÄNDRAD LOVPLIKT

gäller endast inom icke avgränsat område för värdefull miljö.  
 Bygglöv krävs inte för följande åtgärder, under förutsättning att åtgärder ej utförs närmare mot gata än 6,0 m. och mot granne 4,5 m. utan grannes medgivande.

- \* tillbyggnad av fritidshus under förutsättning av att byggnadsarean efter tillbyggnaden ej överstiger 75 kvm. respektive 60 kvm. med loft och att tillbyggnaden ej innehåller vatten- eller avloppsinstallationer.
- \* tillbyggnad och eller nybyggnad av uthus med en sammanlagd byggnadsarea om högst 30 kvm. och högsta taknockshöjd 3,0 m. Byggnaden får ej innehålla vatten- eller avloppsinstallationer.
- \* schaktning och fyllning som ej ändrar markens nivå mer än 1,0 m.
- \* plank och staket vid uteplats med högsta höjd av 1,8 m.
- \* mur med högsta höjd av 0,8 m.

## VÄRDEFULL MILJÖ

- Området utgör ur både kulturhistoriskt och naturbevarande synpunkt värdefull miljö. Med hänsyn till detta utökas lovplikten till att gälla:
  - \* rivning av byggnad eller del av byggnad.
  - \* tillbyggnader av bostadshus, uthus, garage eller andra mindre komplementbyggnader.
  - \* byte av takmaterial, fasadmaterial och fasaddetaljer.
  - \* omfärgning av fasad.
  - \* byte eller ändring av fönster och dörrar.
  - \* schaktning och fyllning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark.

## |||

- Markerar kulturhistoriskt värdefulla byggnader för vilka även skall gälla att:
  - \* byggnader får inte förvanskas.
  - utvändiga underhållsarbeten beträffande utseende och kvalitet utförs om möjligt i överrensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Dessa områdesbestämmelser kan vinna laga kraft först den dag då upphävande av gällande planer har vunnit laga kraft.

## UPPLYSNINGAR

Byggnämnden skall lämnas in även där bygglov för ny- och tillbyggnad inte erfordras

ONB 45/2001 213 Skala 1:4000

Karta 2

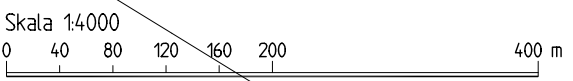
Områdesbestämmelser för  
**SÖDRA BOO**  
 del av Backeböl i Nacka kommun  
 Miljö & Stadsbyggnad i Nacka januari 2002,  
 reviderad i maj 2002 och januari 2003

Tillstyrkt av ONB 2003-03-12 § 85
Antagen av KF 2003-05-26 § 59
Laga kraft 2006-04-06
Till planen hör beskrivning och fastighetsförteckning

Micaela Lavonius  
 Planchef

Anna Mattsson  
 Planarkitekt

OB 21



## BESKRIVNING

Områdesbestämmelser för södra Boo, del av Backeböl i Nacka kommun. Område "N", Boo strandväg m.fl. och område "P" Dalvägen m.fl.

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i januari 2002, reviderad i maj och oktober 2002.

### Handlingar

Områdesbestämmelserna omfattar:

1. Karta med områdesbestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Fastighetsförteckning

### Bestämmelsernas syfte och huvuddrag

Områdesbestämmelserna syftar till att förhindra ytterligare villabebyggelse och därmed belastning på vatten- och avlopssituationen i området innan kommunalt vatten och avlopp kan byggas ut. Utbyggnad av VA måste invänta utbyggnad i angränsande områden.

Föreliggande förslag till områdesbestämmelser syftar till att reglera fritidshusens storlek, skydda kulturmiljön i enlighet med kommunöversiktens intentioner, samt inom vissa delar ta bort lovplikten för mindre tillbyggnader och komplementsbyggnader.

### Planeringsförutsättningar

#### Läge

Planområdet är beläget inom södra delen av Boo och ligger mellan Dalkarlsängen i väster och Baggensfjärden i öster.

### Tidigare ställningstaganden

Områdesnämnden beslutade 21 januari 1998 att påbörja arbete med att upphäva befintliga planer och införa områdesbestämmelser för nuvarande planerna Bpl 69, 71, 74, 87 samt 85 och 91. (KFKS 97-14 214)

### Översiktsplanen från 1991

Utdrag ur översiktsplanens rekommendationer: "Markanvändningen för området får ej förändras fram till en detaljplaneläggning. Områdesbestämmelser ska

beaktas i tillämpliga delar." "För fritidshus tillåts kompletteringar upp till 45 kvm och 20 kvm uthus."

### **Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo**

Området har fått beteckningen N och P i "Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo" som tillstyrktes av områdesnämnden i Boo 2001-01-24, §24 och godkändes av kommunstyrelsen 2001-02-19, §25.

### **Beskrivning av området:**

Inom Nacka kommun finns omfattande områden med blandad fritidshus- och permanent bostadsbebyggelse, där detta område är ett exempel. Undersökningar visar att planområdet berörs av risk för salt grundvatten samt kvalitetsproblem. I större delen av området är grundvattenmagasinets kapacitet otillräckligt. Kommunen avser att försörja området med vatten och avlopp, men en utbyggnad av VA-ledningar kan inte ske förrän angränsande områden detaljplanerats och försörjts.

### **Fastigheter**

Inom området finns 184 fastigheter, varav 34 är bebyggda med permanentus.

### **Strandskydd**

Områden som ligger 100 meter från strandkanten omfattas av strandskydd.

### **Förslag**

#### **Kulturskydd**

"Kulturhistoriska miljöer i Nacka kommun" är den första och grundläggande delen i kommunens kulturminnesvårdsprogram av kommunfullmäktige godkänd i juni 1987 för att ligga till grund för fortsatt planering och ärendeprovning. Området utmed stränderna utgör en mycket värdefull miljö både ur kulturhistorisk och naturbevarande synpunkt. Vattenleden är den gamla farleden in mot Stockholm och utmed denna finns flera fornlämningar.

Inom detta strandområde, benämnt helhetsmiljö i ovannämnda kulturminnesprogram föreslås en utökad lovplikt. Inom strandområdet finns även byggnader som utgör särskilt värde från kulturhistorisk och estetisk synpunkt. Dessa fastigheter har utöver utökad lovplikt även påförts en skyddsbestämmelse som berör vård och underhåll av befintliga byggnader och som kräver anpassning av eventuell nybebyggelse.

### **Husens utformning**

Fritidshus som uppförs i en våning får inte uppta en större byggnadsarea än 75 kvm och inte ges en större takvinkel än 27 grader.

Fritidshus som uppförs i en våning med loft får inte uppta en större byggnadsarea än 60 kvm.

I båda fallen får uthus uppföras till 30 m<sup>2</sup> sammanlagd byggnadsarea. Uthus får ej placeras närmare huvudbyggnad än 4,5 m.

Källarvåning får ej utföras.

### **Lättnad med sidobyggnad plank m.m.**

Inom de områden som ej omfattas av bestämmelser till skydd för kulturmiljön föreslås minskad bygglovplikt. Bygglov krävs inte för mindre tillbyggnader av fritidshus, under förutsättning att fritidshusets area ej kommer att överstiga 75 kvm byggnadsarea i ett plan eller 60 kvm byggnadsarea med loft. Samt för uthus med en sammanlagd byggnadsarea om högst 30 kvm.

För plank och staket vid uteplats med en höjd av 1,8 meter samt murar om högst 0,8 meter krävs ej heller bygglov. För att installera avlopp och vattentäcker krävs tillstånd från kommunen. Detta gäller även för de byggnader och byggnadsåtgärder där bygglov inte krävs.

### **Tomtstorlek**

Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 kvm.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Förslaget beräknas antas under hösten 2002.

Miljö & Stadsbyggnad  
Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef



Anna Mattsson  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2003-05-26 § 59/



DETALJPLANERNA FÖR:  
 BAGGENSVIK, DEL AV FASTIGHETEN BACKEBÖL 1:7 (B 69),  
 FASTIGHETERNA BACKEBÖL 1:7 OCH 1:375 SAMT DEL AV  
 FASTIGHETEN BACKEBÖL 1:374 (B 71),  
 DEL AV FASTIGHETEN BACKEBÖL 1:5 (B 74),  
 DEL AV FASTIGHETEN BACKEBÖL 1:5 (B 85),  
 ÄNDRING AV BYGGNADSPLENEN FÖR FASTIGHETERNA  
 BACKEBÖL 1:7 M. FL. (B87),  
 DEL AV FASTIGHETEN BACKEBÖL 1:5 M. FL. (B 91)  
 NACKA KOMMUN

FÖRKLARINGAR

-  Gräns för upphävandeområdet
-  Gällande detaljplaners avgränsning

ONB 45/2001 213 Skala 1:4000

Karta 1

FÖRSLAG TILL UPPHÄVANDE AV DETALJPLANER INOM  
 DELAR AV BACKEBÖL I NACKA KOMMUN

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i januari 2002

Micaela Lavonius  
 Planchef

Anna Mattsson  
 Planarkitekt

Tillstyrkt av ONB 2003-03-12 § 85.....  
 Antagen av KF 2003-05-26 § 59.....  
 Laga kraft 2006-04-06.....

OB 21

Till planen hör beskrivning och  
 fastighetsförteckning

## BESKRIVNING

Upphävande av detaljplaner inom delar av Backeböl i Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i januari 2002 reviderad i oktober 2002

### Handlingar

Upphävandet av detaljplaner omfattar:

1. Karta som markerar aktuellt område

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Fastighetsförteckning

### Berörda detaljplaner är:

Baggensvik, del av fastigheten Backeböl 1:7 (B 69),  
Fastigheterna Backeböl 1:7 och 1:375 samt del av fastigheten Backeböl 1:374 (B 71),

Del av fastigheten Backeböl 1:5 (B 74),

Del av fastigheten Backeböl 1:5 (B 85),

Ändring av byggnadsplanen för fastigheterna Backeböl 1:7 m.fl. (B 87),

Del av fastigheten Backeböl 1:5 m, fl (B 91).

### Ärendet

Rubricerade detaljplaner ligger i sydöstra Bo mellan Dalkarsängen i väster och Baggensfjärden i öster. Dessa är benämnda "N" och "P" i "Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo (proj nr 1359)"

Upphävandet av detaljplanerna syftar till att förhindra ytterligare villabebyggelse innan ny detaljplan har antagits och området anslutits till kommunalt vatten och avlopp. Området står under ett stort exploateringstryck, fritidsfastigheterna kommer sannolikt på sikt att omvandlas till permanentbebodda fastigheter och om utbyggnaden inte stoppas genom att upphäva befintliga planer och införa områdesbestämmelser finns det enligt gjorda undersökningar risk för att det uppstår vattenbrist och kvalitetsproblem med grundvattnet. Baggensfjärden är idag recipient för dagvatten från området och det är av största vikt att utsläppen upphör och fjärden avlastas från näringsrikt syretärande spillvatten.

Införande av områdesbestämmelser är således första steget mot att detaljplanelägga området och möjliggöra permanentboende genom att försörja området med kommunalt vatten och avlopp samt att rusta upp vägarna.

### **Tidigare ställningstaganden**

Nuvarande detaljplaner som blev fastställda mellan 1937 och 1943, blev 1 juli 1987 kompletterade med en ny planbestämmelse enligt Plan- och bygglagen 5: 8,1. Denna innebär att bygglov inte får medges för ändrad markanvändning i avvaktan på godtagbar väg- och VA-försörjning.

Områdesnämnden fattade den 21 januari 1998 beslut om att påbörja arbete med att upphäva befintliga planer och införa områdesbestämmelser för områden med planerna Bpl 69, 71, 74, 87 samt 85 och 91. (KFKS 97-14 214)

De aktuella planområdena utgörs av område "N" och "P" i "Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo". Planeringsstrategin är ett handlingsprogram för planeringen i Boo. Detta program tillstyrktes av Områdesnämnden i Boo 2001-01-24, §24 och godkändes av Kommunstyrelsen 2001-02-19, §25.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Upphävandet av planerna väntas antas under hösten 2002.

Miljö & Stadsbyggnad  
Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Anna Mattsson  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2003-05-26 § 59

Viveca Bremmer  
Planassistent