



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000+00 Största sammanlagda byggnadsarea i kvm för huvudbyggnader resp. gårdsbyggnader

Gårdsbyggnad får inte innehålla bostad.

Inom enbostadshus eller parhus får generationsbostad om högst 40 kvm anordnas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Aktsamhet krävs.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₂ Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över marken

parkering Parkeringsplats skall finnas

Utfart, stängsel

- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns

Utformning

Hösta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter och för en tvåvåningsbyggnad 6,0 m. Taklutningen får ej överstiga 27 grader. Fasader skall utföras av träpanel. Takformen skall vara sadeltak. Färgtypen skall vara av traditionell typ, dvs olja eller slämfärg. Kulörerna skall vara ljusa.

- II Högsta antal våningar
- fril Endast friliggande enbostadshus
- parhus Endast parhus
- v₁ Soutterängvåning får anordnas
- v₂ Vind får inte anordnas utöver angivet våningsantal

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft



Skala 1:1000

Detaljplan för **Eknäs 1:224** DP 321
Nacka Kommun

Miljö & Stadsbyggnad i mars, rev i maj 2003
Enkelt planförfarande

Micaela Lavonius
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt

Till planen hör: Beskrivning,
genomförandebeskrivning
fastighetsförteckning
och gestaltungsprogram

ONB
103/2002 214

Antagen av ONB 2003-06-11 § 177
Laga kraft 2003-11-04

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

Detaljplan för del av Eknäs 1:224 och 1:259

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i mars 2003, reviderad i maj 2003

Enkelt planförfarande

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Fastighetsförteckning
4. Gestaltungsprogram

Planens syfte och huvuddrag

Kommunen har träffat avtal med en exploatör för genomförande av småhusbebyggelse på kommunens mark som säljs samtidigt med husen. En försäljning av fastigheterna kan dock inte komma till stånd förrän en godtagbar lösning för angöring till har redovisats liksom tänkt utformning och placering av parkeringar samt hus och eventuella skärmtak. En ändring av Dp 261 som fastställdes 2000-12-14 är nödvändig för att uppnå godtagbar standard gällande trafiksäkerhet och disposition av kvartersmark.

Den huvudsakliga ändringen i planförslaget jämfört med Dp 261 är att angöringen till området kommer att ske från norr samt att parkering kan anordnas inom kvarteret. Byggrätten för det nordligaste huset har minskats för att rymmas mellan infartsvägen och de ledningar som går i marken tvärs genom kvarteret.

Till planhandlingarna hör ett gestaltungsprogram.

Plandata

Planområdet är beläget inom västra delen av Boo. Området begränsas av Sockenvägen i öster och Allévägen i väster.

Areal

Planområdets areal är ca 5000 m².

Planeringsförutsättningar

I Översiktsplanen från 1991 har området betecknats som Q11B, som innebär att det glesa bebyggelsemönstret bör bevaras, liksom det slingrande och väl terränganpassade vägnätet. Ny bebyggelse bör placeras in varsamt i terrängen och utformas så att den väl harmonierar med den befintliga bebyggelsen.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Gällande planer

Planområdet omfattas av detaljplan 261 som antogs av Kommunfullmäktige 1999 och vann laga kraft 2000-12-14. Genomförandetiden pågår tom 2015-12-14

Området är i Dp 261 betecknat som bostadsområde och får bebyggas med fyra parhus.

Befintliga förhållanden**Topografi, vegetation och markbeskaffenhet**

Området är relativt flackt och öppet. Det har tidigare varit trädgård med trädgårdsväxter, bland annat äpple. Utmed Allévägen växer stora hästkastanjer. Området sluttar söderut.

Bebyggelseutveckling

Planområdet ingår i en enligt ”Kulturhistoriska miljöer i Nacka kommun” kulturhistoriska intressant närmiljö.

Närområdet började bebyggas med sommarvillor på 1860-talet. Marken ägdes då till största delen av Eknäs gård som revs på 1950-talet. Den äldsta bebyggelsen ligger vid Skurusundet och på slutningen ner mot vattnet, här byggdes främst sommarvillor. Kring sekelskiftet och en bit in på 1900-talet tillkom permanentvillor uppe på höjderna. Bebyggelsen i närområdet har tillkommit i slutet av 1900-talet.

Service

Planområdet ligger i nära anslutning till service. Utmed Sockenvägen finns kiosk och busshållplats. Ca 700 m norrut ligger Björknäs centrum med butiker m.m. Eknäs barnstuga ligger ca 400m bort och Björknäs skola ligger ca 700 m bort från området.

Övrig allmän och kommersiell service finns i Orminge centrum (ca 3 km österut) och i Forum Nacka (ca 4 km västerut)

Fritid rekreation och lek

Utanför planområdet vid Skurusundet finns en småbåtshamn för fritidsbåtar. Hamnanläggningen ägs av Fastighetsföreningen Eknäsvägarna u.p.a. och förvaltas av Eknäs båtklubb.

Vägar och trafik

Vägarna i området har idag enskilt huvudmannaskap. Området omfattas enbart av kvartersmark. I samband med vägupprustningen enligt Dp 261 har angöringsmöjligheten till kvarteret tagits bort.

Trafikmatningen till området sker från Sockenvägen via Allévägen.

Buller

Fastigheterna ligger utmed Sockenvägen. Fastigheterna ligger enligt bullerberäkningar inte över gränsvärdena för buller.

Vatten och avlopp

Inom området går kommunens huvudvattenledningar samt avloppsledningar.

Planförslaget**Allmänt**

Detaljplaneförslaget innebär i huvudsak att möjlighet för infartsväg till kvarteret ordnas från norr samt att mark för parkeringsändamål tillskapas inom kvarteret.

Bebyggelse

Planförslaget innebär i huvudsak ingen förändring från gällande plan. Ett hus har till skillnad från tidigare plan markerats som enbostadshus. Regleringen av byggnadsarea för parhusen grundar sig på en yta av 150 m² per parhus som ger byggnadsvolymer som bedöms stämma överens med befintliga äldre husvolymer.

Byggrätten för det nordligaste huset minskats för att ge utrymme för en ny infartsväg. Huset skall vara friliggande och byggnadsvolymen har minskats till 120 m² byggnadsarea i två plan för att rymmas på den begränsade ytan mellan infartsvägen och ledningarna som ligger i marken tvärs genom kvarteret.

Uthus för parhusen får byggas med en sammanlagd area av 80 m². Uthus för enbostadshuset får uppföras med 30 m² byggnadsarea. Skärmtak för biluppställning får anordnas i områdets östra del. Generationsbostad får anordnas inom såväl enbostadshus som parhus. Med generationsbostad avses en mindre del av en lägenhet som kan fungera fristående, t.ex. med separat ingång, men som inte utföres med lägenhetsskiljande vägg.

Planhandlingarna kompletteras av ett gestaltungsprogram, detta beskriver förutsättningarna för utformningen och placeringen av husen. Fasaderna skall utföras av träpanel. Takformen skall vara sadeltak. Färgtypen skall vara av traditionell typ, dvs. olja eller slamfärg. Kulörerna skall vara ljusa.

Rekreation och lek

Mindre närlektyor för nybebyggelsen bör anordnas inom kvarteret.

Angöring

Angöringen till kvarteret sker från Allévägen i norr utmed befintlig allé. Utfartsförbud har införts utmed hela västra delen av kvarteret.

Vegetation

Planen redovisar särskilda områden där det är av stor vikt att befintligt trädbestånd behålles. Det gäller bland annat alléträden utmed Allévägen. Lov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 m 1,3 m över mark.

Teknisk försörjning

Planområdet genomkorsas av ett kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp samt dagvatten för vilket ett särskilt ledningsområde utlagts. Aktsamhet krävs så att u- området inte belastas av uppfyllnader eller andra belastningar så att va-ledningarnas skick och funktion påverkas.

Inom planområdet förutsätts lokalt omhändertagande av dagvatten där så är möjligt. Överskottsvatten får ledas till kommunens dagvattennät. Genom att minimera de hårdgjorda ytorna och maximera planteringsytorna inom tomt kan möjligheten att omhänderta dagvatten inom tomt förbättras.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från och med att planen vinner laga kraft.

Planenheten

Miljö & Stadsbyggnad

Micaela Lavonius
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Boo 2003-06-11 § 177/

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Eknäs 1:224 och 1:259

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i mars 2003, reviderad i maj 2003

Allmänt

Genomförandebeskrivningen utgör en del av bakgrundsmaterialet för planbeslutet. Den har inte någon självständig rättsverkan och förs således inte fram som en handling varom beslut skall fattas för ett påföljande lagakraftvinnande. Beskrivningen fungerar som vägledning och ger enbart uttryck för hur kommunen anser att en viss genomförandefråga bör lösas och är således inte bindande för exempelvis fastighetsbildningsmyndighetens förrättningar. Avgörande i frågor och fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m m träffas således enligt respektive speciallag.

Bakgrund

Detaljplanen syftar huvudsakligen till att kunna erbjuda bättre parkeringslösning för planerad bostadsbebyggelse enligt gällande detaljplan.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen har träffat avtal med en exploatör för genomförande av småhusbebyggelse på kommunens mark som säljs samtidigt med husen.

Genomförandeorganisation

Mark-, exploaterings-, och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö & Stadsbyggnad och Fastighetskontoret.

Energifrågor handläggs av Boo energi Ekonomisk förening

Ansökan om fastighetsbildningsåtgärd inlämnas av berörda parter till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Ansökan om bygglov ställs till områdesnämnden i Boo i Nacka kommun. Samråd i bygglovsärenden sker med Miljö & Stadsbyggnad.

Nybyggnadskarta beställs hos Miljö & Stadsbyggnad

Tidsplan

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum den vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning krävs för att fastighetsindelningen skall överrensstämma med användningssättet i detaljplanen. Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

Fastighetssamverkan

En gemensamhetsanläggning behöver inrättas för anläggande och skötsel av körytor, parkering, VA-anläggningar m.m.

Övrigt

Kommunen ser till att ledningsrätt erhålles inom u-områden.

Ekonomiska frågor

I köpeskillingen för tomtmarken ingår gatukostnadsersättning. Köparna av småhusen betalar VA-anläggningsavgift enligt gällande kommunal taxa.

Fastighetskontoret

Mark & Exploatering

Pia Ström Sjöberg

Björn Habenicht

Antagen av områdesnämnden Boo

2003-06-11 § 177

Viveca Bremmer