

**STOCKHOLMS LÄN**

**BYGGLOV SERVICE AB**  
**BENGT SVENSSON**

**Ärövägen 20, 132 34 Saltsjö-Boo**  
**Telefon/Fax 08-715 98 08**

**DETALJPLAN FÖR HÖGBENA 2:9**  
**1999-10-29**

## **P L A N B E S K R I V N I N G**

Planhandlingar:

Till planen hör förutom denna planbeskrivning:

- genomförandebeskrivning
- planbestämmelser med plankarta
- gällande detaljplan med beskrivning, bestämmelser och karta
- miljökonsekvensbeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse med bilagor

### **PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE**

Inom aktuellt planområde finns fastigheten HÖGBENA 2:9 och fastighetsägaren till denna har målsättningen att genom en ändring av gällande planbestämmelser möjliggöra en utökning av gällande byggrätt från nuvarande 60 kvm för huvudbyggnad till 150 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för uthus som även kan inrymma verksamhet.

Genom att kommunen fattat beslut om att medge att en sådan planändring kan upprättas så är inriktningen att det upprättade planförslaget kan antagas av kommunfullmäktige och vinna laga kraft under första kvartalet 2000.

### **PLANDATA**

#### **L ä g e**

Planområdet (fastigheten Högbena 2:9) består av en redan avstyckad tomt inom detaljplan nr 202 och utgör en del i ett bostadskvarter i sagda detaljplan. Planområdet (fastigheten Högbena 2:9) gränsar i väster till en bostadstomt och i söder och öster till allmän platsmark, gata eller naturmark i detaljplan nr 202. I norr gränsar planområdet till ej planlagd naturmark.

Området i sin helhet, Slättängen mm, ingår i ett sammanhängande bebyggelseområde som sträcker sig från Bodatorp i väster till Fjällsvik vid Sollenkrokavägen.

## Areal

Planområdets totala areal är ca. 0,4 ha.

## Markägo förhållanden

Inom planområdet finns 1 fastighet/tomt med byggrätt avstyckad och detta innebär att den tomt som gällande planbestämmelser medger är bildad. Inom planområdet redovisas ej vägar eller allmän plats mark. Beträffande till planområdet angränsande områden och fastigheter hänvisas till dels den gällande planen (plan nr 202) samt dels till fastighetsförteckningen.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Kommunala ställningstaganden

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1992-04-29, har planområdet redovisats som ett bebyggelseområde med oförändrad markanvändning. Under 1999 har kommunen påbörjat en översyn av nämnd översiktsplan.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1999-08-30, beslutat medge att planbestämmelserna för Högben 2:9 ändras så att fastigheten kan erhålla en utökad byggrätt för huvudbyggnad till 150 kvm samt 50 kvm för uthus i vilket verksamhet kan etableras.

Enligt beslutet skall planändringen ombesörjas av sökanden genom anlitan­de av sakkunnig konsult för det tekniska upprättandet samt att även sökanden står för alla kostnader som planändringen innebär.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Terrängförhållanden, vegetation mm

Planområdet (fastigheten Högben 2:9.) utgörs av en redan avstyckad och bebyggd tomt, och i övrigt av ett karakteristiskt skärgårdslandskap med småskaliga bergsformationer. Den största delen av planområdet är skogsmark med blandskog.

### Tillfartsväg, trafik

Tillfarten till planområdet sker från allmän väg, Sollenkrokavägen (länsväg 686), vid Fjällsvik vidare längs Fjällviksvägen fram till Slättängen.

Huvudman för de enskilda vägarna (Fjällviksvägen m.fl.) är Tranvik-Fjällviksvägen samfällighetsförening samt Högben samfällighetsförening.

Trafikrörelser längs de enskilda vägarna har låg frekvens och nyttjas ej heller för t.ex. skoltransporter med buss.

Busshållplatser finns vid Sollenkrokavägen och avståndet till dessa är endast ca 1,0 km.

## Bebyggelse

Planområdets fastighet är bebyggd med ett bostadshus, som bebos permanent.

Den byggnadstekniska standarden för den befintliga bebyggelsen inom planområdet idag bedömes som god men vad avser boytan mm, så är denna oacceptabel för ett permanentboende för en familj kombinerat med verksamhet.



Bebyggelse på Högbena 2:9

Utöver huvudbyggnaden på fastigheten så finns även uthus-/komplementbyggnad.

Inom det gamla planområdet, plan nr 202, och inom Bodatorps- och Fjällsviksområdet så har en betydande permanent bosättning pågått de senaste åren. Kommunen har även medgivit ändring av gällande planbestämmelser för en fastighet i Fjällsviksområdet för att tillgodose en byggrätt för permanentboende.

## Vatten och avlopp

Fastigheten Högbena 2:9 har en egen grundvattentäkt genom borrhälsbrunn till 63 meters djup och med en vattentillgång om 900 l/tim. Vid utförda prov så har vattnet visat sig ha god kvalitet.

Fastighetens avloppsanläggning (WC med sluten tank och BDT infiltration) är godkänd av kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd, Dnr 920605.

Till planområdet angränsande fastigheter har också godkända avloppsanläggningar. Några problem vare sig med vattenförsörjningen eller avloppshanteringen har ej förekommit på planområdets fastighet eller på angränsande fastigheter.

Omhändertagande av dagvatten sker genom naturlig infiltration på fastigheten, genom att nästan inga hårdgjorda ytor förekommer. Angränsande väg avvattnas med traditionella vägdiken.

## El - försörjning

Eldistributionen i området ombesörjs av Vattenfall Södertörn Ab.

## Rikssintressen, strandskydd mm

Planområdet berörs ej av något riksintresse och utgör ej heller för övrigt något område utpekat som värdefullt ur natur- och kulturmiljösynpunkt eller känsligt med tanke på turism eller rörligt friluftsliv.

Aktuellt planområde berörs ej av naturvårdslagens stranskyddsbestämmelser.

## Geoteknik

Planområdet utgörs mestadels av bergig mark och några svårigheter ur grundläggningssynpunkt föreligger ej.

## PLANFÖRSLAG

### Användning av mark och vatten

Det nya planförslaget innebär inga fysiska förändringar vad avser nyttjandet av mark eller vatten jämfört med nu gällande plan frånsett en utökning av byggrätten från 60 kvm för huvudbyggnad till 150 kvm för huvudbyggnad samt 50 kvm för uthus.

### Allmänt

Bostadshuset avses få en gestaltning och utformning enligt gällande planbestämmelser och i övrigt huvudsakligen överensstämmande med de som redan finns i området, både i nu aktuellt planområde men även inom i angränsande områden och som utnyttjas för permanentboende. Vid underhandssamråd med stadsarkitektkontoret har dock bedömts lämpligt att gällande planbestämmelser ändras (utöver den ökade byggrätten) så att, bestämmelse införs om att inredning av vind och utförande av källare på huvudbyggnad medges samt att planbestämmelse om taklutning utgår. Detta

innebär en bättre harmoniering med en del av de i området (se ovan) redan befintliga permanentbebodda husens användning och utseende samt även avseende fastigheternas/tomternas markdisponering. På grund av på fastigheten rådande topografiska förutsättningar så avses uthuset få uppföras i två plan och även inrymma yta för verksamhet.