

**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 grän
- - - Användningsgrän
- Egenskapsgrän

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- HUVUDGATA Huvudgata
- LOKALGATA Lokalgata
- NATUR Naturområde
- PARK Park
- BAD Badplats

**ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN**

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för infälliga fastigheter
- WN Fritidsbad med allmänna bryggor
- WV1 Föreningsbrygga
- WV2 Allmän brygga för tillfällig tillagning

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- H Detaljhandel
- N Fritidsområde
- P Parkering
- S Skola
- V1 Småbåtshamn
- V2 Område för föreningsverksamhet
- Y Idrott

----- Områden som undantagits från antagande enligt regeringens beslut 2009-07-16

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- lek Lekplats
- gångstig Gångstig
- GC-väg Gång- och cykelväg
- omkt. Omklädningsrum och toalett för uppåtriktad till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

**UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING**

- e<sub>1</sub> Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtarean, dock högst 160 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind eller två våningar varav en slutföringsvåning får ej uppta större byggnadsarea än 6 % av tomtarean, dock högst 120 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtarean, dock högst 100 kvm
- På fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad uppåtriktad till 100 kvm oavsett storlek på fastighet
- Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage får ej överstiga 40 kvm. Den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm. Befintliga komplementbyggnader med en byggnadsarea överstigande 30 kvm får behållas och även återuppföras
- e<sub>2</sub> Huvudbyggnad får ej uppta större byggnadsarea än 200 kvm
- Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage får ej överstiga 60 kvm. Den största byggnaden får ej överstiga 35 kvm. Befintliga komplementbyggnader med en byggnadsarea överstigande 35 kvm får behållas och även återuppföras
- e<sub>3000</sub> Huvudbyggnad får återuppföras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e<sub>1</sub>
- e<sub>4</sub> Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e<sub>5</sub> Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppföras i enlighet med e<sub>1</sub>
- e<sub>6</sub> Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e<sub>2</sub> får uthus och garage uppföras med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

- Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppföra en sjöbod i anslutning till stranden. Gäller även på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Sjöboden får ej överstiga 10 kvm
- Utöver ovanstående byggrätt för komplementbyggnader, får befintlig k- eller q-markerad komplementbyggnad finnas. Den får dock inte byggas till eller återuppföras
- 0 Största antal fastigheter

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter
- z Område för anpassning av vägslant

**MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)**

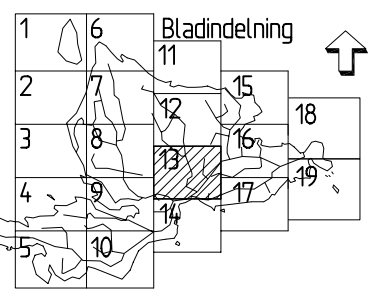
- Uttart får inte användas

**PLACERING, UTFORMNING, INFÖRANDE**

- Placering Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomträn. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomträn, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomträn.
- II Högsta antal våningar
- 6,5 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 7,0 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutföringsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 8,0 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
- 8,0 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är 8,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- Totalhöjden skall räknas från medelmarknivå. Mindre byggnadsdelar som t.ex. skorsten får överstiga angiven höjd
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnader samt byggnader inom H, Y och V<sub>2</sub> betecknad område är 4,0 m
- fril Endast friliggande hus
- parhus Parhus
- v<sub>1</sub> Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
- v<sub>2</sub> Utöver angivet våningsantal får slutföringsvåning anordnas

**Utförande**

- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheten skall utföras. LOD utförs så att otägenheter för omkringliggande fastigheter förhindras
- Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark
- Utseende (nya byggnaden) För all ny- och tillbyggnad, se syftet och riktlinjer för tillkommande bebyggelse på plankartan och i planbeskrivningen
- Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan försvanska denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader och tak skall vara av traditionella material. Färgsättningen skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Riktlinjer för tillkommande bebyggelse finns i planbeskrivningen samt på plankartan



**RIKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE**

Se även planbeskrivning och skyddsbestämmelser. Riktlinjerna styr utformningen av den yttre miljön. Riktlinjerna är ett underlag för byggloshandlingen.

- Sprängning, schaktning och fyllning skall undvikas.
- Höjdskillnader skall tas upp i en sockel eller kallare
- Byggnaden skall anpassas till befintlig terräng
- Färgsättningen skall vara traditionell, se planbeskrivningen
- Där så är möjligt placeras garage med långsidan mot vägen

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetid  
För allmän plats, z- och u-områden skall genomförandetiden vara 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. För övriga områden skall genomförandetiden vara 13 år räknad 2 år från det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap  
Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna

Utökad lovplikt  
Utöver generell lovplikt gäller att bygglov/marklov krävs för: ändring av färgsättning, sprängning samt fallning av träd med en större stamdiameter än 0,15 meter 13 meter över mark.

Bygglov får inte ges förrän fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen är genomförd

**ILLUSTRATIONER**

----- Illustrationslinje

**forts.**

**Varsamhetsbestämmelser (befintlig bebyggelse)**

- k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring (om- eller tillbyggnad). Se planbeskrivning

**Skyddsbestämmelser (befintlig bebyggelse)**

- q<sub>1</sub> Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvanskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulturer. Se planbeskrivning
- q<sub>2</sub> Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får ej rivras. Eventuell tillbyggnad skall anpassas till den ursprungliga byggnaden i fråga om proportioner, material och färgsättning. Se planbeskrivning

**STÖRNINGSKYDD**

- m Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (fritfallsvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgänglig till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå

**Detaljplan för**  
**ÄLGÖ Nacka kommun**

Upprättad på Planhögskolan i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006

Anders Ekengren  
Stadsbyggnadsdirektör

Rolf Markman  
Projektledare

KFKS 2005/153 214  
Projnr 9528

Tillstyrkt av ONFS 2006-08-22 § 116  
Anlagen av KF 2006-12-11 § 260  
Laga kraft 2009-07-16

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Miljöredovisning

KFKS 2005/153 214  
Projnr 9528

Blad 13(19)

**DP 471**