



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 ALLMÄN PLATS
 L-GATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD
 e₁ 000+00 Största byggnadsarea i kvm för huvudbyggnad resp. gårdsbyggnad per fastighet
 e₂ 0 Största antal tomter inom området vid friliggande hus
 e₃ 0 Största antal tomter inom området vid uppförande av parhus
 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 allm underjordiska ledningar
 g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 z Marken skall vara tillgänglig för släntanpassning

MARKENS ANORDNANDE
 ← • • • → Ulfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomträns, gårdsbyggnad får placeras närmare tomträns efter grannes medgivande

II Högsta antal våningar
 Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 2,7 m
 fril Endast friliggande bostadshus
 parhus Endast parhus
 V₁ southerängvåning får anordnas
 V₂ Inredningsbar vind får inte anordnas utöver angivet våningsantal
 Q₁ Värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 n Träd och naturmark skall bevaras. Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 på en höjd av 1,3 m över marken

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft
 Huvudmannaskap
 Kommunen är inte huvudman för gator och allmänna platser
 - - - - - Illustrationslinje för tänkt fastighetsbildning

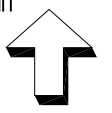
Skala 1:1000 ONB 74/2002 214

Detaljplan för fastigheterna
Eknäs 1:37 m.fl
 Nacka Kommun
ENKELT PLANFÖRFARANDE
 Stadsbyggnad i mars 2004

Micaela Lavonius Anna Mattsson
 Planchef Planarkitekt

Antagen av ONB 2004-05-12 § 81
 Laga kraft 2004-06-10

DP 328



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Eknäs 1:37 m.fl. Nacka kommun Upprättad på Stadsbyggnad i mars 2004

Enkelt planförfarande

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen DP 261 för Västra Eknäs, Trappvägen fastställdes 2000-12-14 efter prövning av Regeringen, med undantag för Eknäs 1:38. Genom undantaget har möjligheten att skapa tillfarter till fastigheterna Eknäs 1:36 och 1:37 försvårats. Detaljplanen syftar till att möjliggöra angöring till samtliga fastigheter samt att klargöra genomförandet. Till detaljplanen hör ett exploateringsavtal.

Byggrätterna är desamma som i Dp 261. Fastighetsreglering är nödvändig för planens genomförande.

Plandata

Planområdet är beläget inom västra delen av Boo. Området begränsas av Allévägen i norr och parhusen vid Liljevägen i söder.

Areal

Planområdets areal är ca 6000 m².

Planeringsförutsättningar

I Översiktsplanen från 2002 har området betecknats område för enbostadshus. Området ingår i kommunens kulturminnesvårdsprogram där det är betecknat som en närmiljö. Västra Eknäs utmed Skurusundet visar genom sin bebyggelse

kommundelens utveckling från landsbygd över sommarvillaområde till villasamhälle. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Riskintresse

Området ligger inom riksintresseområdet för kust och skärgård. Riksintresset omfattar hela Nackas kust och skärgård. Avgränsningen på fastlandet har bedömts till 300 meter. Värde ligger i en växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet som gör skärgården unik. Området är av värde för turismen och friluftslivet. Riksintresset skall tillgodoses i detaljplanen.

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 parhus samt friliggande hus.

Befintliga förhållanden

Topografi, vegetation och markbeskaffenhet

Området är kuperat. Delar av området är före detta trädgård samt naturmark. På berget växer hållmarkstallskog med inslag av lövträd som är betydelsefull för karaktären i området. Längre ned mot Allévägen växer ädellövskog. Från området har man utsikt över Skurusundet.

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 sluttningen 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. Villorna ligger på relativt stora tomter, ofta indragna från vägen. Husen är väl anpassade till den kuperade terrängen och det slingrande vägnätet. Det finns också trappor, stigar och trädgårdsanläggningar med terrasser och utkikspunkter. Lusthus och andra byggnader som gäststugor, bodar och äldre garage hör också till miljön. Bostadshusen är relativt stora, de flesta är en och en

halv våning höga och står oftast på hög sockel. Villornas arkitektur är rikt varierad med verandor torn och snickarglädje. De flesta husen har fasader av trä som ursprungligen var målade med ljus oljefärg. Husen har ofta sadeltak täckta med tegel eller falsad plåt. Delar av planområdet syns tydligt från Skurusundet, både från vattnet, från andra sidan och från Skurubron.

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. Invid Sockenvägen finns en utrustad lekplats med bollplan.

Vägar och trafik

Trafikmatningen till området sker från Sockenvägen via Allévägen och Liljevägen.

Vatten och avlopp

Inom området går kommunens vattenledningar samt avloppsledningar.

Planförslaget

Allmänt

Detaljplanen skiljer sig från Dp 261 i fråga om tillfart och genomförande. Bestämmelsen om största antalet tomter har ändrats för att bli tydligare, men innebörden är densamma som i DP 261. Bestämmelsen om att allmän gångtrafik genom området skall tillåtas har tagits bort. Övriga planbestämmelser har behållits. Detaljplanen ger möjlighet att angöra Eknäs 1:36 och Eknäs 1:37 separerat. Fastighetsreglering är nödvändig för planens genomförande.

Bebyggelse

Fastigheten 1:37 har åsatts bestämmelsen ”friliggande eller parhus” vilket innebär att planen möjliggör byggnation av antingen en villa eller ett parhus med två

lägenheter. Det viktiga är att antalet byggnadsvolymer inom området inte ökar. Delning av fastigheten är endast möjlig vid uppförande av parhus.

Regleringen av byggnadsarean grundar sig på en yta av 120 m² per parhus som ger byggnadsvolymer som bedöms stämma överens med befintliga äldre husvolymer. Uthus för parhus får byggas med en sammanlagd area av 30 m². Uthus för enbostadshuset får uppföras med 40 m² byggnadsarea.

Bebyggelsen bör inte orienteras i rader utan ges en individuell anpassning till terrängen och omgivningen. Generationsbostad får anordnas inom friliggande huvudbyggnad, dvs. i såväl enbostadshus som parhus. Med generationsbostad avses en mindre del av en lägenhet som kan fungera som fristående, t.ex. med separat ingång, men som inte utföres med lägenhetsskiljande vägg.

Med anledning av områdets kulturhistoriska värde och att området har ett exponerat läge i förhållande till Skurusundet har fastigheterna betecknats med q1 eftersom de anses kunna påverka helhetsmiljön kring sundet.

Rekreation och lek

Mindre närlektyr för nybebyggelsen bör anordnas inom kvarteret.

Angöring

Angöringen till garagen tillhörande fastigheten Eknäs 1:37 skall ske från i norr från Allévägen. Möjlighet till infart till Eknäs 1:37 kommer också att ges i söder från Liljevägen. Parkering skall ske på de enskilda fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen är tänkt att försörja samtliga tillkommande fastigheter inom nuvarande Eknäs 1:37 med infart och får ej blockeras med bilar el dylikt. Fastigheten Eknäs 1:36 ges möjlighet att använda den befintliga vägen som är anlagd på fastigheten Eknäs 1:185. I övrigt gäller utfartsförbud. Fastighetsreglering är nödvändig för planens genomförande.

Vegetation

Planen redovisar särskilda områden där det är av stor vikt att befintligt trädbestånd behålles. Det gäller bland annat alléträden utmed Allévägen, dessa områden är markerade med n1. Lov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 m 1,3 m över mark inom n2- markerade områden.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har gjorts till DP 261. De ändringar som denna plan medför har inte bedömts påverka miljön på ett sådant sätt att en ny miljökonsekvensbeskrivning ansetts nödvändig.

Teknisk försörjning

Planområdet genomkorsas av ett kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp 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. 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 Stadsbyggnad

Micaela Lavonius
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden ONB
2004-05-12 § 81

Viveca Bremmer

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Eknäs 1:37 m.fl Upprättad på Stadsbyggnad i mars 2004

Enkelt planförfarande

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 genomförande fråga 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 och sammanfattning

Planens syfte är att förbättra angöringarna till i detaljplanen ingående bostadsfastigheter och att utöka antalet byggrätter för garage samt förtydliga områden för naturmark, gemensamhetsanläggningar och allmänna ledningar.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna ansvarar för genomförande av bebyggelse inom respektive fastighet. Fastighetsägarna är huvudman för mark och anläggningar för gemensamma ändamål. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-ledningarna.

Exploateringsavtal skall upprättats mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Eknäs 1:37 och 1:185. Avtalet reglerar marköverlåtelse och bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Organisation

Frågor om mark, exploatering och avtal handläggs för kommunen av Stadsbyggnad-exploateringsenheten på uppdrag av kommunstyrelsen.

Frågor om elnätet 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 Stadsbyggnad-bygglovenheten.

Nybyggnadskarta beställs hos Stadsbyggnad-lantmäterienheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggningar skall inrättas för anläggande och skötsel av körytor, parkering (ev garage) och grönområde för lek.

Övrigt

Kommunen tillser att ledningsrätt för allmänna va-ledningar erhålles inom u-områden.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna betalar VA-anläggningsavgift enligt gällande kommunal taxa.

Respektive fastighetsägare betalar kostnaden för fastighetsbildning.

Kostnaden för utförd upprustning av gator utanför aktuellt detaljplaneområde är betald av berörda fastighetsägare enligt avtal.

Stadsbyggnad

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Björn Habenicht
Exploateringsingenjör

Antagen av områdesnämnden Boo 2004-05-12 § 81