



Planbestämmelser

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B** Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e 90 + 30 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 90 m² per fastighet
- Största tillåtna byggnadsare för garage, carport eller uthus är 30 m² per fastighet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Utfart, stängsel
- Körbar in- och utfart får inte anordnas

0 10 20 30 40 50m

Skala 1:1000



PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtragrens. Garage och uthus får där så prövas lämpligt placeras närmare tomtragrens än 4,5 m. Efter grannes medgivande får garage och uthus sammanbyggas i tomtragrens.

Utformning

- Högsta totalhöjd i meter för huvudbyggnad är 8,60 meter. För garage, carport och uthus är högsta tillåtna totalhöjd 3,50 meter
- II Högsta antal våningar för huvudbyggnad
- v Vind får inte inredas
- parhus Parhus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Detaljplan för
Mensättra 19:2
i Boo
Nacka Kommun
Planenheten i mars, 2011

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Gustafsson
Planarkitekt

Till planen hör:

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

MSN 2010/36-214

Antagen av MSN 2011-03-30
Laga kraft 2011-04-28

DP 507

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Mensättra 19:2, Storholmsvägen 7 i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i januari 2011, justerad i mars 2011

Enkelt planförfarande

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett parhus på en villafastighet. Parhuset får uppföras i högst två våningar och ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakter.

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

Mensättra 19:2 ligger på Storholmsvägen 7, nära korsningen med Sandholmsvägen. Fastighetens södra del gränsar till kommunalt ägd parkmark och en gång- och cykelbana. I övrigt gränsar fastigheten till bebyggda villatomter. På andra sidan

Storholmsvägen finns ett mindre flerbostadshus med kontor och förskola samt två parkeringshus och ett radhusområde. Det är ca 500 m till Värmdövägen.

Areal

Fastighetens areal är 1361 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Mensättra 19:2 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.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

Enligt Nacka Översiktsplan 2002 ligger fastigheten inom ett sammanhängande område med användning enbostadshus, vilket innebär att området domineras av en villabebyggelse. Fastigheten ligger nära Orminge centrum

Strandskydd

Mensättra 19:2 ligger inte inom strandskyddat område.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Mensättra 19:2 ligger inom Stadsplan 283 från 1978. Enligt detaljplanen skall huvudbyggnaden uppföras fristående och får inte inrymma fler än en bostadslägenhet. Byggnadsarean för huvudbyggnad begränsas till 160 kvm, alternativt en femtedel av tomten för bostad i en våning och 110 kvm alternativt en sjättedel i två våningar. Byggrätten för gårdsbyggnader är 40 kvm. Det råder delvis utfartsförbud mot Storholmsvägen. Fastighetsindelningen regleras i "Tomtindelning för del av kvarteret Monsunen" från 1983. Detaljplanen reglerar inte fastighetens storlek. Genomförandetiden för stadsplanen löpte ut 1992. För delar av området inom stadsplan 283 gällde tidigare en byggnadsplan från 1944. I övrigt gällde utomplansbestämmelser. I angränsande stadsplan, stadsplan 278, tillåts radhusbebyggelse i två våningar.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-05-19 § 166 att ge planenheten i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan med enkelt planförfarande.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Fastigheten Mensättra 19:2 skapades genom en tomtindelning för del av kvarteret Monsunen 1983. Ursprungsfastigheten hette Mensättra 1:111. Mensättra 19:2 är obebyggd.

Mark och vegetation

Fastigheten är relativt plan och bevuxen med blandskog. Området är ett normalriskområde för markradon.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är obebyggd.

Kulturmiljö och landskapsbild

Fastigheten ligger på Storholmsvägen i ett villaområde bebyggt med villor av varierande karaktär och storlek. På andra sidan Storholmsvägen ligger ett bostadsområde med radhus i två våningar, ett mindre flerbostadshus och två parkeringsgarage. Området innehåller ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Service

Fastigheten ligger ca 1 km från Orminge centrum där kommersiell och allmän service finns. På nära avstånd vid Mensättravägen finns en skola, Myrsjöskolan. I närområdet, på Storholmsvägen och Stiltjevägen finns förskolor.

Friytor

Grönområden finns i utkanten av villabebyggelsen och inom radhusområdet.

Gator och trafik

Infart till fastigheten sker från Storholmsvägen via ett servitut upprättat över kommunal parkmark år 1984. Marken där servitutet för in- och utfart är upprättat är allmän platsmark. Fastighetsägaren får ej vidta åtgärder som förhindrar allmänheten att passera över området. Kommunen sköter underhållet av parkmarken och Storholmsvägen som trafikmatas från Mensättravägen. Restiden med kollektivtrafik från Slussen är ca 25 min. En busshållplats finns ca 300 meter från fastigheten.

Teknisk försörjning

I fastighetsgränsen finns anslutningspunkt till kommunalt vatten och avlopp. Fjärrvärme finns på Sandholmsvägen. Befintliga villor har enskild uppvärmning. Elförsörjningen sköts av Boo energi.

Trafikbuller

Enligt Nacka kommuns trafikbullerkartläggning har bullernivån uppmätts till mellan 40-45 dB ekvivalentnivå för större delar av fastigheten.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget innebär att byggrätt för ett parhus medges och att fastigheten styckas till två fastigheter. Parhuset får vara maximalt två våningar.

Mark och vegetation

Värdefull vegetation inom fastigheten ska bevaras.

Tillkommande bebyggelse

Ett parhus får uppföras. Parhuset får uppta 180 kvm byggnadsarea, dvs. 90 kvm per fastighet och byggas i maximalt två våningar. Högsta totalhöjd för parhuset är 8,60 meter. Parhusets utformning ska anpassas till den omgivande villabebyggelsen. Placeringen av huvudbyggnad ska vara minst 6 meter från gata och 4,5 meter från tomtgräns mot övriga grannar. Vinden får inte inredas.

Uthus och garage får uppföras till maximalt en våning och 30 kvm byggnadsarea per fastighet. Högsta totalhöjd får vara 3,5 meter. Uthus och garage får sammanbyggas i gemensam tomtgräns för parhuset om grannar samtycker. Övriga uthus eller garage ska placeras 4,5 meter från tomtgräns.

Service

Behovet av allmän och kommersiell service är väl tillgodosedd i närområdet. Någon ny service planeras inte med anledning av planförslaget.

Friytor

Behovet av ytor för rekreation och friluftsliv är tillgodosedda i närområdet.

Gator, trafik och parkering

Angöring till fastigheten sker från Storholmsvägen via ett servitut på en gång- och cykelväg på kommunal parkmark. Tillfarten är allmän plats som underhålls av Nacka kommun. Byggnader nära in- och utfarten som påverkar sikten får inte uppföras. In- och utfart får inte anordnas över områdesgräns som är betecknad med utfartsförbud. Befintligt gatunät fungerar utan åtgärder för föreslagen ny bebyggelse. Tillgången till kollektivtrafik är tillräcklig.

Parkering för den nya bebyggelsen ska anordnas inom fastigheten. Garage eller carport får anordnas och sammanbyggas i gemensam tomtgräns.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt men ytterligare en förbindelsepunkt krävs intill tomtgränsen eftersom fastigheten ska styckas. För dagvatten ska anordning för lokalt omhändertagande anläggas inom fastigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tekniska frågor

Anslutningsavgift för VA ska betalas för de nya bostäderna enligt gällande VA-taxa. 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.

Mark- och fastighetsfrågor

Planen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastigheten kommer att delas i två delar. Marken kommer att regleras mellan privata fastighetsägare.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planförslaget omfattar endast kvartersmark. Fastighetsägaren står för de kostnader som förknippas med planen och dess genomförande.

Tidplan

Samråd och underrättelse	februari 2011- mars 2011
Antagande	april 2011- maj 2011

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Gustafsson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2011-03-30 § 89

Viveca Bremmer
Planassistent