

# NYA BOSTÄDER I CENTRALA BOO

## DETALJPLAN FÖR FÅGELSTIGEN

SAMRÅDSTID 20 FEBRUARI - 5 APRIL 2019

PLANFÖRSLAG SAMRÅD GRANSKNING ANTAGANDE LAGA KRAFT

Så här långt har planarbetet kommit



Planområdets avgränsning

### PLANOMRÅDET

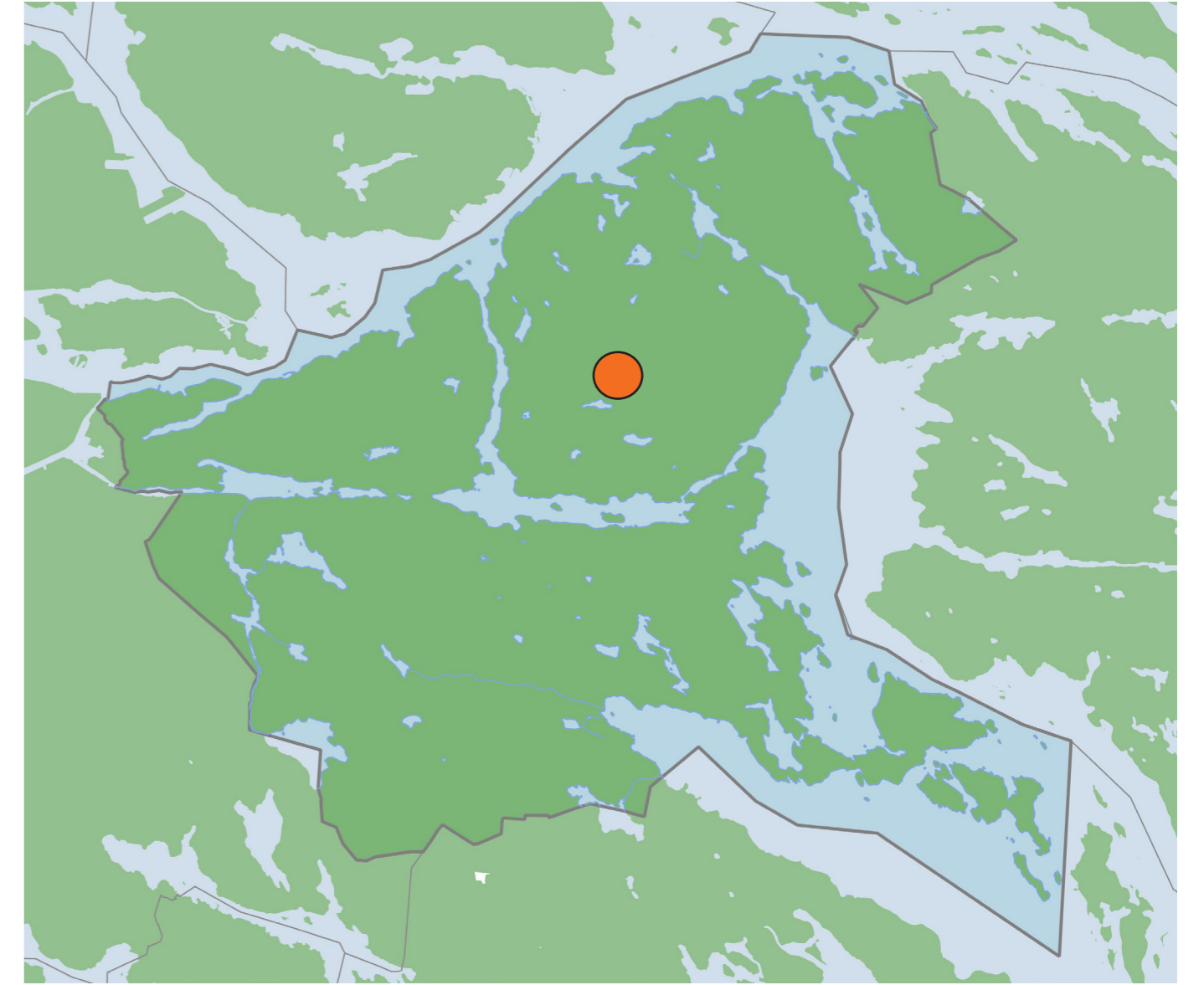
Planområdet omfattar området kring Fågelstigen i den centrala delen av Boo, strax norr om Orminge trafikplats, och berör 35 bostadsfastigheter. Bebyggelsen på de privata fastigheterna utgörs av friliggande enbostadshus på en till två våningar, med en karaktär av både fritids- och permanent boende-standard. Bostadsfastigheternas storlek varierar mellan cirka 900–2200 kvadratmeter. Området är kuperat och upplevs som grönt då uppvuxna träd på de privata fastigheterna i många delar dominerar över bebyggelsen. Vägarna består huvudsakligen av smala grusvägar med be vuxna diken.

### BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Området vid Fågelstigen är ett tidigare fritidshusområde där de flesta fastigheterna saknar anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. I takt med Stockholmsregionens tillväxt har området blivit mer permanentbostad. När tidigare fritidshusområden blir mer permanentbebodda medför det ett ansvar för kommunen att bland annat se till att påverkan på miljön från enskilda avloppsanläggningar minskar samt att nödvändig infrastruktur byggs ut och byggrätter ses över.

Att planlägga området vid Fågelstigen är en del i kommunens långsiktiga arbete med så kallad förnyelseplanering vilket innebär att kommunalt vatten och avlopp (VA) anläggs i äldre fritidshusområden så att området kan fungera för permanentboende. Området ska planeras enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering med ett långsiktigt hållbart perspektiv, vilket innebär kommunalt huvudmannaskap för vägar, natur- och parkmark.

Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan anslutas. Vägarnas standard behöver förbättras för att uppfylla de krav som ställs i ett område för permanent boende gällande bärighet, framkomlighet, tra-

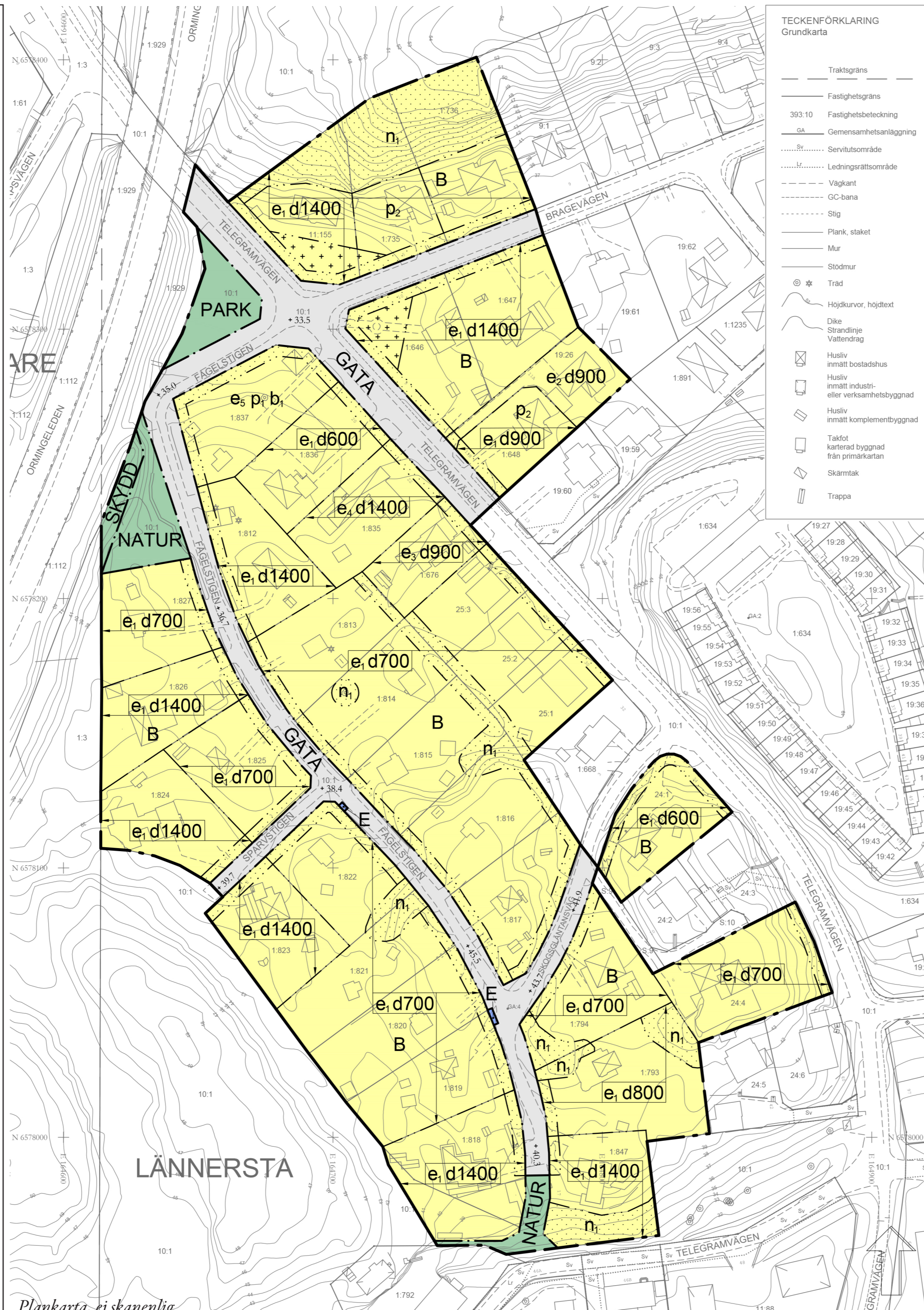


Planområdets läge i Nacka kommun

fiksäkerhet och omhändertagande av dagvatten. Vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg kommer att rustas upp och överföras till kommunen som blir ny huvudman. Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer. Parallellt med detaljplanen tas en gatukostnadsutredning fram. VA-utbyggnaden finansieras med anläggningsavgifter.

Planförslaget möjliggör en fortsatt omvandling från fritidshus till permanentboende och en förtätning av bostäder genom avstyckningar. För de flesta av fastigheterna tilläts en minsta fastighetsstorlek på 700 kvadratmeter, i likhet med angränsande bostadsområde. Syftet är att möjliggöra en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt som fastighetsägare önskar. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till förutsättningarna på platsen och väntas efter planförslaget genomförande utgöras av friliggande villor samt enstaka radhus och parhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma. Planförslaget omfattar även bestämmelser bland annat vad gäller skydd av värdefull vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark.

PLANBESTÄMMELSER	
Följande gäller inom området med redovisade beteckningar. Endast angiven användning och utföring är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet.	
<b>GRÄNSBETECKNINGAR</b>	Planområdesgräns Användningsgräns Egenskapsgräns
<b>ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN</b>	Åltares placering med konsekvent hushållsavlopp
<b>GATA</b>	Gata
<b>PARK</b>	Park
<b>NATUR</b>	Naturområde
<b>SKYDD</b>	Bullevall
<b>KARTBETECKNING</b>	Bostäder Avfall
<b>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP</b>	Markens höjd över angivet nollplan Högest en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Högst två bostadslägenheter får anläggas i varje huvudbyggnad, med undantag för område markerat med e <sub>3</sub> . Komplementbyggnader får sammanbyggas med huvudbyggnaden. Komplementbyggnadens byggnadsarea ska ej överstiga 100 kvadratmeter byggnadsarea.
<b>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</b>	Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Högst två bostadslägenheter får anläggas i varje huvudbyggnad, med undantag för område markerat med e <sub>3</sub> . Komplementbyggnader får uppföras tillsammans med huvudbyggnaden. Komplementbyggnadens byggnadsarea ska ej överstiga 100 kvadratmeter byggnadsarea och med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.
<b>e<sub>1</sub></b>	Huvudbyggnads byggnadsarea får uppföras högst 10% av fastighetsarean, dock högst 150 kvadratmeter och med en högsta nockhöjd om 6,5 meter. Komplementbyggnader får uppföras tillsammans med huvudbyggnaden. Komplementbyggnadens byggnadsarea ska ej överstiga 100 kvadratmeter byggnadsarea och med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.
<b>e<sub>2</sub></b>	Huvudbyggnads byggnadsarea får uppföras högst 165 kvadratmeter och med en högsta nockhöjd om 6,5 meter. Komplementbyggnader får uppföras tillsammans med huvudbyggnaden. Komplementbyggnadens byggnadsarea ska ej överstiga 100 kvadratmeter byggnadsarea och med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.
<b>e<sub>3</sub></b>	Huvudbyggnads byggnadsarea får uppföras högst 175 kvadratmeter och med en högsta nockhöjd om 6,5 meter. Komplementbyggnader får uppföras tillsammans med huvudbyggnaden. Komplementbyggnadens byggnadsarea ska ej överstiga 100 kvadratmeter byggnadsarea och med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.
<b>e<sub>4</sub></b>	Huvudbyggnads byggnadsarea får uppföras högst 185 kvadratmeter och med en högsta nockhöjd om 6,5 meter. Komplementbyggnader får uppföras tillsammans med huvudbyggnaden. Komplementbyggnadens byggnadsarea ska ej överstiga 100 kvadratmeter byggnadsarea och med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.
<b>e<sub>5</sub></b>	Radhus med högst fem bostadslägenheter och med en högsta nockhöjd om 6,5 meter. Komplementbyggnader får uppföras tillsammans med huvudbyggnaden. En komplementbyggnad om 10 kvadratmeter och med en högsta nockhöjd om 4,0 meter får uppföras per bostadslägenhet.
<b>Marken får inte föras med byggnad</b>	Marken får med undantag av komplementbyggnader inte föras med byggnad
<b>Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter</b>	300
<b>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, med undantag för huvudbyggnad på fastigheter markerade med p<sub>1</sub>. Alternativt får huvudbyggnader sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns som parhus. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns. Garage/carport som har dubbelutrustning till gata ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata.</b>	
<b>p<sub>1</sub></b>	Byggnad ska placeras parallellt med den nordvästliga gränsen mot gata, samt placeras högst 10 meter från denna gräns. Svornum och stieplätt ska placeras mot syd sida. Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare befintlig fastighetsgräns än 4,0 meter. Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.
<b>Översikt</b>	Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning- och flyttarbete
<b>Dagvatten inom kvartersmark ska så långt som möjligt infiltreras inom fastighet b<sub>1</sub>. Vid grundläggning ska risk för översvämning beaktas. Källare får inte finnas.</b>	Markens anordning och vegetation
<b>n<sub>1</sub></b>	Område med värdefull eller värdefulla träd som ska bevaras. Adellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mått 1,3 meter över mark, får inte fällas eller skadas till höjd av 1,5 m. Jordkomposition, skador på stam, rötter eller grenverk. Om träd utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskadokan kan det efter utredning få fällas.
<b>Skylt för stämpling</b>	Bostäderna ska utformas så att: - 60 dBA ekvivalent ljudnivå (infallsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadslägenheterna vid varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad riktad (infallsvärde). - Bostäder upp till 35 kv m får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (infallsvärde). - Ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrids 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximala ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.
<b>ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER</b>	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats
<b>Genomförandebestämmelser</b>	Genomförandebestämmelser för allmän plats är 15 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandebestämmelser för övrig kvartersmark är 13 år och pågås 2 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Bygglöv och startbesked för mindre åtgärder på befintlig bebyggelse kan beviljas när detaljplanen vunnit laga kraft. Definition av mindre åtgärder finns beskrivet i planbeskrivningen, sida 20.
<b>Andel lagligt</b>	Inom område markerat med n <sub>1</sub> krävs marklov för fällning av adellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mått 1,3 meter över mark.
<b>Öppnande av fastighetsbestämmelser</b>	För planområdet upptävs de bestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (fastighetsbestämmelser) som fastställdes 1978-08-04 och som är registrerade som tomtindelning för kv. Folkdansen, akt 0182K-10400



Plankarta, ej skalenlig

## SAMRÅD

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att begränsa den lokala miljöbelastningen och möjliggöra för permanentboende genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området. Vidare är syftet att möjliggöra för en successiv förtätning genom avstyckningar samtidigt som värdefull vegetation inom området bevaras.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om utökat planförfarande i plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Under **SAMRÅDSTIDEN den 20 februari - 5 april 2019** kommer planförslaget vara uppsatt i Nacka Stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Nacka Forum och Orminge centrum.

Information om planförslaget finns även på Nacka kommuns hemsida [www.nacka.se/fagelstigen](http://www.nacka.se/fagelstigen)

**Välkomna till öppet hus i Nacka Stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15, den 12 mars 2019 kl. 17.30-19.30.** På det öppna huset kommer representanter från kommunen att närvara och svara på frågor kring planförslaget. Ingen föransökningskrävs.

**Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast inkomma den 5 april 2019.**

Synpunkter kan lämnas:

Via e-post [registrator.plan@nacka.se](mailto:registrator.plan@nacka.se)  
Ange **KFKS 2018/683** i ämnesraden.  
Via brev Nacka kommun, Planenheten,  
KFKS 2018/683  
131 81 Nacka

Insända synpunkter blir offentliga handlingar och personuppgifter hanteras i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer om hantering av dina personuppgifter här: [www.nacka.se/personuppgifter-planering](http://www.nacka.se/personuppgifter-planering)

**Frågor om planförslaget** ställs till planarkitekt Magnus Bohman, 08-718 80 97, e-post [magnus.bohman@nacka.se](mailto:magnus.bohman@nacka.se), eller till exploateringsingenjör Jonas Nylander, 08-718 92 58, e-post [jonas.nylander@nacka.se](mailto:jonas.nylander@nacka.se)

