

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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Brygger för intilliggande fastighet
- WN Fritidsbad med allmänna brygger
- WV1 Föreningsbrygga
- WV2 Allmän brygga för tillfällig tillagging

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över natplan
- lek Lekplats
- gångstig Gångstig
- GC-väg Gång- och cykelväg
- omkl. Omklädningsrum och toalett får uppföras till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearean, dock högst 160 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind eller två våningar varav en slutningsvåning får ej uppta större byggnadsarea än 6 % av tomtearean, dock högst 120 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtearean, dock högst 100 kvm
- På fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad uppföras 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
- e₂ 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
- e₃ 000 Huvudbyggnad får återuppföras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppföras i enlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ 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 vägslätt

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

Utformning av kvartersmark

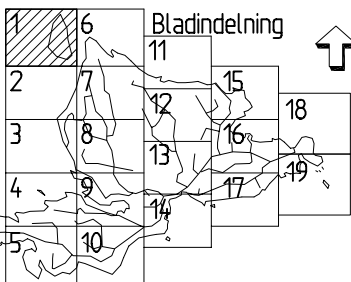
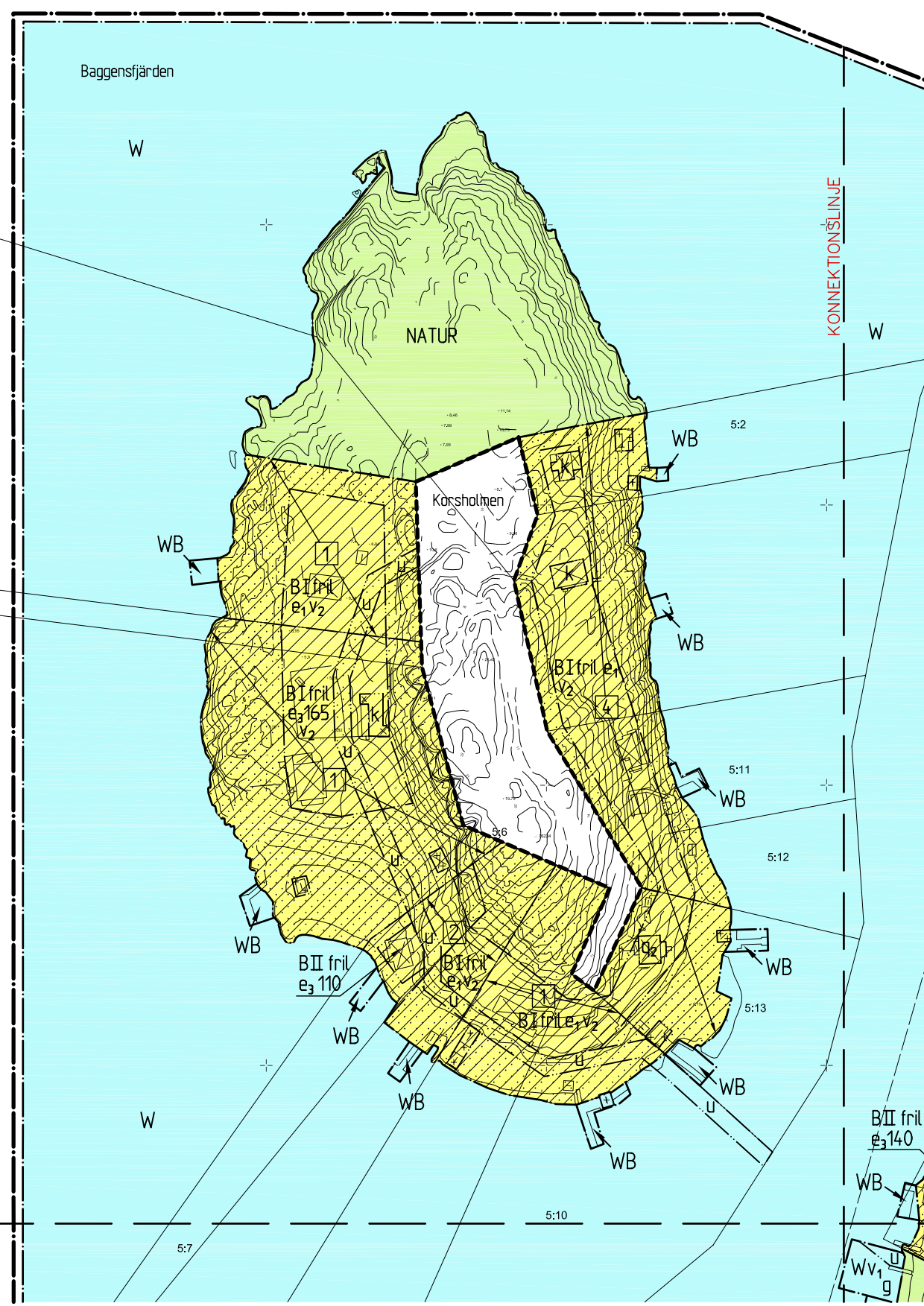
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering**
- Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomträn. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomträn, men så där provats lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomträn.
- II** Högsta antal våningar
- Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutningsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
 - 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 V₂ betecknad område är 4,0 m
- fril Endast friliggande hus
 - parhus Parhus
 - v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
 - v₂ Utöver angivet våningsantal får slutningsvåning anordnas

Utförande

- Lokal omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheten skall utföras. LOD utförs så att otagener för omkringliggande fastigheter förhindras
- Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomträn
- Utseende (nya byggnader)**
- För all ny- och tillbyggnad, se syftet och riktlinjer för tillkommande bebyggelse på plankarten och i planbeskrivningen
- Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan försvansa 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 villa-bebyggelsen i området. Riktlinjer för tillkommande bebyggelse finns i planbeskrivningen samt på plankarten

<p>Detaljplan för ÄLGÖ Nacka kommun</p> <p>Upprättad på Planenheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006</p>		<p>Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Miljöredovisning</p>
<p>Anders Ekengren Stadsbyggnadsdirektör</p>	<p>Rolf Markman Projektlidare</p>	<p>KFKS 2005/153 214 Projnr 9528</p>
<p>Tillstyrkt av ONFS 2006-08-22 § 116 Antagen av KF 2006-12-11 § 260 Laga kraft 2009-07-16</p>		<p>Blad 1(19) DP 471</p>



Bladindelning

Skala 1:1000

RKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

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

- Sprängning, schaktning och fyllning skall undvikas.
- Höjdskillnader skall tas upp i en sockel eller källare
- Byggnaden skall anpassas till befintlig terräng
- Färgsättningen skall vara traditionell, se planbeskrivningen
- Där så är möjligt placeras garage med längsidan 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 fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 meter 1,3 meter över mark

Bygglov får inte ges förrän fastighetstilldelning 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

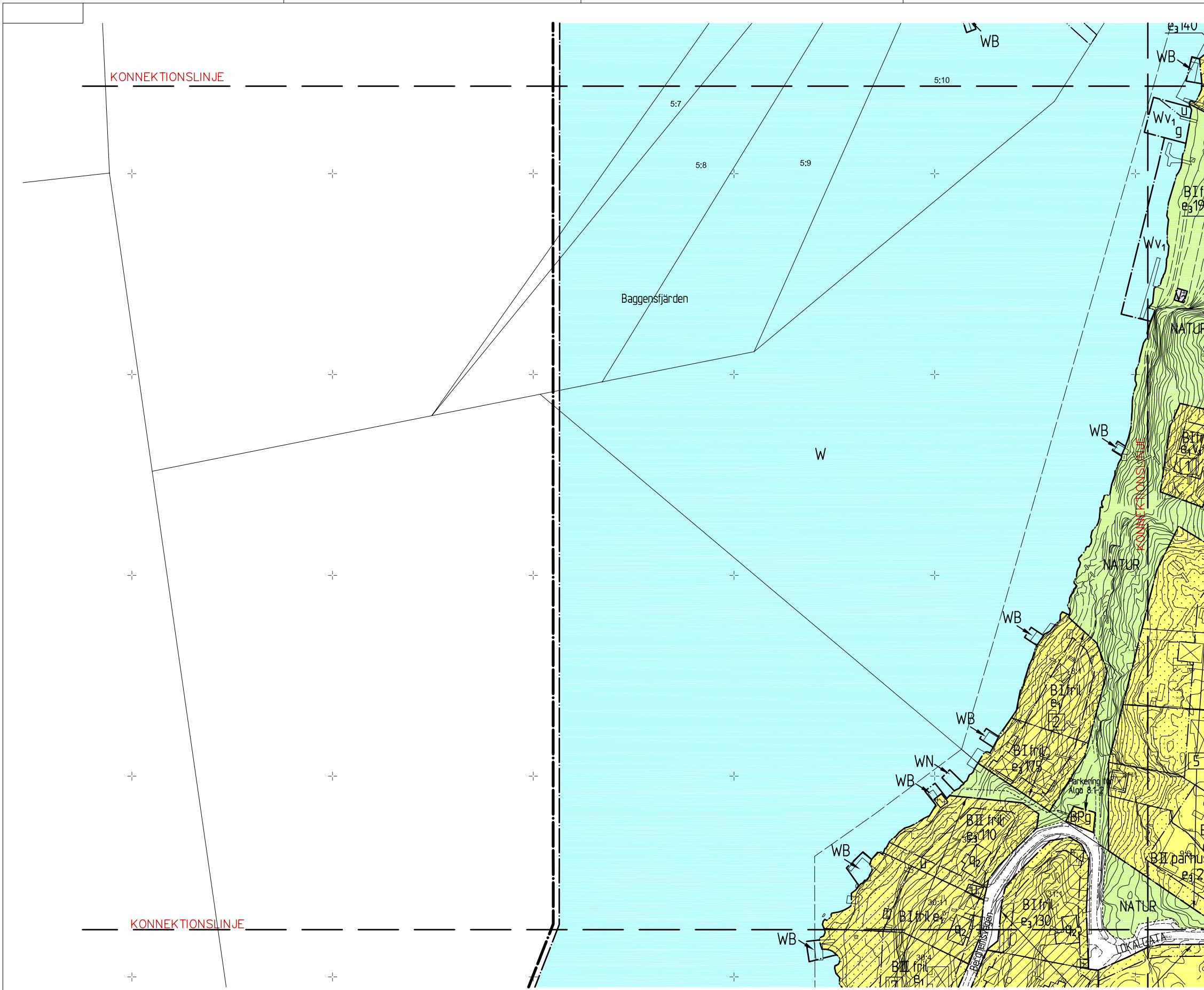
Skyddsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvansas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning

q₂ 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 (fritalsvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå



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

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W: Öppet vattenområde
- WB: Bryggor för intilliggande fastighet
- WN: Fritidsbad med allmänna bryggor
- WV1: Föreningsbrygga
- WV2: Allmän brygga för tillfällig tilläggning

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
- omkl.: Omklädningsrum och toalett får uppföras till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bad: Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- E1: Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtarean, dock högst 160 kvm
- E2: Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind eller två våningar varav en sluttningstvåning får ej uppta större byggnadsarea än 6 % av tomtarean, dock högst 120 kvm
- E3: 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 uppföras 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

- E2: 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
- E3: Huvudbyggnad får återuppföras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e1
- E4: Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- E5: Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppföras i enlighet med e1
- E6: Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e2 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

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 vägstäl

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst 6.0 m från tomtgräns. Komplementbyggnader får placeras 4.5 m från tomtgräns, men så där provats lämpligt får uthus och garage placeras 2.0 m från tomtgräns.

- II: Högsta antal våningar
- 4.5: 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 sluttningstvåning 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

- 4.0: Högsta nockhöjd för komplementbyggnader samt byggnader inom H, Y och V2 betecknad område är 4.0 m
- frit: Endast friliggande hus
- parhus: Parhus
- V1: Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind utföras
- V2: Utöver angivet våningsantal får sluttningstvåning anordnas

Utförande

- Lokal omhändertagande av dagvaften (LOD) inom fastigheter skall utföras. LOD utförs så att otätheter för omkringliggande fastigheter förhindras
- Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark
- Utseende (nya byggnader): 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 försväka 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

<p>Detaljplan för ÄLGO Nacka kommun Upprättad på Planenheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006</p>		<p>Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Miljöredovisning</p>
<p>Anders Ekengren Stadsbyggnadsdirektör</p>	<p>Rolf Markman Projektleddare</p>	<p>KFKS 2005/153 214 Projr 9528 Blad 2(19)</p>
<p>Tillstyrkt av DNFS 2006-08-22 § 116 Antagen av KF 2006-12-11 § 260 Laga kraft 2009-07-16</p>		<p>DP 471</p>

Bladindelning

Skala 1:1000

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandelid
 För allmän plats, z- och u- områden skall genomförandeliden vara 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. För övriga områden skall genomförandeliden 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 fällning 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

RIKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

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

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

forts.

Varsamhetsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

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

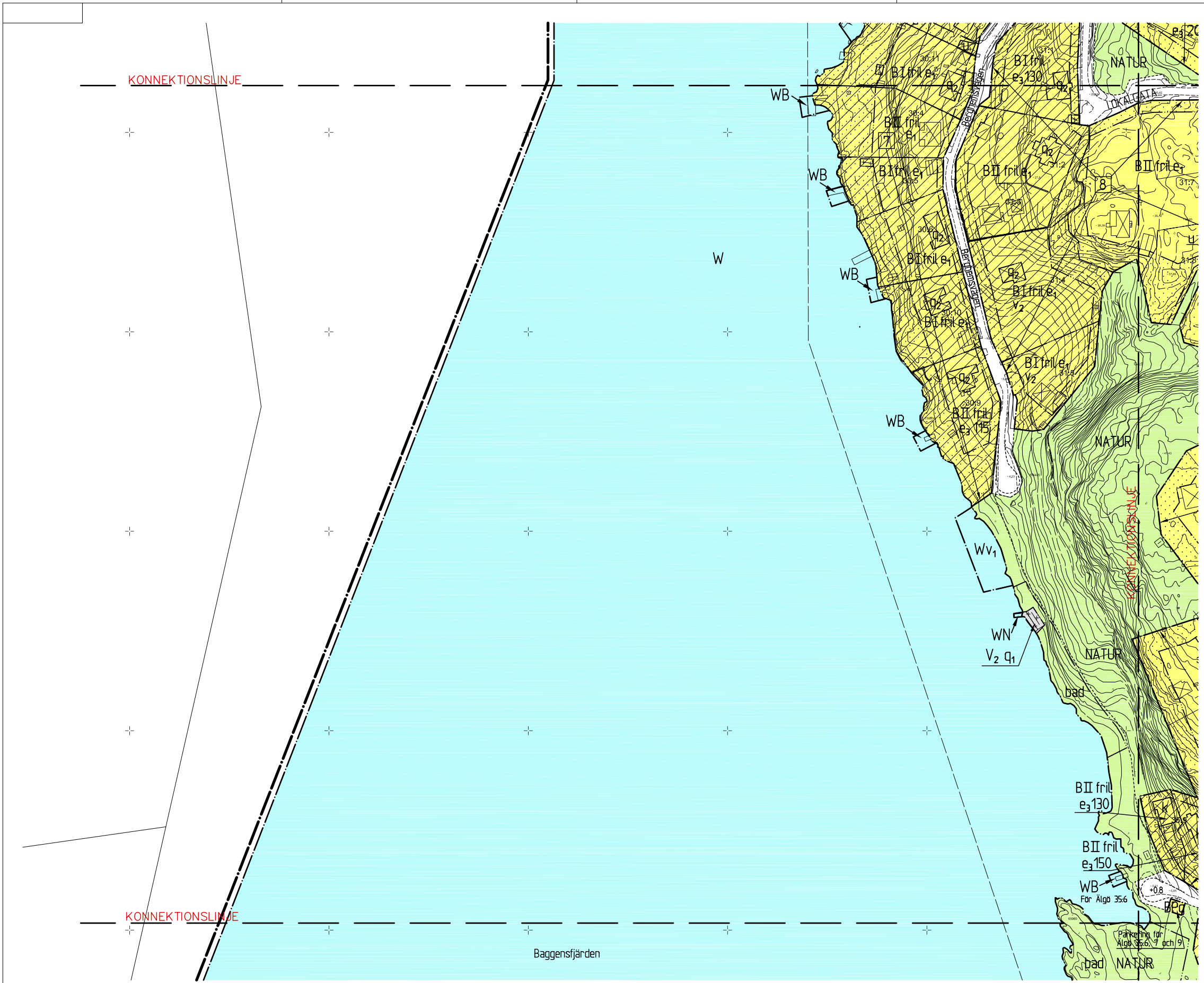
Skyddsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

q1 Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försväckas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning

q2 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 (fritfälsvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för intilliggande fastighet
- WN Fritidsbad med allmänna bryggor
- WV1 Föreningsbrygga
- WV2 Allmän brygga för tillfällig tillagging

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

----- 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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåtrått 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearean, dock högst 160 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind eller två våningar varav en slutningsvåning får ej uppta större byggnadsarea än 6 % av tomtearean, dock högst 120 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtearean, dock högst 100 kvm
- På fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad uppåtråttas 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 återuppåtråttas
- e₂ 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 återuppåtråttas
- e₃000 Huvudbyggnad får återuppåtråttas med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enhlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppåtråttas i enhlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ får uthus och garage uppåtråttas med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppåtråttas 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 återuppåtråttas

0 Största antal fastigheter

BEGRÄNSNINGAR 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 uttart från angränsande fastigheter
- z Område för anpassning av vägslätt

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

- Uttart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomtröns. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomtröns, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomtröns.

- II Högsta antal våningar
- 65 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 70 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutningsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 80 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
- 80 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 V₂ betecknad område är 4,0 m

- frit Endast friliggande hus
- parhus Parhus
- v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
- v₂ Utöver angivet våningsantal får slutningsvåning anordnas

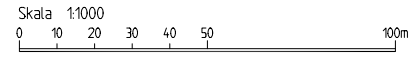
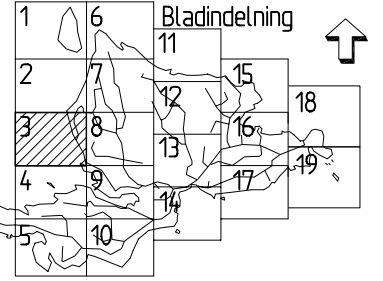
Utförande

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 tomtråk

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 försvänska denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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 bygglovhanteringen.
- 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 fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 meter 13 meter över mark

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

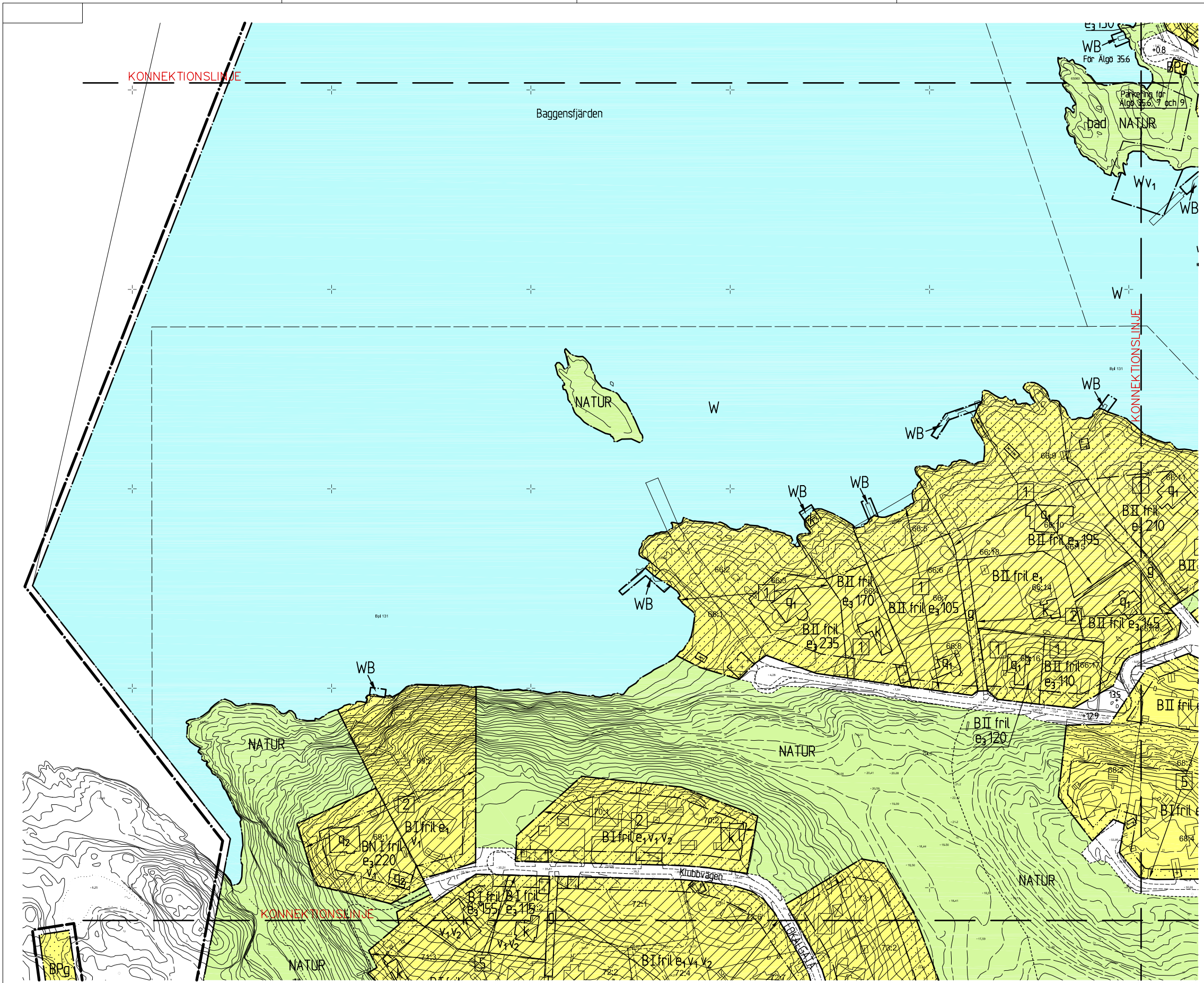
ILLUSTRATIONER

----- 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)**
 - q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvänskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning
 - q₂ 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 tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå

<p>Detaljplan för ÄLGÖ Nacka kommun</p> <p>Upprättad på Planenheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006</p>		<p>Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Miljöredovisning</p>
<p>Anders Ekengren Stadsbyggnadsdirektör</p>	<p>Rolf Markman Projektledare</p>	<p>KFKS 2005/153 214 Projnr 9528</p>
<p>Tillstyrkt av ONFS 2006-08-22 § 116</p> <p>Anlagen av KF 2006-12-11 § 260</p> <p>Laga kraft 2009-07-16</p>	<p>Blad 3(19)</p> <p>DP 471</p>	



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

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för intilliggande fastighet
- 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 regerings beslut 2009-07-16

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

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

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - 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 slutningsvåning 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 uppföras 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
- e₂ 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
- e₃₀₀₀ Huvudbyggnad får återuppföras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppföras i enlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ 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

BEGRÄNSNINGAR 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 uttart från angränsande fastigheter
- z Område för anpassning av vägslant

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

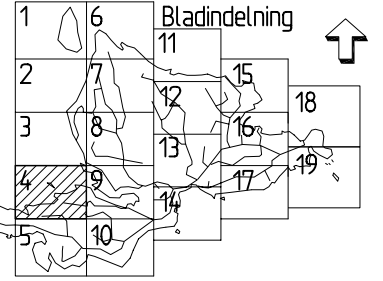
- Uttart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomtränns. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomtränns, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomtränns.
- II Högsta antal våningar
- 65 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 70 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutningsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 80 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
- 85 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 V₂ betecknad område är 4,0 m
- Endast friliggande hus
- parhus Parhus
- v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
- v₂ Utöver angivet våningsantal får slutningsvåning 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 tommark
- 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 försvärsa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

RIKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

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

- Sprängning, schaktning och fyllning skall undvikas.
- Höjdskillnader skall tas upp i en sockel eller källare
- 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 fällning 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)

- q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning
- q₂ 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 (frifältsvärde) 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 Planhensel i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

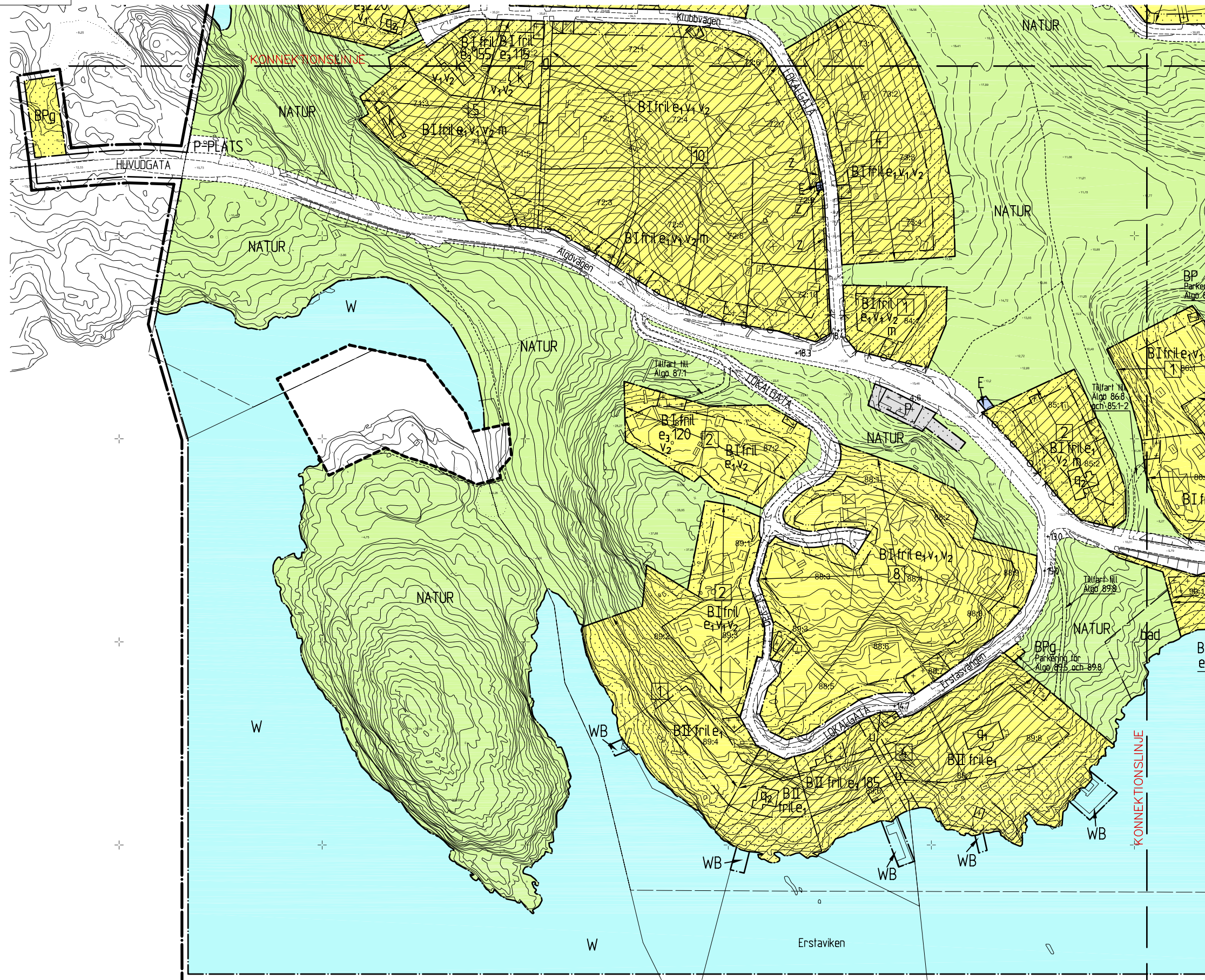
Rolf Markman
Projektledare

Till planen hör: Planbeskrivning, Genomförandebeskrivning, Miljöredovisning

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

Blad 4(19)
DP 471



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 intilliggande fastighet
- WN Fritidsbad med allmänna bryggor
- Wv1 Föreningsbrygga
- Wv2 Allmän brygga för tillfällig tillaggnig

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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåtrått till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearea, 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 tomtearea, dock högst 120 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtearea, dock högst 100 kvm
- På fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad uppträda 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
- e₂ 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
- e₃000 Huvudbyggnad får återuppföras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppträda i enlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ får uthus och garage uppträda 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
- Största antal fastigheter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

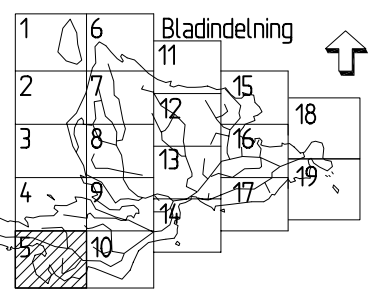
- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter
- z Område för anpassning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

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

- Uttart får inte användas
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- 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.
 - Högsta antal våningar
 - Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutföringsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
 - 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 V₂ betecknad område är 4,0 m
- fril Fritidshus
 - parhus Parhus
 - v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
 - v₂ Utöver angivet våningsantal får slutföringsvåning anordnas

Utförande

- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheten skall utföras. LOD utförs så att olagenheter för omkringliggande fastigheter förhindras
- Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomträn
- Utseende (nya byggnader)
- 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 försvansa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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



Skala 1:1000

RIKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

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

- Sprängning, schaktning och fyllning skall undvikas.
- Höjdskillnader skall tas upp i en sockel eller källare
- 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 lovpålit

Utöver generell lovpålit gäller att bygglov/marklov krävs för: ändring av färgsättning, sprängning samt fällning 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)

- q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvanskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulturer. Se planbeskrivning
- q₂ 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 (fritillsvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Detaljplan för ÄLGO 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

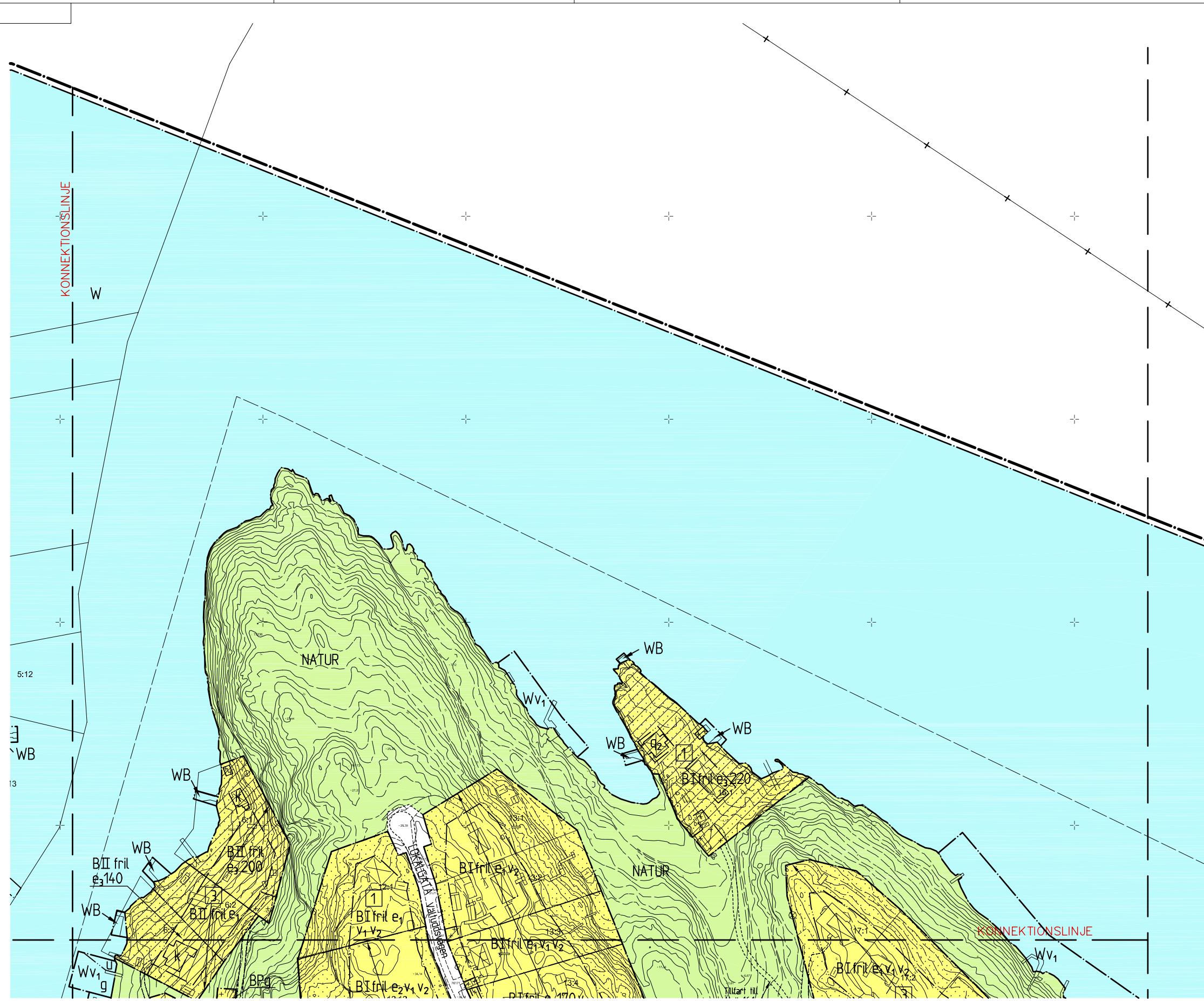
Anlagen av KF 2006-12-11 § 260

Laga kraft 2009-07-16

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning

Blad 5(19)

DP 471



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Brygg för intilliggande fastighet
- WN Friluftsbad med allmänna brygg
- WV1 Föreningsbrygga
- WV2 Allmän brygga för tillfällig tillagging

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- H Detaljhandel
- N Friluftsområde
- 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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåtriktad till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e1 - 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 slutningsvåning 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 återuppåtriktas
- e2 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 återuppåtriktas
- e3000 Huvudbyggnad får återuppåtriktas med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e1
- e4 Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e5 Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppåtriktas i enlighet med e1
- e6 Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e2 får uthus och garage uppåtriktas med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppåtriktad 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 återuppåtriktas

0 Största antal fastigheter

BEGRÄNSNINGAR 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 vägslätt

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

Uutfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

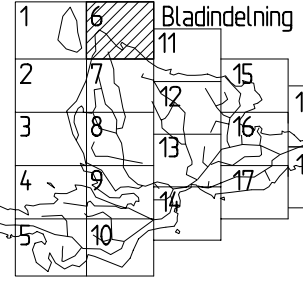
Placering
Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomträn. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomträn, men så där provs lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomträn.

- II Högst antal våningar
- 65 Högst totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 70 Högst totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutningsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 80 Högst totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
- 80 Högst 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 V2 betecknad område är 4,0 m
Endast friliggande hus
parhus Parhus
v1 Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
v2 Utöver angivet våningsantal får slutningsvåning anordnas

Utförande

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheten skall utföras. LOD utförs så att ölagheter för omkringliggande fastigheter förhindras
Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark
Utseende (nya byggnader)
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 försvärsa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

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 fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 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)
q1 Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning

q2 Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får ej rivras. Eventuell tillbyggnad skall anpassas till den ursprungliga byggnaden i fråga om proportioner, material och färgsättning. Se planbeskrivning

STÖRNINGSSKYDD
m Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) 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 Planenheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

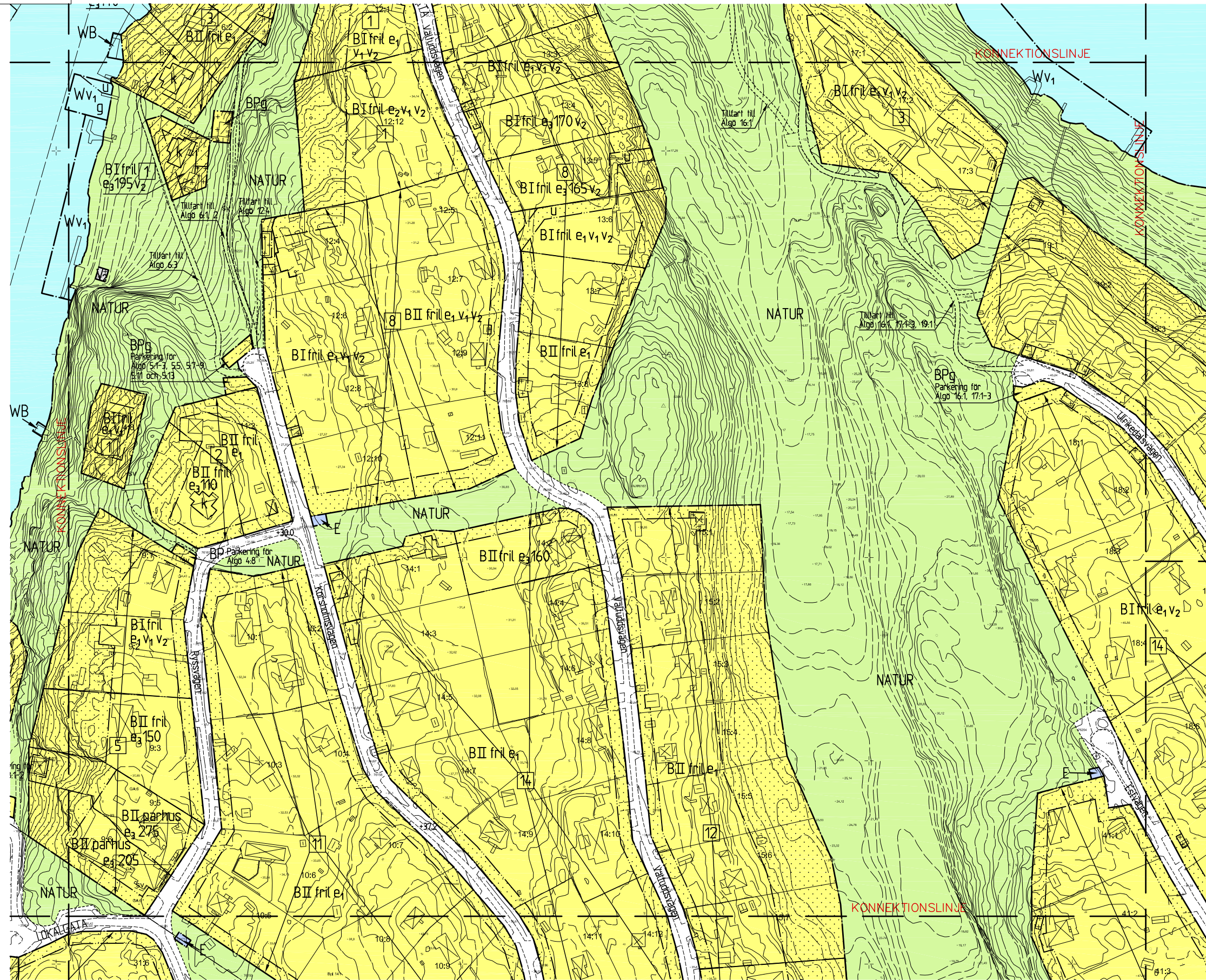
Rolf Markman
Projektledare

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

Blad 6(19)
DP 471



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Line ritad 3 meter utanför planområdets gräs
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- | | |
|-----------|-------------|
| HUVUDGATA | Huvudgata |
| LOKALGATA | Lokaligata |
| NATUR | Naturområde |
| PARK | Park |
| BAD | Badplats |

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- | | |
|-----|---|
| W | Öppet vattenområde |
| WB | Bryggor för infälliggande fastighet |
| WN | Friluftsbad med allmänna bryggor |
| Wv1 | Föreningsbrygga |
| Wv2 | Allmän brygga för tillfällig tillaggnig |

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- | | |
|----|--------------------------------|
| B | Bostäder |
| E | Tekniska anläggningar |
| H | Detailhandel |
| N | Friluftsområde |
| 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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåtriktad till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e1 - Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearea, 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 tomtearea, dock högst 120 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtearea, dock högst 100 kvm
- På fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad uppföras 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
- e2 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
- e3.000 Huvudbyggnad får återuppföras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e1
- e4 Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e5 Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppföras i enlighet med e1
- e6 Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e2 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 utfatt från angränsande fastigheter
- z Område för anpassning av vägslant

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

Uttart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomträs. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomträs, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomträs.

- II Högsta antal våningar
- 65 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 70 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutföringsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 80 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
- 80 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 V2 betecknad område är 4,0 m
- fril Endast friliggande hus
- parhus Parhus
- v1 Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
- v2 Utöver angivet våningsantal får slutföringsvåning anordnas

Utförande

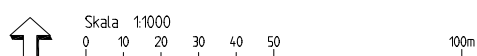
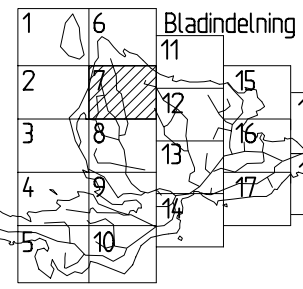
Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheten skall utföras. LOD utförs så att otagenheter för omkringliggande fastigheter förhindras

Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtråk

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. Fasad 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 bygghuvanteringen.
- Sprängning, schaktning och fyllning skall undvikas.
- Höjdskillnader skall fas upp i en sockel eller källare
- 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 fällning 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. Karaktärstråk och värden skall särskilt beaktas vid ändring (om- eller tillbyggnad). Se planbeskrivning

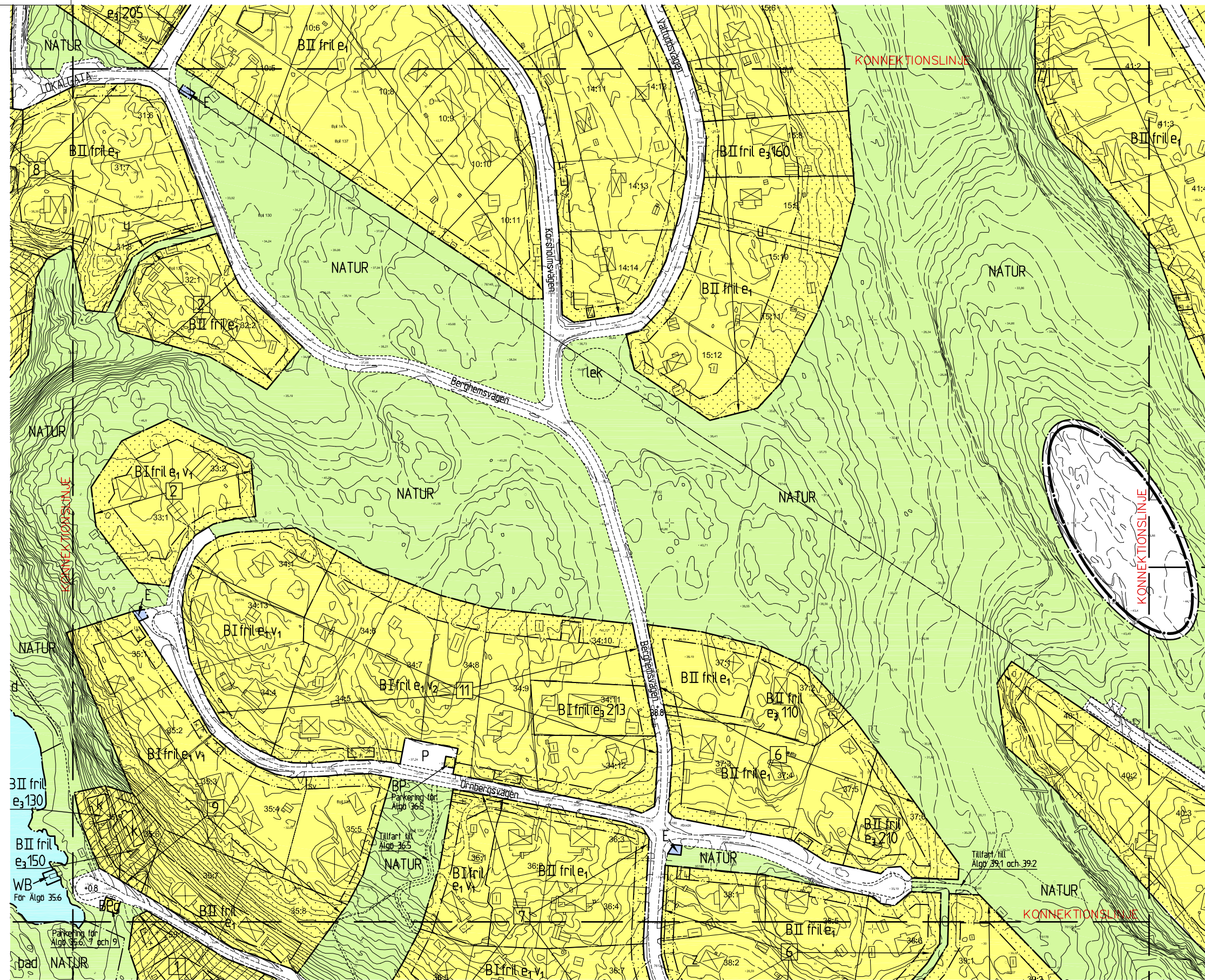
Skyddsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

- q1 Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvanskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning
- q2 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 (friluftsvärde) 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

<p>Detaljplan för ÄLGÖ Nacka kommun</p> <p>Upprättad på Planhøyheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006</p>		<p>Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Miljöredovisning</p>
<p>Anders Ekengren Stadsbyggnadsdirektör</p>	<p>Rolf Markman Projektledare</p>	
<p>Tillstyrkt av ONFS 2006-08-22 § 116 Anlagen av KF 2006-12-11 § 260 Laga kraft 2009-07-16</p>		<p>Blad 7(19)</p> <p>DP 471</p>



PLANBESTÄMMELSER

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

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 intilliggande fastighet
- 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 Småbilsvarv
- 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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för upptäras till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearean, 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 tomtearean, dock högst 120 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtearean, dock högst 100 kvm
- På fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad upptäras 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 kompletteringsbyggnader med en byggnadsarea överstigande 30 kvm får behållas och även återupptäras
- e₂ 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 kompletteringsbyggnader med en byggnadsarea överstigande 35 kvm får behållas och även återupptäras
- e₃000 Huvudbyggnad får återupptäras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Kompletteringsbyggnader regleras i enlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får upptäras i enlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för kompletteringsbyggnader enligt e₂ får uthus och garage upptäras med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt upptäras 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 kompletteringsbyggnader, får befintlig k- eller q-markerad kompletteringsbyggnad finnas. Den får dock inte byggas till eller återupptäras

BEGRÄNSNINGAR 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)

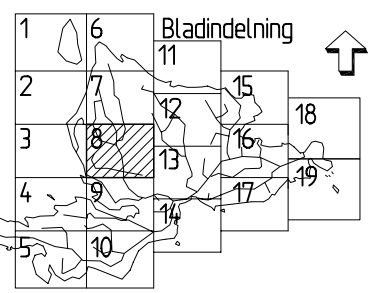
- U Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering Huvudbyggnad skall placeras minst 6.0 m från tomträn. Kompletteringsbyggnader 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
- 65 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6.5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 70 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutföringsvåning är 7.0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 80 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8.0 m
- 85 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 kompletteringsbyggnader samt byggnader inom H, Y och V₂ betecknad område är 4.0 m
- fril Endast friliggande hus
- parhus Parhus
- v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
- v₂ Utöver angivet våningsantal får slutföringsvåning anordnas

Utförande

- Lokal 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 tomträn
- 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 försvärsa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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 byggvårhanderingen.

- 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 fällning 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)

- q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning
- q₂ 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 (frifältsvärde) 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

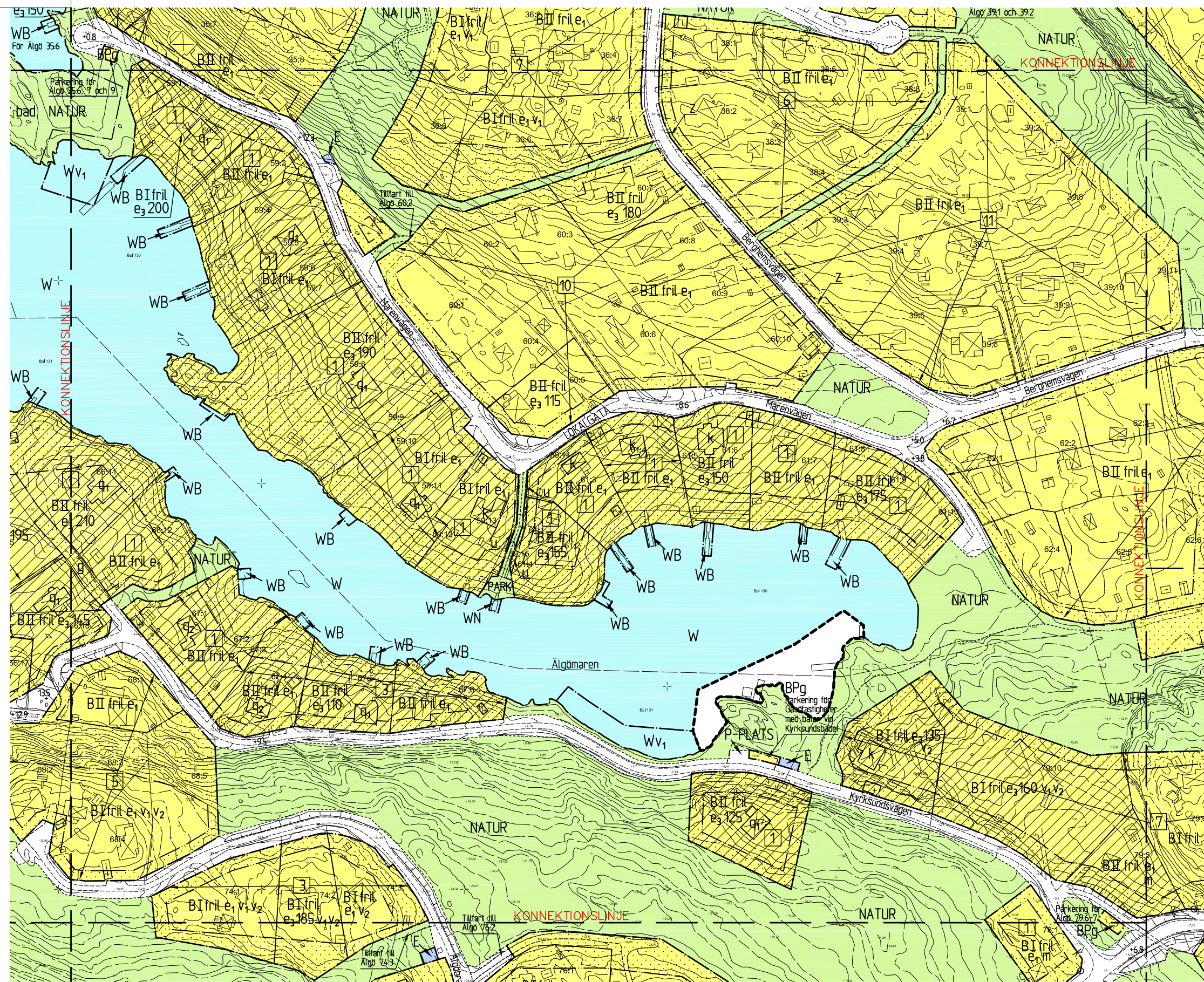
Rolf Markman
 Projektledare

Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Miljöredovisning

KFKS 2005/153 214
 Projnr 9528

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

Blad 8(19)
DP 471



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för intilliggande fastighet
- 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 Småbilsvarv
- 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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåtrått 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e1 - Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearea, 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 tomtearea, dock högst 120 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtearea, dock högst 100 kvm
- På fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad uppåtråttas 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 återuppåtråttas
- e2 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 återuppåtråttas
- e3.000 Huvudbyggnad får återuppåtråttas med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e1
- e4 Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e5 Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppåtråttas i enlighet med e1
- e6 Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e2 får uthus och garage uppåtråttas med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

- Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppåtråttas 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 återuppåtråttas
- 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)

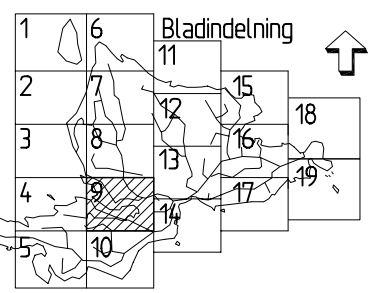
- U Utfart får inte användas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomtränns. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomtränns, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomtränns.
- II Högsta antal våningar
- 65 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 70 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutföringsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 80 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
- 85 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 V2 betecknad område är 4,0 m
- Endast friliggande hus
- parhus Parhus
- v1 Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
- v2 Utöver angivet våningsantal får slutföringsvåning anordnas

Utförande

- Lokal 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 tomtränk
- 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 försvärsa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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 byggvårhanderingen.

- 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

Utlökad lövplikt
Utöver generell lövplikt 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)

- q1 Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulturer. Se planbeskrivning
- q2 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 (frifältsvärde) 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 Planenheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

Rolf Markman
Projektledare

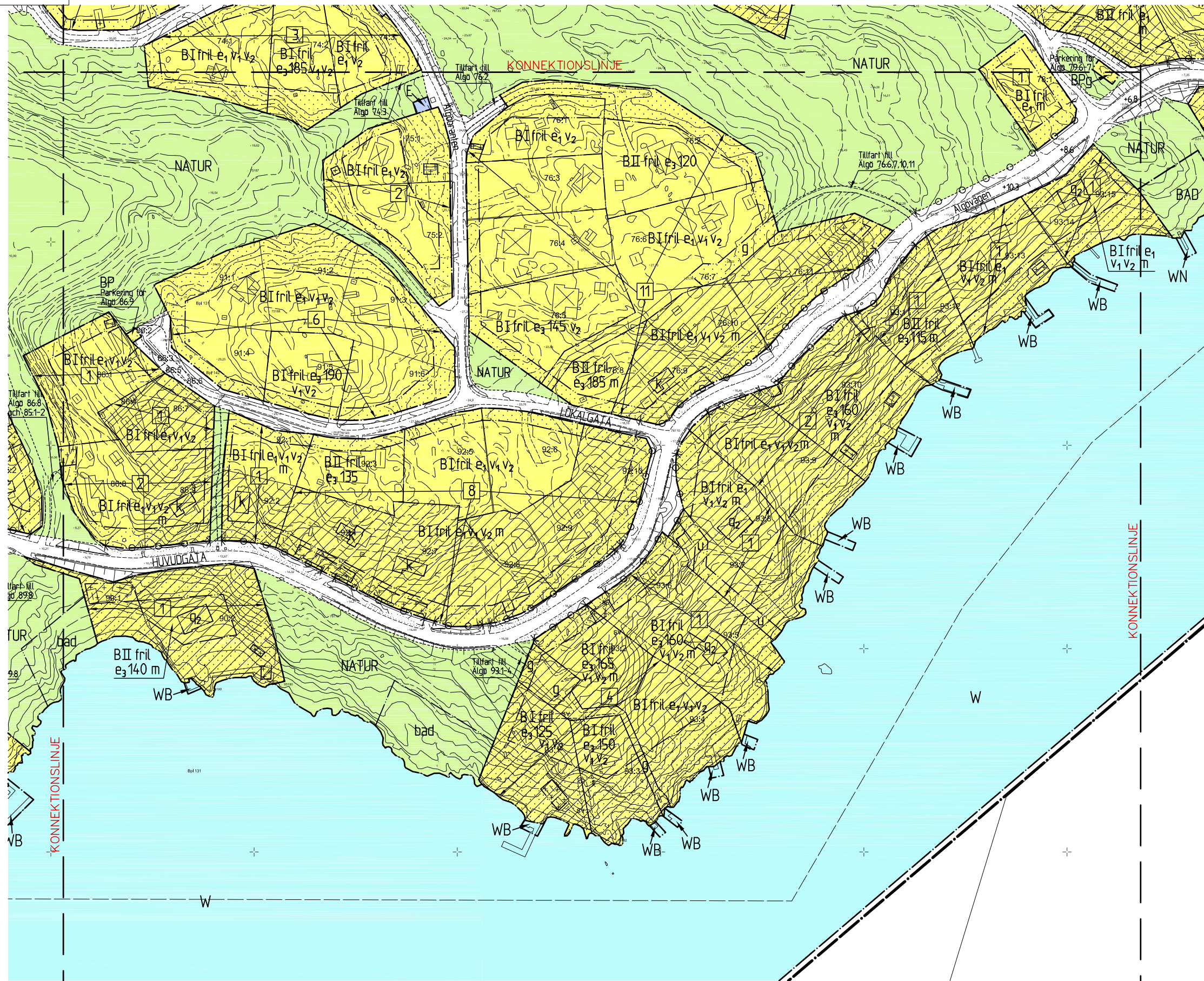
Tillstyrkt av ONFS 2006-08-22 § 116
Anlagen av KF 2006-12-11 § 260
Laga kraft 2009-07-16

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning

KFS 2005/153 214
Projnr 9528

Blad 9(19)

DP 471



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 Lokalgata
- NATUR Naturområde
- PARK Park
- BAD Badplats

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för intilliggande fastighet
- WN Fritulsbad med allmänna bryggor
- WV1 Föreningsbrygga
- WV2 Allmän brygga för tillfällig tillagning

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- H Detaljhandel
- N Fritulsområde
- 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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåttills 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearean, dock högst 160 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind eller två våningar varav en slutningsvåning får ej uppta större byggnadsarea än 6 % av tomtearean, dock högst 120 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtearean, dock högst 100 kvm
- På fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad uppföras 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
- e₂ 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
- e₃000 Huvudbyggnad får återuppföras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppföras i enlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ 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 sjöbad 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

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)

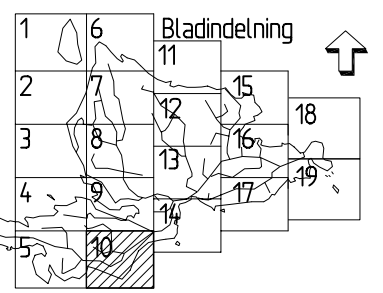
- Uttart får inte användas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 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.
- Högsta antal våningar
- Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutningsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
- 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 V₂ betecknad område är 4,0 m
- frit Fritillsittande hus
- parhus Parhus
- v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
- v₂ Utöver angivet våningsantal får slutningsvåning 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 tomträn
- 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 försvärsa 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



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

RIKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

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

- 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

Genomförandelid
För allmän plats, z- och u-områden skall genomförandeliden vara 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. För övriga områden skall genomförandeliden 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 fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 meter 1,3 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)

- q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulturer. Se planbeskrivning
- q₂ 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 (fritillsittande) 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 Planenheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

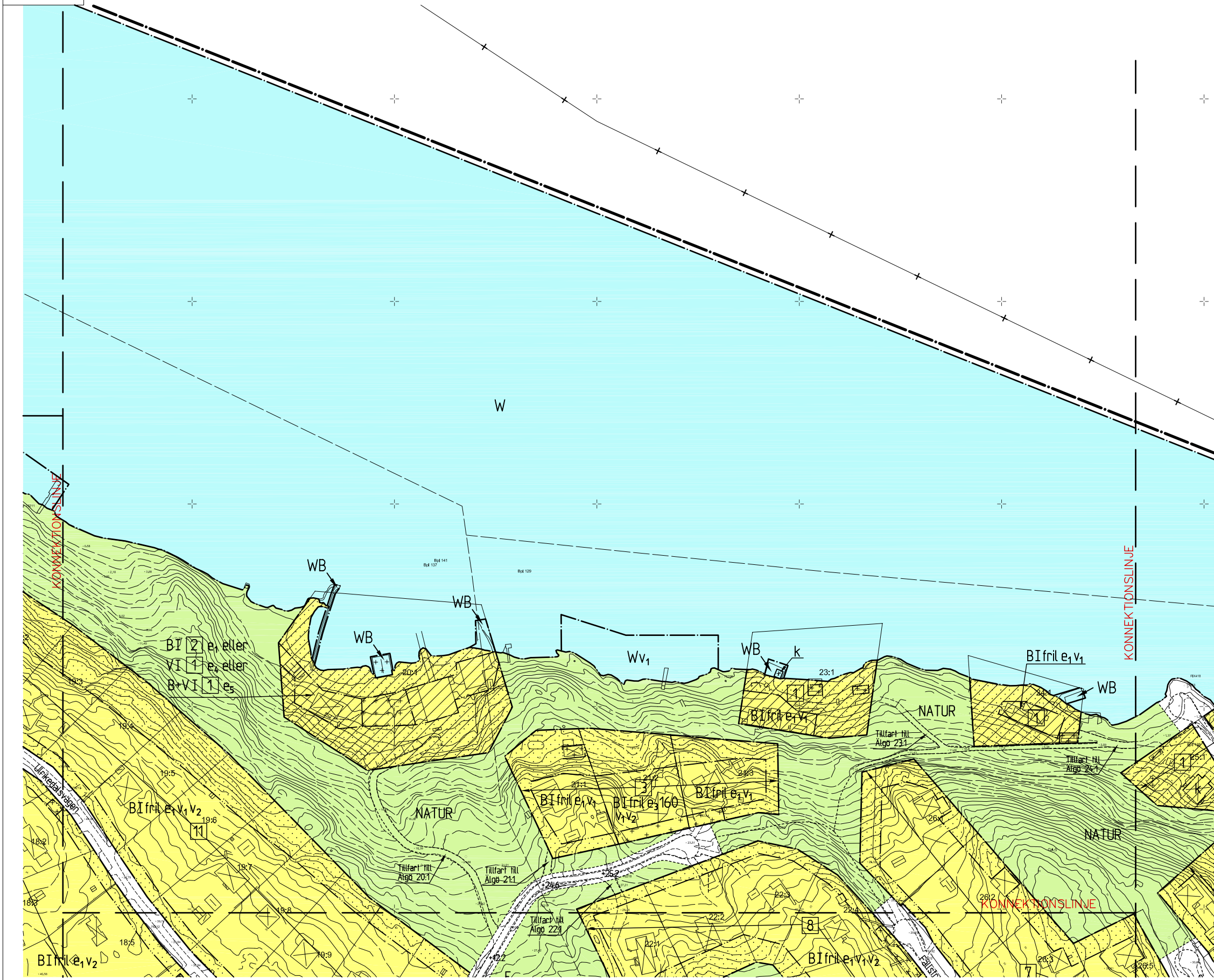
Rolf Markman
Projektledare

KFKS 2005/153 214
Projnr 9528

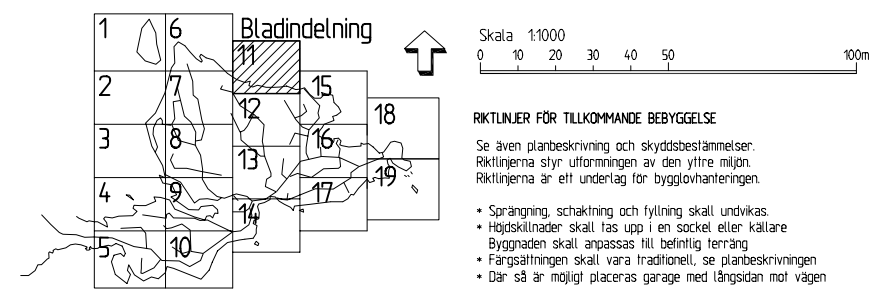
Tillstyrkt av ONFS 2006-08-22 § 116
Anlagen av KF 2006-12-11 § 260
Laga kraft 2009-07-16

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning

Blad 10(19)
DP 471



- ### PLANBESTÄMMELSER
- Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- #### GRÄNSBETECKNINGAR
- Line ritad 3 meter utanför planområdets grän
 - - - Användningsgrän
 - Egenskapsgrän
- #### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
- | | |
|-----------|-------------|
| HUVUDGATA | Huvudgata |
| LOKALGATA | Lokalgata |
| NATUR | Naturområde |
| PARK | Park |
| BAD | Badplats |
- #### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
- | | |
|----|--------------------------------|
| B | Bostäder |
| E | Tekniska anläggningar |
| H | Detailhandel |
| N | Fritidsområde |
| P | Parkering |
| S | Skola |
| V1 | Småbåtshamn |
| V2 | Område för föreningsverksamhet |
| Y | Idrott |
- #### ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN
- | | |
|-----|---|
| W | Öppet vattenområde |
| WB | Bryggor för infälliga fastigheter |
| WN | Fritidsbad med allmänna bryggor |
| WV1 | Föreningsbrygga |
| WV2 | Allmän brygga för tillfällig tillaggnig |
- 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
 - omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåtriktad till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
 - bad Bad
- #### UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING
- e1** - 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 återuppåtriktas
- e2** 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 återuppåtriktas
- e3000** Huvudbyggnad får återuppåtriktas med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e1
- e4** Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e5** Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppåtriktas i enlighet med e1
- e6** Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e2 får uthus och garage uppåtriktas med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.
- Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppåtriktas 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 återuppåtriktas
- 0** Största antal fastigheter
- #### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
- | | |
|---|---|
| g | Marken får inte bebyggas |
| u | Marken får endast bebyggas med uthus och garage |
| y | Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning |
| z | Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar |
| z | 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, UTFÖRANDE
- 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** Högst 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 V2 betecknad område är 4,0 m
 fril Endast friliggande hus
 parhus Parhus
 v1 Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
 v2 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 tomträn
 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 försvärsa 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



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

Uttökad lovpålit
 Utöver generell lovpålit gäller att bygglov/marklov krävs för: ändring av färgsättning, sprängning samt fällning 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)

q1 Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning

q2 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

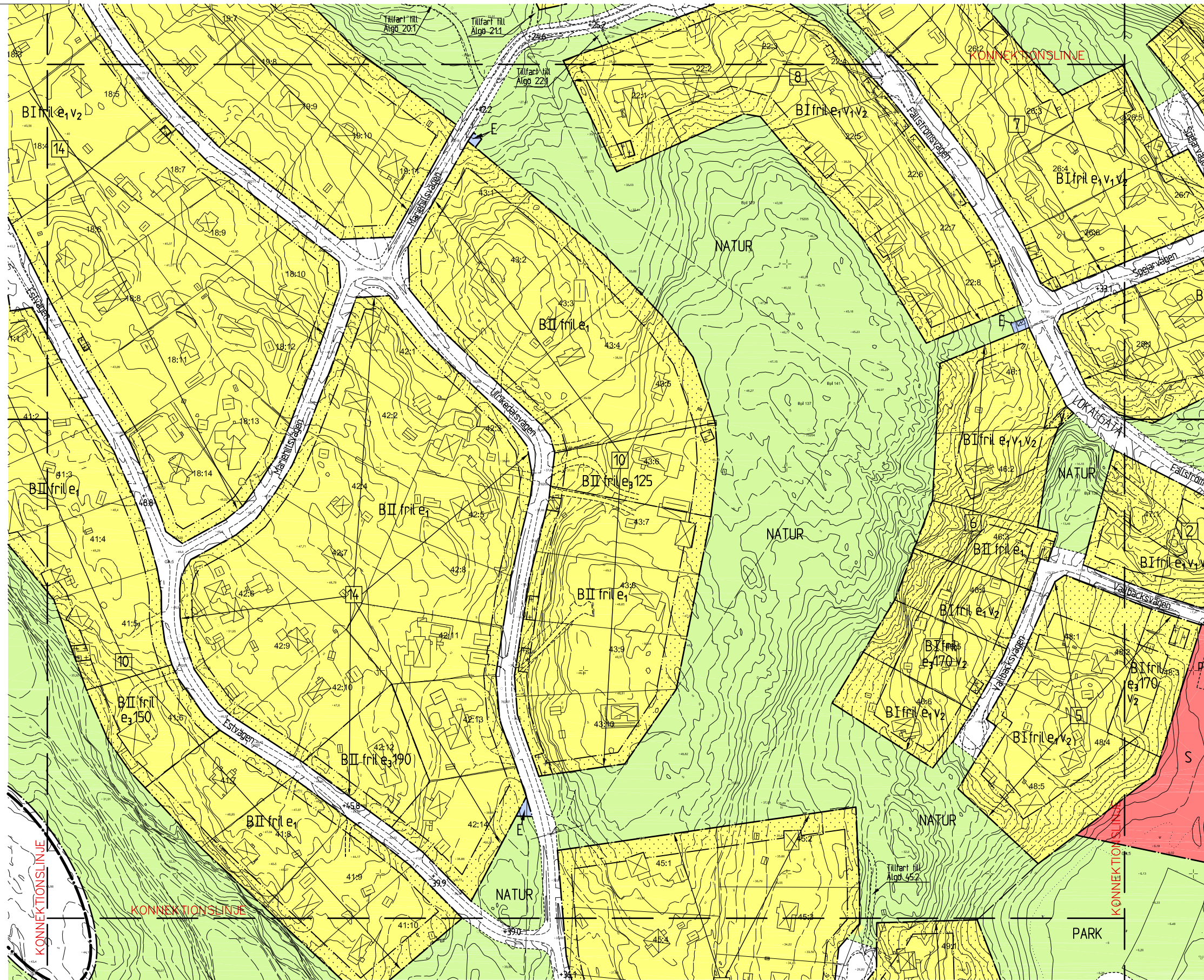
m Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (fritillsvårde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgänglig till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Detaljplan för
ÄLGÖ Nacka kommun
 Upprättad på Planhensel 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

Blad 11(19)
DP 471



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 intilliggande fastighet
- 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 Småbilsvarv
- 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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåtrått till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - Huvudbyggnad som uppåtrått i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtarean, dock högst 160 kvm
- Huvudbyggnad som uppåtrått 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 uppåtrått i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtarean, dock högst 100 kvm
- På fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad uppåtrått 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 återuppåtrått
- e₂ 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 återuppåtrått
- e₃₀₀₀ Huvudbyggnad får återuppåtrått med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppåtrått i enlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ får uthus och garage uppåtrått med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppåtrått 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 återuppåtrått

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 vägsänt

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

- U Utfart får inte användas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 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 uppåtrått i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - 7,0 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppåtrått i två våningar varav en slutföringsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - 8,0 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppåtrått i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
 - 8,0 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppåtrått 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 V₂ betecknad område är 4,0 m
- fril Endast friliggande hus
 - parhus Parhus
 - v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
 - v₂ Utöver angivet våningsantal får slutföringsvåning anordnas

Utförande

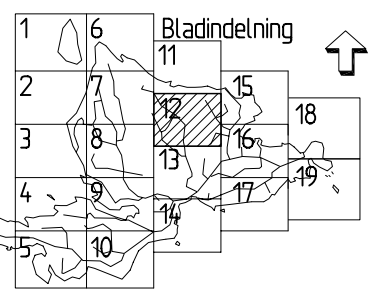
Lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) inom fastigheten skall utföras. LOD utförs så att otägenheter för omkringliggande fastigheter förhindras

Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark

Utseende (nya byggnader)

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 försvärsa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasad- 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



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

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)

- q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulturer. Se planbeskrivning
- q₂ 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 (fritillsvårde) 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
ÄLGO 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

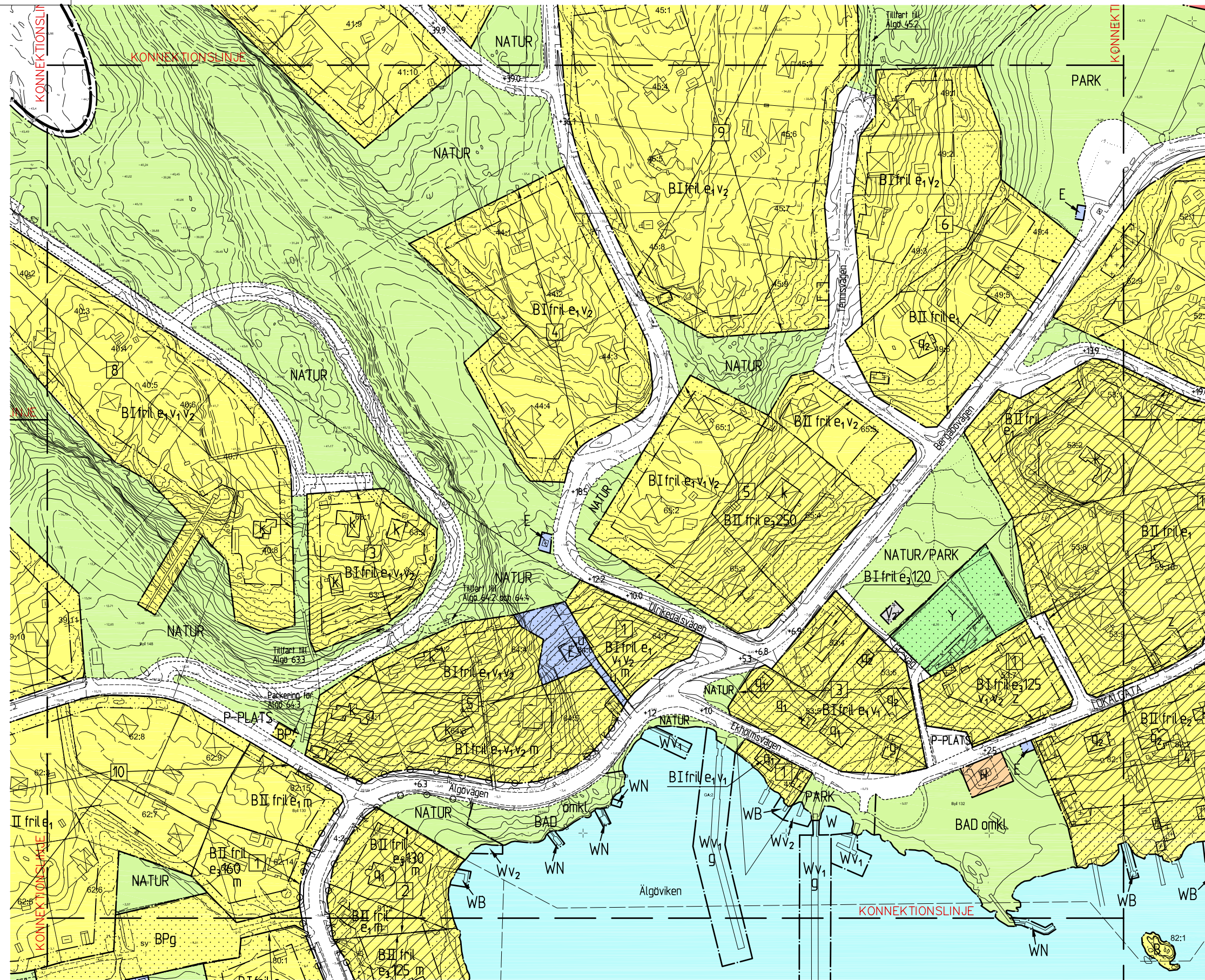
Tillstyrkt av ONFS 2006-08-22 § 116
Anlagen av KF 2006-12-11 § 260
Laga kraft 2009-07-16

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning

KFKS 2005/153 214
Projnr 9528

Blad 12/19

DP 471



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 gränns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för intilliggande fastighet
- WN Fritidsbad med allmänna bryggor
- WV1 Föreningsbrygga
- WV2 Allmän brygga för tillfällig tillaggnig

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- H Detaljhandel
- N Fritidsområde
- P Parkering
- S Skola
- V1 Småbilsvarv
- 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 uppåtrått till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ 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 uppträda 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 återuppträda
 - e₂ 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 återuppträda
 - e₃₀₀₀ Huvudbyggnad får återuppträda med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁
 - e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
 - e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppträda i enlighet med e₁
 - e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ får uthus och garage uppträda med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.
- Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppträda 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 återuppträda
- 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 vägsant

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

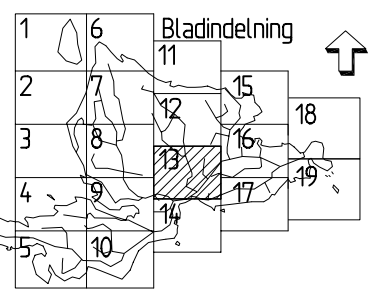
- Uttart får inte användas

PLACERING, UTFORMNING, INFÖRANDE

- Placering**
- Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomtränns. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomtränns, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomtränns.
- II Högsta antal våningar
 - Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutföringsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
 - 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 V₂ betecknad område är 4,0 m
- frit Endast friliggande hus
 - parhus Parhus
 - v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
 - v₂ 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 tomtrank
- 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. Fasaderna 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



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

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 lövplikt
- Utöver generell lövplikt gäller att bygglov/marklov krävs för: ändring av färgsättning, sprängning samt fallning av träd med en större stamdiаметer 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)
- q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvanskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulturer. Se planbeskrivning
- q₂ 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 Planhensel 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

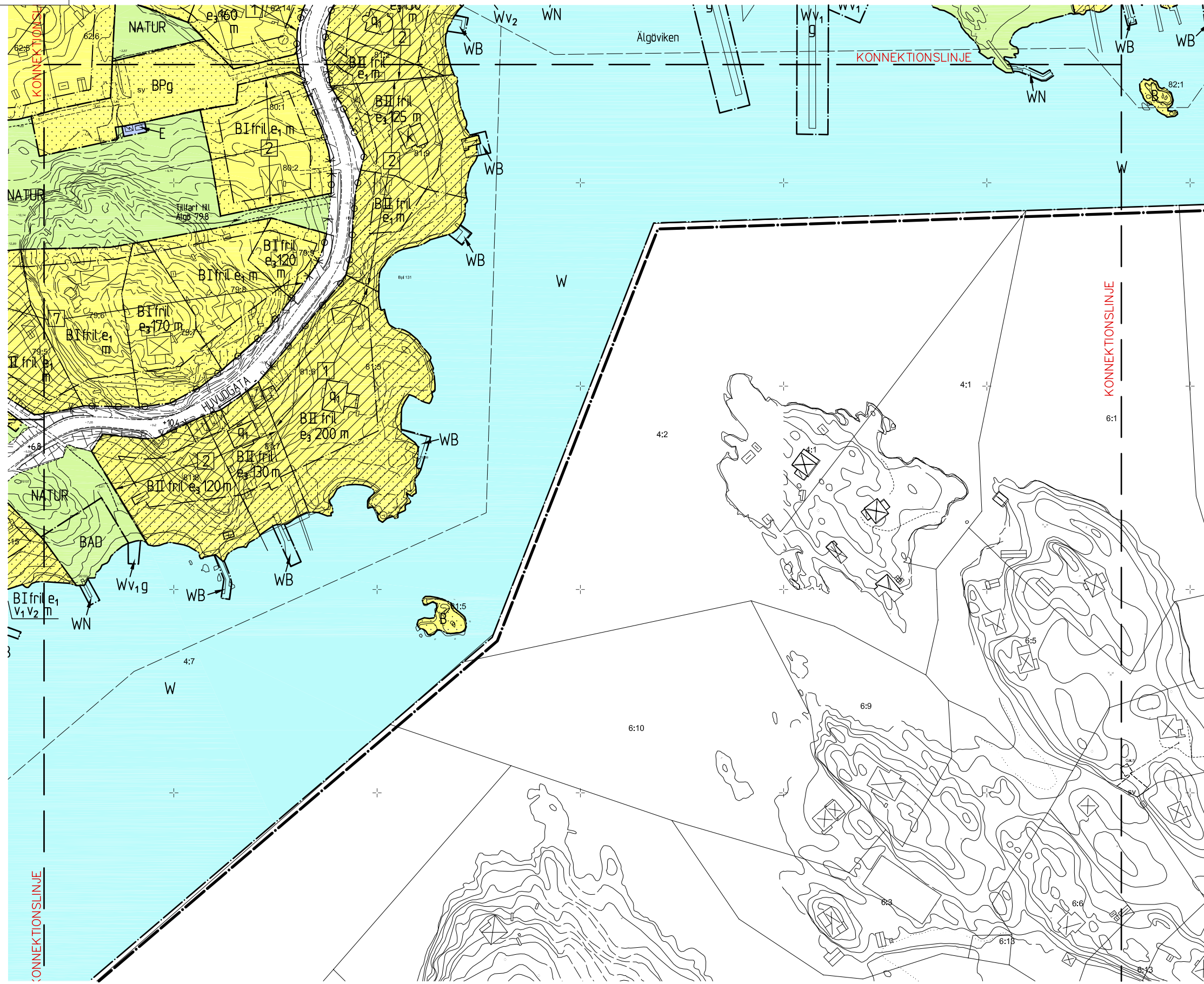
Tillstyrkt av ONFS 2006-08-22 § 116
Anlagen av KF 2006-12-11 § 260
Laga kraft 2009-07-16

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning

KFKS 2005/153 214
Projnr 9528

Blad 13(19)

DP 471



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
- MARK Park
- BAD Badplats

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för intilliggande fastighet
- WN Friluftsbad med allmänna bryggor
- Wv1 Föreningsbrygga
- Wv2 Allmän brygga för tillfällig tillagging

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- H Detaljhandel
- N Friluftsområde
- P Parkering
- S Skola
- V1 Småbilsvarv
- 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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåttå 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - 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 slutningsvåning 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 uppåttå 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 återupptåras
- e₂ 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 återupptåras
- e₃000 Huvudbyggnad får återupptåras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får upptåras i enlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ får uthus och garage upptåras med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt upptåras en sjöbad i anslutning till stranden. Gäller även på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Sjöbaden 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 återupptåras

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- 0 Största antal fastigheter
- 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)

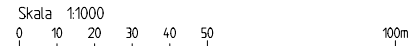
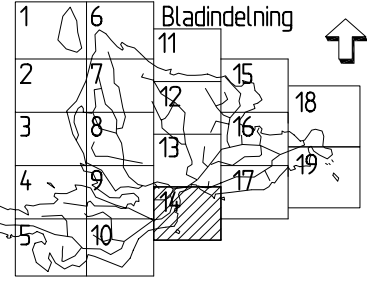
- Uttart får inte användas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering**
- Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomtgräns. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomtgräns, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomtgräns.
- 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 slutningsvåning 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 V₂ betecknad område är 4,0 m
- fril Endast friliggande hus
 - parhus Parhus
 - v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
 - v₂ Utöver angivet våningsantal får slutningsvåning 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 byggnader)**
- 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 försvansa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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

- Sprängning, schaktning och fyllning skall undvikas.
- Höjdskillnader skall tas upp i en sockel eller källare
- 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
- Uttökad lovplikt**
- Utöver generell lovplikt gäller att bygglov/marklov krävs för: ändring av färgsättning, sprängning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 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)

- q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvansas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulturren. Se planbeskrivning
- q₂ 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 (friluftsvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Detaljplan för
ÄLGÖ Nacka kommun
 Upprättad på Planhøyheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006

Anders Ekengren
 Stadsbyggnadsdirektör

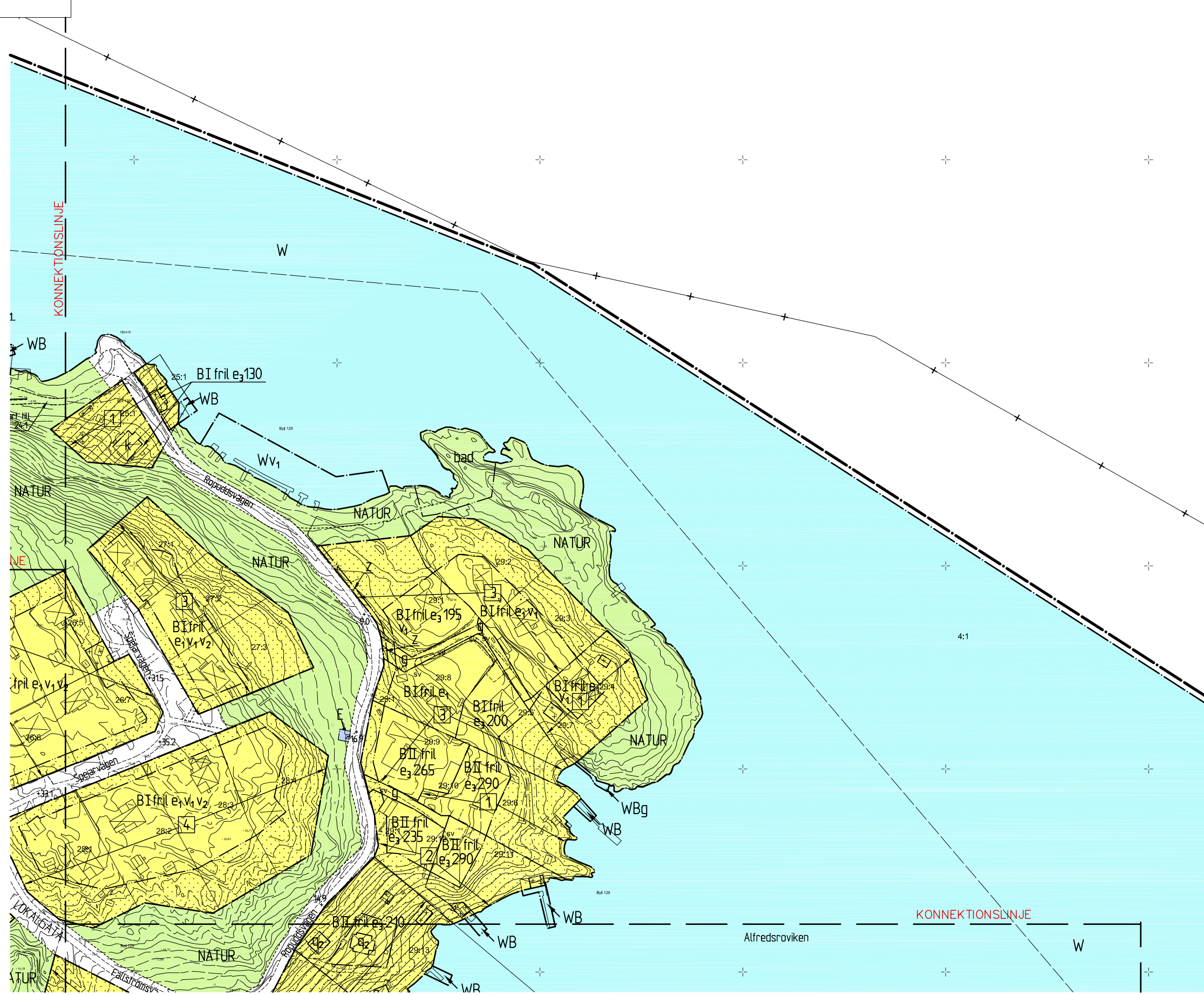
Rolf Markman
 Projektledare

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

Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Miljöredovisning

KFKS 2005/153 214
 Projnr 9528

Blad 14(19)
DP 471



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Line ritad 3 meter utanför planområdets gräs
- - - Användningsgräns
- Egenhetsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för intilliggande fastighet
- WN Fritidsbad med allmänna bryggor
- WV1 Föreningsbrygga
- WV2 Allmän brygga för tillfällig tillaggnig

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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåtrått 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - 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 slutningsvåning 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 uppåtråttas 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 återuppåtråttas
- e₂ 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 återuppåtråttas
- e₃000 Huvudbyggnad får återuppåtråttas med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppåtråttas i enlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ får uthus och garage uppåtråttas med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppåtråttas 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 återuppåtråttas

BEGRÄNSNINGAR 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)

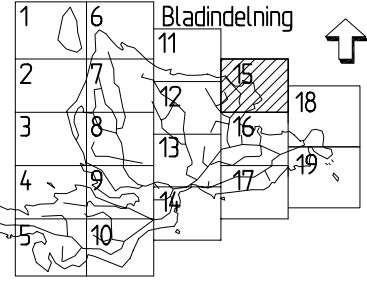
- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering**
- Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomträs. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomträs, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomträs.
- II**
- Högsta antal våningar
 - Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutningsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
 - 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 V₂ betecknad område är 4,0 m
- fril Endast friliggande hus
 - parhus Parhus
 - v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
 - v₂ Utöver angivet våningsantal får slutningsvåning 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 försvärsa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandelid
För allmän plats, z- och u- områden skall genomförandeliden vara 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. För övriga områden skall genomförandeliden 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 fällning 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

RIKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

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

- 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

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)

- q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning
- q₂ 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 (frifältsvärde) 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 Planenheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

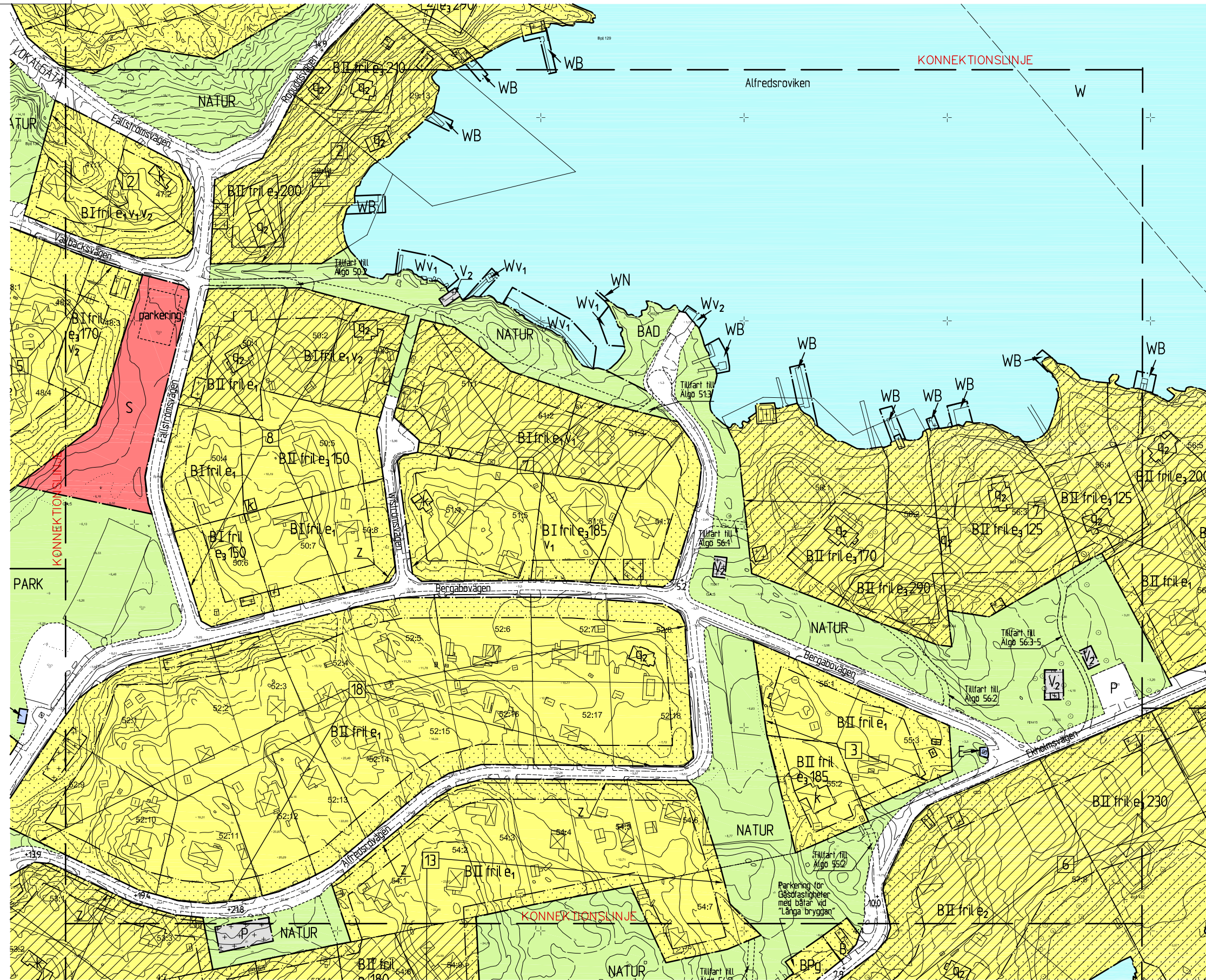
Rolf Markman
Projektledare

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

Blad 15(19)
DP 471



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 gränns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för intilliggande fastighet
- WN Friluftsbad med allmänna bryggor
- WV1 Föreningsbrygga
- WV2 Allmän brygga för tillfällig tillaggnig

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

----- Områden som undantagits från anläggande 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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåtriktad till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearea, 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 tomtearea, dock högst 120 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtearea, 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 återuppåtriktas
- e₂ 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 återuppåtriktas
- e₃000 Huvudbyggnad får återuppåtriktas med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppåtriktas i enlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ får uthus och garage uppåtriktas med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppåtriktas en sjöbad i anslutning till stranden. Gäller även på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Sjöbaden 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 återuppåtriktas

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)

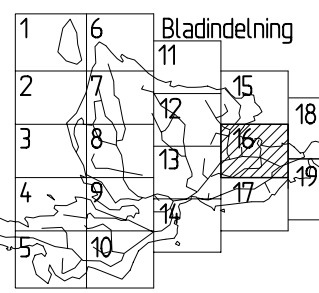
- Uttart får inte användas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering Huvudbyggnad skall placeras minst 6.0 m från tomtränns. Komplementbyggnader får placeras 4.5 m från tomtränns, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2.0 m från tomtränns.
- II Högsta antal våningar
- Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6.5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutföringsvåning är 7.0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8.0 m
- 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 V₂ betecknad område är 4.0 m
- Endast friliggande hus
- parhus Parhus
- v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
- v₂ 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 tomtränk
- 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 försvärsa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandelid
För allmän plats, z- och u-områden skall genomförandeliden vara 15 år efter det att planen vunnit laga kraft
För övriga områden skall genomförandeliden vara 13 år räknad 2 år från det att planen vunnit laga kraft

Huvudmannaskap
Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna

Uttökad lovpått
Utöver generell lovpått gäller att bygglov/marklov krävs för: ändring av färgsättning, sprängning samt fällning 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)
q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning
q₂ 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 (friluftsvärde) 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
ÄLGO Nacka kommun
Upprättad på Planhensel i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

Rolf Markman
Projektledare

KFS 2005/153 214
Projnr 9528

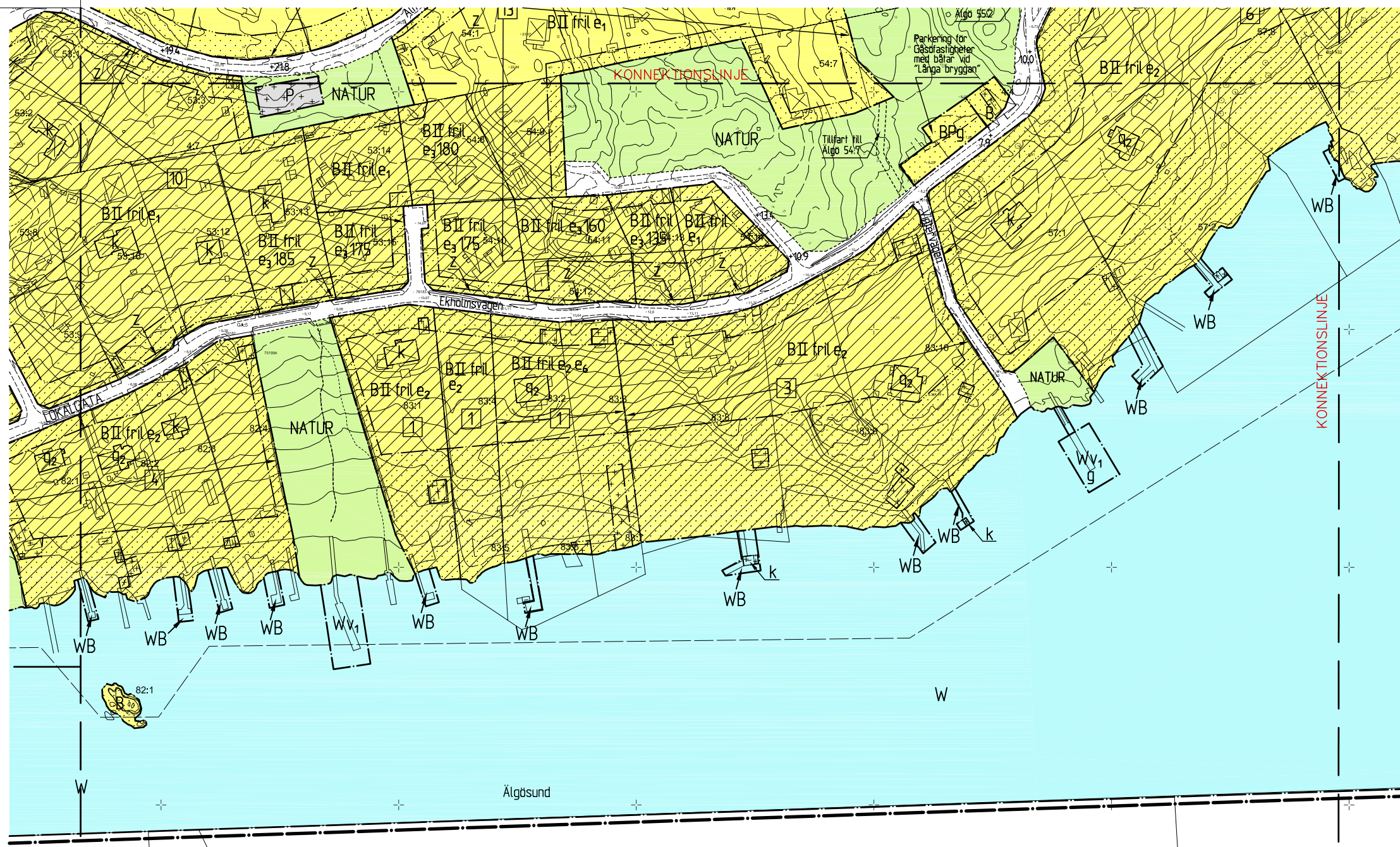
Tillstyrkt av ONFS 2006-08-22 § 116
Anlagen av KF 2006-12-11 § 260
Laga kraft 2009-07-16

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning

KF 2005/153 214
Projnr 9528

Blad 16(19)

DP 471



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Line ritad 3 meter utanför planområdets grän
- - - Användningsgrän
- Egenskapsgrän

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för infilligande fastighet
- 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
- omkl. Omklädningsrum och toalett får upptäras till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - 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 slutningsvåning 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 upptäras 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 återupptäras
- e₂ 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 återupptäras
- e₃000 Huvudbyggnad får återupptäras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får upptäras i enlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ får uthus och garage upptäras 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 återupptäras

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 uttart från angränsande fastigheter
- z Område för anpassning av vägslätt

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

Uttart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomträn. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomträn, men så där provs 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 slutningsvåning 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 V₂ betecknad område är 4,0 m

- fril Endast friliggande hus
- parhus Parhus
- v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
- v₂ Utöver angivet våningsantal får slutningsvåning 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

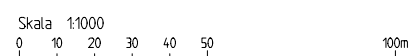
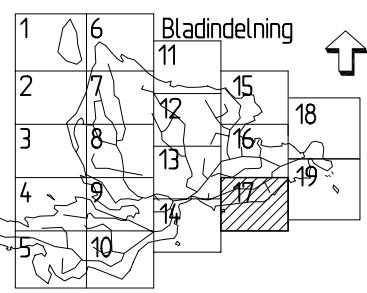
Utseende (nya byggnaden)

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 försvärsa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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

KONNEKTIONS LINJE

6:1



RIKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

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

- 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

Uttäck lovplikt
Utöver generell lovplikt gäller att bygglov/marklov krävs för: ändring av färgsättning, sprängning samt fällning 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

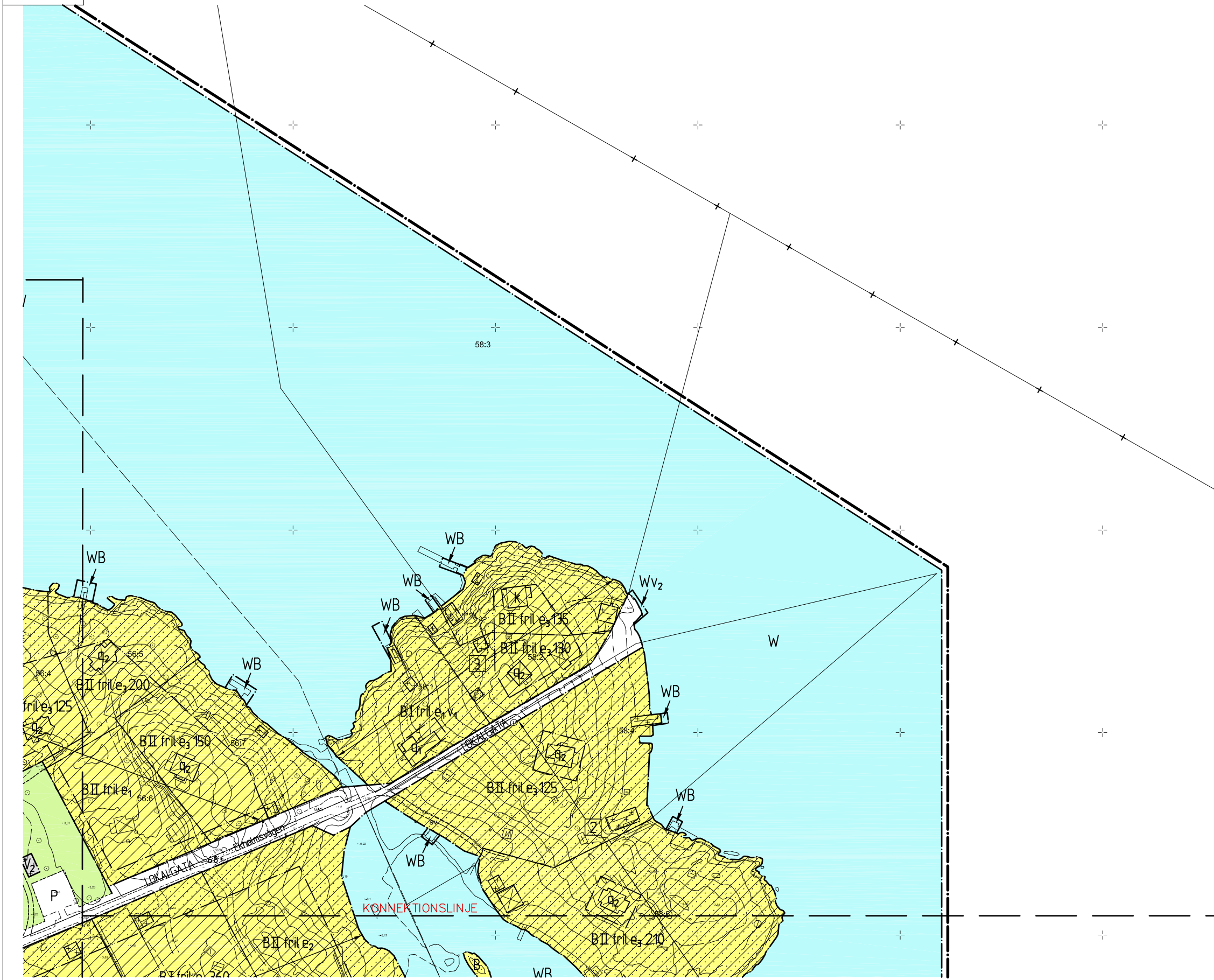
Skyddsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

- q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulturer. Se planbeskrivning
- q₂ 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 (infraljud) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå

<p>Detaljplan för ÄLGO Nacka kommun</p> <p>Upprättad på Planenheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006</p>		<p>Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Miljöredovisning</p>
<p>Anders Ekengren Stadsbyggnadsdirektör</p>	<p>Rolf Markman Projektledare</p>	<p>KFKS 2005/153 214 Projnr 9528</p>
<p>Tillstyrkt av ONFS 2006-08-22 § 116</p> <p>Anlagen av KF 2006-12-11 § 260</p> <p>Laga kraft 2009-07-16</p>		<p>Blad 17(19)</p> <p>DP 471</p>



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Line ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenkapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för intilliggande fastighet
- WN Fritidsbad med allmänna bryggor
- WV1 Föreningsbrygga
- WV2 Allmän brygga för tillfällig tillaggnig

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

----- 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
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåtrått 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - 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 slutningsvåning 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 uppåtråttas 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 återuppåtråttas
- e₂ 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 återuppåtråttas
- e₃₀₀₀ Huvudbyggnad får återuppåtråttas med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enhetlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppåtråttas i enhetlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ får uthus och garage uppåtråttas med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppåtråttas 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 återuppåtråttas

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

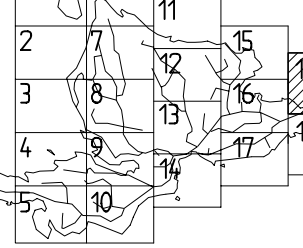
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering**
- Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomtränns. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomtränns, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomtränns.
- II** Högsta antal våningar
- 65 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - 70 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutningsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
 - 80 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
 - 80 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 V₂ betecknad område är 4,0 m
- Endast friliggande hus
 - parhus Parhus
 - v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
 - v₂ Utöver angivet våningsantal får slutningsvåning anordnas

Utförande

- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheten skall utföras. LOD utförs så att otagenheter för omkringliggande fastigheter förhindras
- Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark
- Utseende (nya byggnader)**
- 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 försvärsa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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

Bladindelning



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

RIKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

- Se även planbeskrivning och skyddsbestämmelser.
- Riktlinjerna styr utformningen av den yttre miljön.
- Riktlinjerna är ett underlag för bygglovhanteringen.
- 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
- Utkad lovplikt**
- Utöver generell lovplikt gäller att bygglov/marklov krävs för: ändring av färgsättning, sprängning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 meter över mark
- Bygglov får inte ges förrän fastighetsbildning i enhetlighet 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)**
- q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning
- q₂ 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 Planhensel i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

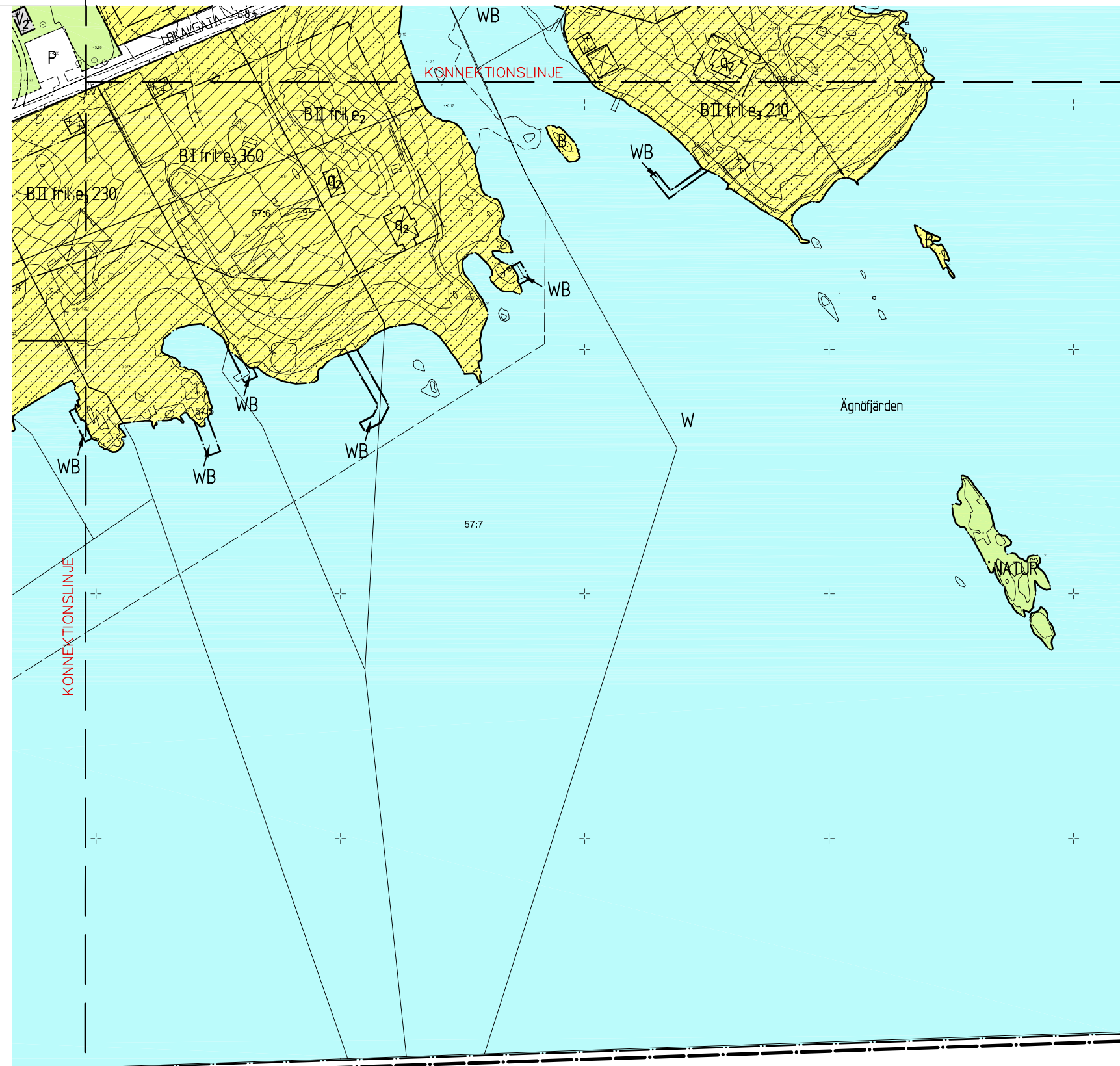
Rolf Markman
Projektledare

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

Blad 18(19)
DP 471



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 gräs
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÅN PLATS

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för intilliggande fastighet
- WN Friluftsbad med allmänna bryggor
- WV1 Föreningsbrygga
- WV2 Allmän brygga för tillfällig tillagning

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

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

UTFORMNING AV ALLMÅNNA PLATSER

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

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁ - 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 uppträda 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 återuppträda
- e₂ 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 återuppträda
- e₃₀₀₀ Huvudbyggnad får återuppträda med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁
- e₄ Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e₅ Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppträda i enlighet med e₁
- e₆ Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ får uthus och garage uppträda med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppträda 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 återuppträda

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 vägslätt

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomträs. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomträs, men så där provs lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomträs.

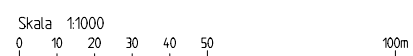
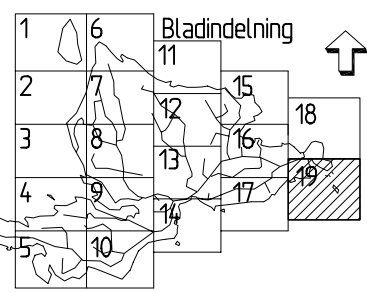
- II Högsta antal våningar
- Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutföringsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
- 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 V₂ betecknad område är 4,0 m.
fril Endast friliggande hus
parhus Parhus
v₁ Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
v₂ 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 tommark.
Utseende (nya byggnader)
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 försvärsa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna 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 bygglovhanteringen.

- 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.

Utförande
Utöver generell lovplikt gäller att bygglov/marklov krävs för: ändring av färgsättning, sprängning samt fällning 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)
q₁ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvärsa. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning.
q₂ Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får ej rivras. Eventuell tillbyggnad skall anpassas till den ursprungliga byggnaden i fråga om proportioner, material och färgsättning. Se planbeskrivning.

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

Detaljplan för
ÄLGÖ Nacka kommun
Upprättad på Planhensel 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

Blad 19(19)
DP 471



REGERINGEN

Miljödepartementet

"--" Text ej tillgänglig med anledning
av GDPR. För information kontakta
registrator.plan@nacka.se

Regeringsbeslut 9

2009-07-16

M2007/2352/F/P

Nacka kommun
131 81 NACKA

9528
47275-2009

NACKA KOMMUN	
2009-07-21	
Dnr	
Dpl	

370

Överklagande i fråga om detaljplan för Älgö, Nacka kommun

2 bilagor

Regeringens beslut

Regeringen tar inte upp överklagandena av Bertil Engman, Birgitta Lindemark, Lasse Zell, Lisbeth Nilsson, Haakon Vislie, Maria Kobe, Liskulla Rosenius, Marianne Hjälmmner, Malcolm Hanes, Gösta och Maria Leffler, Jens Claesson, Lillemor Garvner samt Jan Lindqvist till prövning.

Regeringen upphäver, med ändring av länsstyrelsens beslut, kommunfullmäktiges i Nacka kommun beslut den 11 december 2006 att anta detaljplan för Älgö, Nacka kommun, vad gäller de delar av detaljplanen som anges med skraffering på *bilaga 1*.

Regeringen avslår överklagandena i övrigt.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 11 december 2006 att anta detaljplan för Älgö i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 19 mars 2007 att avslå överklagandena, se *bilaga 2*.

Ove Andersson, Lisa Andersson och Maria Ribbing, Curt Appelgren, Ulric Müllern-Aspegren, Ragnar Bagger, Inga Bergfeldt, Carin Brand och Brita Brand, Bertil Engman, Christel Engman, Caroline Engström och Madeleine Engström Sandahl, Bob Erixon, Bengt Freij, Claes och Christina Garelius, Jan Hagstedt, Disa Håstad, Lars och Lisbeth Högberg, Fredrik och Niklas Jerselius, Anita Jodelsohn, Inger Jörnstad och Lennart Jörnstad, Ingrid Kollberg, Mart Lagus, Bertil Lilja, Thomas och Ann-Marie Liljemark, Karin Lindberg och Anna Lindberg, Birgitta Lindemark och Clas-Olov Lindemark, Alice Lindholm,

Postadress
103 33 Stockholm

Telefonväxel
08-405 10 00

E-post: registrator@environment.ministry.se

Besöksadress
Tegelbacken 2

Telefax
08-24 16 29

Telex
154 99 MINEN S

"--" (Älgö 82:1) har hänvisat till vad han tidigare framfört och har anfört bl.a. följande. Han vill att bryggområde inte enbart ska gälla för hans brygga på mitten av tomten utan även för bryggan i östra delen av tomten.

"--" och "--" (Älgö 42:14) har yrkat att kommunens antagandebeslut ska upphävas. De har hänvisat till vad de tidigare framfört och har anfört bl.a. följande. Deras yttrande över den senast utställda planen har inte registrerats och kommenterats särskilt i det senaste utlåtandet. Planen innebär obalans mellan de kostnader som fastighetsägarna kommer att påföras och de fördelar som planen kan innebära för dem. Tre politiker och en tjänsteman har varit jäviga under ärendets handläggning. Detaljplanen är för omfattande och oöverskådlig. Redovisade synpunkter som inte tillgodosetts under samrådsförfarandet 2000 har inte belysts särskilt i utlåtandet. Gatumarksbredden har ökat från 5 meter vid samrådet till 6,5 meter vid utställningen. Det beror på att referenshastigheten ökat från 30 km/tim till 50 km/tim. En miljökonsekvensbedömning krävs för att belysa vad breddningen av vägen kommer att medföra för Älgö. Kungörelsen om utställningen har varit bristfällig eftersom det i kungörelsen inte angetts vilka fastigheter som kunde komma att drabbas av markintrång/inlösen. Inte heller har dessa fastighetsägare underrättats per brev. På Älgö föreligger särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för vägar och allmänna platser. Det saknas en miljökonsekvensbeskrivning för hur utbyggnadsfasen av vägarna kommer att påverka Älgö. Trappstigens föreslagna sträckning tar inte hänsyn till nyckelbiotop och naturvärdesobjekt. Väsentliga ändringar i planen har skett efter utställningen varför planen borde ha ställts ut på nytt. De hänvisar till vad Älgö Fastighetsägareförening framfört i sitt överklagande till regeringen.

"--" och "--" (Älgö 83:1) har hänvisat till vad de tidigare framfört och har anfört bl.a. följande. Kommunens beslut i fråga om detaljplan för Älgö är inte godtagbart. Detaljplanen för Älgö bidrar inte till att bevara Älgös unika skärgårds-karaktär.

"--" (Älgö 58:4) har yrkat att hans fastighet medges en större byggrätt och att det ges utrymme för fler sjönära byggnader. Vägen på Ekholmen behöver inte breddas. Han motsätter sig att det anläggs en vägbank till Ekholmen.

"--" (Älgö 88:8) har framfört samma allmänna synpunkter som "--". Beträffande den egna fastigheten anför han bl.a. att den parkeringsplats som i planen utlagts som gemensam parkering för två grannfastigheter anser han av hävd tillhöra hans fastighet eftersom det där saknas naturliga möjligheter till parkering på grund av terrängför-hållandena. Området som angetts för garageändamål bör flyttas till östra sidan av tomten.

"--" och "--" (Älgö 39:3) har anfört bl.a. att de instämmer i "--" synpunkter vad avser jäv och formella fel. Vidare att vägutbyggnaden bör ske i enlighet med Älgö vägförenings billigare förslag. Även va-utbyggnaden bör kunna ske med en billigare metod.

"--" (Älgö 72:8) har anfört bl.a. följande. En breddning av Älgövägen utanför hans fastighet bör ske söder om vägen eftersom det inte finns någon tomtmark där. Den föreslagna utvidgningen av gatumarken innebär intrång på värdefull tomtmark för hans och hans grannars fastigheter.

"--" och "--" (Älgö 89:2 och 89:4) har anfört bl.a. följande. Byggrätten på en av deras två fastigheter har tagits bort vilket innebär en olägenhet för dem.

"--" och "--" (Älgö 64:1) har anfört bl.a. följande. En ombyggnad av Trappstigen till bilväg kommer att medföra skador på deras tomt och innebära ett ingrepp i ett område som klassats som nyckelbiotop. De har också invändningar mot att strandskyddet upphävs i några områden som används för bad samt att den s.k. terminalfrågan inte får en tillfredsställande lösning.

"--" och "--" (Älgö 64:7) hänvisar till vad de tidigare framfört och har anfört bl.a. följande. Planen tar inte hänsyn till miljön. Lars Berglund har varit jävig genom att delta i sammanträdet även om han inte röstat i ärendet. De ansluter sig även till vad andra framfört i skrivelser till länsstyrelsen.

"--" och "--" (Älgö 54:6-7) hänvisar till vad de tidigare framfört och har anfört bl.a. följande. De borde fått en separat under rättelse om att delar av deras fastigheter kunde komma att tas i anspråk för allmänna ändamål. Planen medför betydande olägenheter för fastighetsägarna genom exploatering av enskild egendom och ombyggnad av de befintliga vägarna till orimligt höga kostnader. De framför även kritik mot länsstyrelsens handläggning och bedömning.

"--" och "--" (Älgö 42:4) har anfört bl.a. följande. Beslutet hindrar dem från att behålla sin fritidsfastighet och därmed möjligheterna till rekreation. Avgifterna blir höga. Byggrätten reduceras. Tre meter av deras mark utefter hela dess sträckning mot Mariehillsvägen kommer att tas i anspråk. Badplatserna blir otjänliga och båtplatsen konfiskeras.

"--" (Älgö 62:13, 62:14) har hänvisat till vad han tidigare framfört till länsstyrelsen och har anfört bl.a. följande. Detaljplanen innebär olägenheter för hans fastighet eftersom han drabbas av markintrång, reduktion av byggrätt, höga gatukostnader och konfiskering av

brygga. Någon motsvarande nytta av planen kommer inte fastigheten tillgodo.

"--", "--", "--" och "--", "--", "--", "--" och "--", "--" och "--", "--", "--", "--" och "--", "--" och "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--" och "--", "--", "--", "--" och "--", "--", "--", "--", "--", "--" och "--", "--" samt "--" har i första hand yrkat att detaljplanen ska upphävas och i andra hand att regeringen ska förordna att Älgö Vägförening ska ha huvudmannaskapet för vägnätet på Älgö. Klagandena ansluter sig och hänvisar till vad Vägföreningen tidigare anfört till kommun och länsstyrelse och därutöver anfört bl.a. följande. Vägnätet har under 50 år skötts av vägföreningen. Vägarna är smala med låg trafikintensitet. Vägarna behöver rustas upp så att de får samma hållfasthet som enligt kommunens förslag och trafiksäkerheten behöver höjas. Vägföreningens förslag beräknas kosta ca 15-20 miljoner kr att jämföra med kommunens beräknade 74 miljoner kr. Vägssäkerheten kan höjas genom röjning för siktförbättring och hastigheten kan sänkas från 50 till 30 km/tim. Däremot anser de inte att breddning av vägarna ökar säkerheten. Kommunens förslag innebär en onödig överstandard av vägnätet. Vägarna används endast av de boende i området samt i viss mån turister. Vägnätet behöver därför inte vara i paritet med kommunens andra vägar. Det finns därmed skäl att frånga huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap och i stället bibehålla det enskilda huvudmannaskap som nu förvaltas av vägföreningen.

"--" och "--" (Älgö 9:1) hemställer att detaljplanen i första hand ändras på så sätt att planen legaliserar utförandet av brygga, trappa och sjöbod som framgår av deras servitutsavtal. I andra hand att planen ändras så att planen ger dem rätt att behålla och underhålla anläggningen i dess nuvarande format. De har hänvisat till vad de framfört vid länsstyrelsen och anfört bl.a. följande. Befintlig anläggning är betydligt mindre än vad avtalet tillåter och är för närvarande i dåligt skick. De vill rusta upp anläggningen helst till den nivå som de är berättigade till enligt servitutsavtalet. Med beaktande av den avvägning som ska göras mellan enskilda och allmänna intressen anser de att servitutsrättigheterna ska skrivas in i detaljplanen.

"--" (Älgö 93:7-9) har i första hand yrkat att detaljplanen ska upphävas. I andra hand har han yrkat att planen upphävs i vissa delar. Han har anfört bl.a. följande. Han motsätter sig att fastigheten Älgö 93:8 åsatts skyddsbestämmelsen q2 eftersom det omöjliggör en ombyggnad för permanentboende. Att utfart mot Älgövägen inte får ordnas i anslutning till den befintliga parkeringsplatsen på fastigheten Älgö 93:9 är

orimligt. Det markerade u-området för ledningsdragnings på fastigheten Älgö 93:7 utgör en stor olägenhet.

"--" (Älgö 34:11) har yrkat att detaljplanen ska ogiltigförklaras. Han har anfört bl.a. följande. Utställningshandlingarna har varit så omfattande och oöverskådliga att han som enskild fastighetsägare haft svårt att förstå vad detaljplanen skulle komma att innebära för hans fastighet. Kungörelsen om utställningen har varit bristfällig eftersom det inte framgått vilka fastigheter som dräbas av intrång. De föreslagna åtgärderna är så omfattande och kostsamma att de är i obalans med de vinster som kan förväntas för fastighetsägarna.

"--" (Älgö 67:1-3) har yrkat att detaljplanen ogiltigförklaras. Hon har hänvisat till vad hon tidigare framfört i ärendet och anfört bl.a. följande. Hon vidhåller att fastighetsplan ska upprättas. Hon har invändningar mot plankartans återgivning av fastighetsgränserna på Älgö. Riktiga gränser är en förutsättning för en riktig beräkning av gatukostnaderna. Hon hänvisar även till vad Älgö Fastighetsägare-förening framfört i ärendet.

"--", "--" och "--" (Älgö 81:1) har hänvisat till vad de har framfört och lämnat in till länsstyrelsen. De har anfört bl.a. följande. Vägföreningens förslag till upprustning av vägnätet beräknas kosta en tiondel jämfört med kommunens. På grund av de befarat höga gatukostnaderna har många fastighetsägare redan sålt sina fastigheter. Utbyggnaden av Trappstigen borde kräva en miljökonsekvensbeskrivning eftersom detta kommer att påverka Älgös största grönområde. Transit-trafiken från Älgö till Gåsö förutsätter stora bryggor i Älgöviken och orsakar miljöproblem på Älgös södra kust. Detaljplanen reglerar inte de problem som är förknippade med dessa bryggor. Det föreligger särskilda skäl att bibehålla enskilt huvudmannaskap för vägar och allmänna platser. De som dräbas av markintrång borde ha fått skriftligt meddelande om detta. Det föreligger inte ens sommartid något behov av de vägbredder som detaljplanen föreskriver. Åtgärderna på vägnätet bidrar inte till att bevara skärgårdskaraktären.

"--" (Älgö 8:2) har yrkat att detaljplanen ska upphävas. Han har anfört bl.a. följande. Detaljplanen är behäftad med omfattande brister. Planen innebär en felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Väsentliga ändringar har skett efter den senaste utställningen. Han ifrågasätter principerna för beräkningen av gatu-kostnadsersättningen.

Södra Kustens Intresseförening på Älgö har hänvisat till vad de tidigare framfört och anfört bl.a. följande. Bryggrätterna för Gåsöborna i Älgöviken, vid Vintervägens bad och vid Torskholmen är inte godtagbara.

Älgö vägförening har anfört bl.a. följande. Föreningen motsätter sig kommunalt huvudmannaskap och den utbyggnad av vägnätet som detaljplanen förutsätter. Den utbyggnad som föreningen föreslår uppfyller de krav på bärighet och säkerhet som kan ställas i ett område som Älgö. Tekniken är densamma som Vägverket använder vid ombyggnad av vägar med mindre än 1 500 fordon per dygn. Kostnaderna för utbyggnaden av vägar enligt kommunens förslag blir helt orimliga i förhållande till nyttan. Upprustningen av bad och lekplatser bör ske successivt efter behov i stället för genom en engångssatsning. Det behövs ingen gång- och cykelväg väster om tennisbanorna. De gångstigar som finns är tillräckliga.

"--" har anfört bl.a. följande. På hennes föräldrars fastighet Älgö 76:7 anger planen att det ska inrättas en gemensamhetsanläggning för väg. De har redan en tillfart och vill inte att en del av deras tomt ska kunna tas i anspråk för att inrätta en väg för grannfastigheterna. Grannfastigheterna bör ordna tillfartsväg på sina egna fastigheter. Hennes far har inte uppfattat att planen kommer att medföra intrång på fastigheten.

"--" (Älgö 39:7) har yrkat att planförfarandet görs om och har anfört bl.a. följande. Han förvärvade sin fastighet i augusti 2006. Eftersom han var nyinflyttad var han inte insatt i frågan om detaljplanen och vilka konsekvenser den skulle innebära för hans fastighet. Han fick inte någon underrättelse om utställningen och har därför inte kunnat framföra sina synpunkter.

"--" (Älgö 40:5) har anfört bl.a. följande. Han motsätter sig den antagna planen och vill absolut inte att den genomförs. Ett genomförande av planen medför ödesdigra konsekvenser för miljön på Älgö. Planen är oacceptabel eftersom den medför att oskäligt många fastighetsägare drabbas av höga kostnader och markintrång som inte står i proportion med de fördelar som kan förväntas. Han ansluter sig också till de formella invändningar beträffande jäv och underrättelseförfarandet som bl.a. Älgö Fastighetsägareförening och "--" har framfört.

Kommunstyrelsen i Nacka kommun har den 9 december 2008 yttrat sig i ärendet. Kommunen har yrkat att överklagandena att anta detaljplan för Älgö ska avslås och har anfört bl.a. följande. De ändringar som gjorts i planen efter utställningen innebär inte en sådan väsentlig ändring att planen borde ställas ut på nytt. Med hänsyn till planens omfattning är ändringarna mellan utställning och antagande väldigt få. Fastighetsägarna har informerats om ändringarna i enlighet med vad som föreskrivs i 5 kap. 27 § andra stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL. Vid utställningarna i maj respektive i oktober 2006 ställdes två alternativa detaljplaner ut (en med kommunalt huvudmannaskap och en med enskilt huvudmannaskap). Vidare redovisades två alternativa lägen (A och B) för en ny lokalgata. Vid antagandet valdes alternativet med kommunalt

huvudmannaskap och alternativ A för lokalgata. Beträffande ändringar av mer allmän karaktär så har plankartan fått tillägget "bad" skrivet med små bokstäver avseende naturbadplatser. Vidare har två justeringar avseende parkeringar gjorts samt en justering som innebär att ombyggnad av bollplan kan skjutas på framtiden. Planen omfattar 562 fastigheter/-tomtenheter och för ett 20-tal av dessa har justeringar skett mellan utställningarna och antagandebeslutet. En del av ändringarna har skett på fastighetsägarnas egen begäran. Vissa justeringar har skett för att illustrera befintliga förhållanden. Beträffande underrättelse om utställning anför kommunen följande. Skälet till att detaljplanerna ställdes ut två gånger var att jäv förekommit vid det första tillfället och att utställningen därför måste göras om. Inför den första utställningsperioden 15 maj–12 juni 2006 skickades skriftlig underrättelse till samtliga fastighetsägare på Älgö. Informationen kungjordes i Svenska Dagbladet och Dagens Nyheter. Informationen fanns även tillgänglig på kommunens hemsida samt i kommunens utställningslokal och i två bibliotek. Den andra utställningsperioden omfattade exakt samma planhandlingar som under den första utställningen. Kommunen meddelade inför den andra utställningsperioden att de som lämnat synpunkter på detaljplaneförslaget under den första utställningsperioden inte behövde göra det en gång till, eftersom synpunkterna skulle redovisas tillsammans oavsett under vilken utställning de inkommit. Information om den andra utställningen meddelades inte skriftligt per brev till sakägare. Planenheten gjorde bedömningen att alla informerats vid den första utställningen och att det därför inte var nödvändigt att skicka ut likalydande underrättelser igen. Den andra utställningen kungjordes därför endast i pressen. Dessutom fanns informationen på kommunens hemsida, i kommunens utställningshall samt i biblioteket i Saltsjöbaden. Vad avser frågan om jäv anför kommunen följande. För beslut av kommunala organ gäller kommunallagens regler om jäv i 5 kap. 20 § och 6 kap. 24–27 §§ kommunallagen (KL). Att "--" var auktoriserad revisor för Älgö vägförening medför inte att jäv skulle föreligga. Han har inte biträtt föreningen i ärendet om detaljplan för Älgö genom att vara revisor för föreningen. Hans uppdrag som revisor kan inte anses medföra att jäv föreligger enligt 6 kap. 25 § femte punkten eller enligt 5 kap. 20 § KL. Det förhållandet att "--" har barn med en man som är sakägare innebär inte att jäv enligt 6 kap. 25 § första punkten KL föreligger. Barnen är inte sakägare och hon var inte längre gift med den sakägande fadern vid de tillfällen hon deltog i beslut om detaljplan för Älgö. Aktuella omständigheter utgör inte heller jäv enligt 6 kap. 25 § femte punkten KL. Att en person för att undvika anklagelser om jäv avstår från att delta i handläggningen medför inte att jäv formellt har förelegat. "--" har visserligen deltagit i beslut i områdesnämnden men insåg inte att jäv formellt förelåg eftersom hennes bror, som äger en fastighet i planområdet, bodde i London och hon inte tänkte på hans innehav av fastighet på Älgö. Hon har inte deltagit i handläggningen efter att hon insett jävs-situationen. Dessutom har ärendet tagits upp på nytt i områdesnämnden, varvid beslutet upphävdes och nytt beslut fattades. Den uppkomna

jävssituationen har således rättats till. Michaela Lavonius har inte handlagt ärendet om detaljplan för Älgö. Att hon enligt protokoll är antecknad som närvarande vid sammanträden där ärendet har behandlats innebär inte att hon har deltagit i handläggningen av ärendena, eftersom det rutinmässigt är så att förteckningen över närvarande tjänstemän inte anger vid vilka beslutspunkter de närvarade. Såvitt är känt för kommunstyrelsen lämnade Michaela Lavonius sammanträdena när detaljplanen för Älgö behandlades. Vad avser beslutet den 18 april 2006 är det dessutom upphävt.

Älgö Fastighetsägareförening, "--", "--", Älgö vägförening, "--", "--", "--", "--", "--", "--" och "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", Södra Kustens intresseförening, Älgö vägförening, Saltsjöbadens Fiskevårdsförening, "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--", "--" och "--", "--", "--", "--", Ad Real States Ltd, "--", "--", "--", "--" och "--", "--", "--", "--", "--" och "--" har inkommit med skrivelser.

Älgö Framtid har kommit in med en skrivelse.

Kommunstyrelsen har i yttrande den 13 maj 2009 anfört att Nacka kommun medger att detaljplanen för Älgö upphävs i de delar som framgår av bifogad plankarta avseende område på Korsholmen, del av vattenområde i Marenviken samt för område för båtklubb och bryggor vid Torskholmen. Kommunen har anfört att medgivandet görs av den anledningen att strandskyddet inte har upphävts inom dessa områden. Kommunen yrkar att planen i övriga delar fastställs.

Älgö Fastighetsägareförening m.fl. har yttrat sig och anfört bl.a. följande. Torskholmen tillhör fastighetsmässigt inte Älgö utan ingår i fastigheten Solsidan 2:25 vilket avser Svärdsö. Svärdsö innefattas av riksintresse för kust- och skärgårdsområdet enligt kommunens översiktsplan. I kommunens kungörelse av Älgöplanen informerades det inte om att planen avviker från översiktsplanen gällande Torskholmen vars område tillsammans med dess tillhöriga parkeringsplats norr om Älgövägen tillhör Svärdsö.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen konstaterar att "--", "--", "--", "--", "--", "--" och "--" inte har överklagat kommunfullmäktiges beslut till länsstyrelsen. Deras överklaganden av länsstyrelsens beslut till regeringen bör därför inte tas upp till prövning.

Vad gäller "--" har det i ärendet inte framkommit eller visats att hon äger, innehar särskild rätt till eller är bosatt på en fastighet inom eller direkt angränsande till planområdet eller att hon på annan grund kan anses så berörd av planbeslutet att hon har rätt att överklaga det. Det har inte heller framkommit eller visats att hon uppträder som ombud för fastighetsägare. "--" har inte heller överklagat kommunfullmäktiges beslut till länsstyrelsen. Hennes överklagande till regeringen bör därför inte tas upp till prövning.

Vad avser "--", så har han inte heller överklagat kommunfullmäktiges beslut till länsstyrelsen. Hans överklagande till regeringen bör därför inte tas upp till prövning. Vad han invänt om tidpunkten för sitt förvärv av fastigheten utgör inte skäl för annat ställningstagande, eftersom ett pågående planarbete, enligt regeringens mening, är ett förhållande rörande en fastighet som en spekulant redan innan köpet har anledning att skaffa sig upplysning om och anpassa sitt handlande efter.

Beträffande "--" och "--", "--", "--" samt "--" har överklagandena skett genom ombud. Ombudet har därefter inte med fullmakt styrkt sin behörighet att företräda dessa fastighetsägare. Dessa överklaganden till regeringen bör därför inte tas upp till prövning.

Regeringen tar upp överklagandena på talan av övriga klaganden. Vid den prövningen har regeringen i förevarande ärende endast att pröva den av kommunen nu antagna detaljplanen. Regeringen har därvid enligt 13 kap. 8 § PBL, att antingen fastställa eller upphäva kommunens antagandebeslut i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i viss del eller ändras på annat sätt.

Regeringen prövar först invändningarna mot planförfarandet.

Vad avser invändningarna om jäv konstaterar regeringen att de tre politikerna inte röstat vid det kommunfullmäktigesammanträde där planen slutligen antogs. Jäv föreligger därmed inte för dessa. Beträffande jävsvändningarna mot kommunens tjänsteman, som äger en fastighet på Älgö, framgår att tjänstemannen varit närvarande vid nämndsammanträden där bl.a. detaljplanen för Älgö behandlats. Om hon även varit närvarande under den tid som detaljplanen för Älgö behandlades framgår inte. Hon har däremot inte deltagit i handläggningen och utformningen av detaljplanen. Även om lämpligheten av tjänstemannens närvaro kan

ifrågasättas mot bakgrund av bestämmelsen i 6 kap. 24 § KL finner regeringen dock att ett eventuellt fel i det här fallet inte kan ha haft sådan betydelse för utgången i ärendet att det på denna grund bör föranleda att kommunfullmäktiges beslut ska upphävas.

Av gällande översiktsplan för Nacka kommun framgår att Torskholmen inte är utpekad som område föreslaget för naturreservat. Detaljplanen medför inte någon avvikelse i förhållande till översiktsplanen vad avser Torskholmen och det har således inte funnits skäl att i kungörelsen informera om detta.

Av 5 kap. 24 § första stycket 3 PBL framgår att det av kungörelsen ska anges i vilken utsträckning mark eller särskild rätt till mark kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17-19 §§ PBL. Enligt 5 kap. 25 § tredje stycket PBL ska underrättelse om innehållet i kungörelsen skickas per brev till de fastighetsägare och innehavare av särskild rätt till mark vars mark kan komma att tas i anspråk. I utställningskungörelsen angavs att en förteckning över de fastigheter som skulle komma att beröras av inlösen eller släntanpassning fanns tillgänglig i utställningslokalerna. Av kommunens yttrande framgår att berörda fastighetsägare och rättighetsinnehavare även underrättats per brev om innehållet i kungörelsen inför utställningen den 15 maj till 12 juni 2006. Beslutet om utställningen upphävdes på grund av jäv. Samma planhandlingar ställdes därför ut på nytt under perioden den 29 september till den 20 oktober 2006. Informationen om denna andra utställning meddelades sakägarna genom kungörelse. Något skriftligt meddelande sändes inte ut. I kungörelsen angavs dock att de yttranden som inkommit under den första utställningsperioden skulle betraktas såsom inkomna under den senare utställningen och att man inte behövde skicka in något nytt yttrande om man inte hade ändrat sig i förhållande till det tidigare yttrandet. Regeringen konstaterar att berörda sakägare underrättats om innehållet i kungörelsen inför utställningen under våren 2006. Det hade varit lämpligt att kommunen även inför utställningen under hösten 2006 åter underrättat berörda fastighetsägare. Att underrättelse inte skickats till dem inför utställningen under hösten 2006 får dock anses vara godtagbart med hänsyn till att utställningshandlingarna varit desamma som under den första utställningen samt upplysningen om att tidigare ingivna yttranden skulle behandlas såsom inkomna under den senare utställningen. Fastighetsägarna bedöms därmed inte ha förlorat sin rätt att yttra sig över förslaget. Regeringen finner att det inte föreligger skäl att upphäva antagandebeslutet på den grunden att underrättelse inte skulle ha skett.

Vad avser ändringar gjorda mellan utställning och antagandebeslut konstaterar regeringen att antalet ändringar får betraktas som relativt begränsat. De ändringar som avser allmänna platser medför inte att förslaget till detaljplan ändras i väsentlig utsträckning. De ändringar som gjorts beträffande enskilda fastigheter har främst avsett justeringar avseende byggnadsytor samt möjliggjort att ordna tillfarter till några av

fastigheterna. För en fastighet har användningsgränsen flyttats för att möjliggöra en justering av fastighetsgränsen. Sammantaget finner regeringen att de ändringar som förekommit inte medfört att förslaget till detaljplan ändrats väsentligt. En ny utställning har således inte varit nödvändig.

I planhandlingarna ingår en miljöredovisning som syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna vid en utbyggnad enligt planförslaget. Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget för bebyggelse och planen syftar till att möta den tilltagande permanentbosättningen och de krav som detta medför. Regeringen finner mot bakgrund bl.a. härav att den omständigheten att en miljökonsekvensutredning, utöver den befintliga miljöredovisningen, inte upprättats inte utgör tillräckliga skäl för att upphäva planbeslutet. Vidare antecknas att PBL inte ställer krav på miljökonsekvensbeskrivning för anläggningsarbete på gator eller ledningsnät, ej heller för anläggning av matarledningar utanför planområdet.

Vid en samlad bedömning finner regeringen att det inte framkommit att planhandlingarna eller handläggningen i kommunen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter som innebär att kommunens planbeslut inte tillkommit i laga ordning.

Vad gäller invändningarna om strandskydd konstaterar regeringen att kommunen medgett att detaljplanen upphävs avseende område på Korsholmen, del av vattenområde i Marenviken samt för område för båtklubb och bryggor vid Torskholmen. För dessa områden gäller fortsatt strandskydd enligt regeringens beslut den 9 oktober 2008 i ärende M2007/1027/F/M. Vid sådant förhållande bör detaljplanen för Älgö upphävas i enlighet med kommunens medgivande.

Regeringen noterar att strandskydd i övrigt, avseende bl.a. parkeringsplats norr om Älgövägen på Svärdsö, upphävts enligt ovan nämnda beslut. Frågor som rör strandskyddet har således redan prövats i annan ordning. Frågor om dispens från strandskydd prövas inte i ett plan-ärende.

Vid ärendets prövning i övrigt gör regeringen följande bedömning.

Av handlingarna framgår att syftet med detaljplanen är att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och samtidigt bibehålla den ursprungliga bebyggelsekaraktären och skärgårdsmiljön. Den tilltagande permanentbosättningen gör det nödvändigt att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt förbättra vägnätet.

Inom områden med detaljplan ska enligt 6 kap. 26 § PBL kommunen vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl till annat. I enlighet med huvudregeln anger detaljplanen att kommunen ska

vara huvudman för de allmänna platserna. Vad klagandena framfört utgör inte skäl att frångå huvudregeln.

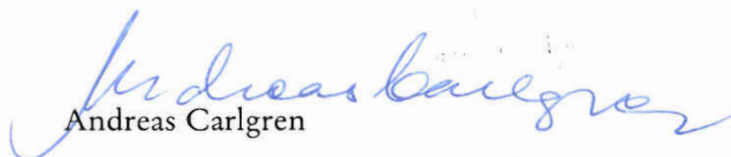
Planen anger utrymme för gator. Gatumark har även lagts ut för nya vägsträckor. Enligt regeringens bedömning har gatumarken fått en godtagbar omfattning. Inom gatumarksområdet ska förutom körbanor finnas plats för eventuella trottoarer, diken, belysning etc. Frågor som rör hur gatumarksområdet närmare ska utformas och vilka föreskrifter eller åtgärder i övrigt som kan behövas för att undvika skador eller olägenheter får prövas i samband med planens genomförande. Inte heller frågor om gatukostnader och hastighetsbestämmelser prövas i ett plan-ärende. Anslutningar för vatten och avlopp regleras inte heller i ett detaljplaneärende.

Detaljplanens syfte är vidare att bibehålla befintlig fastighetsindelning och kommunen har i planarbetet inte funnit behov av upprättande av fastighetsplan. För de fastigheter som berörs av inlösen av mark kommer lantmäteriförrättning att ske. Frågan prövas inte i ärendet.

Detaljplanen innebär olägenheter för enskilda fastigheter i form av intrång för vägbreddning. Vid en avvägning finner regeringen att fördelarna med den valda planutformningen överväger de nackdelar som den kan medföra för klagandena. Regeringen har därvid beaktat de ersättningsregler som gäller mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats. Regeringen finner inte heller att de olägenheter som detaljplanen kan medföra för enskilda fastigheter vad avser inskränkningar i byggrätt m.m. är av den art att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena anfört om utformning av allmänna platser, vägar, grönområden och vattenområden, bryggor och parkeringsplatser, behovet av miljökonsekvensbeskrivningar och avgränsning av planområdet utgör inte skäl för att regeringen med anledning av överklagandena ska upphäva planbeslutet. Regeringen finner inte heller att vad klagandena framfört i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut.

Med hänsyn till vad som anförts ovan finner regeringen att kommunens beslut den 11 december 2006 att anta detaljplan för Algö, Nacka kommun, bör upphävas i de delar som kommunen medgivit. Överklagandena bör avslås i övrigt.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Ulla Jarnås

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Stockholms län (handlingar återsänds)

"--", "--" och "--", Marenvägen 42,

133 37 Saltsjöbaden

"--", Älgöbranten 34, 133 37 Saltsjöbaden

"--", Jungfrugatan 64, 115 31 Stockholm

"--"och "--", Hälsingehöjden 11 nb, 113 31 Stockholm "--",

Ulriksdalsvägen 50, 133 37 Saltsjöbaden

"--", Långbrodalsvägen 22, 125 34 Älvsjö

"--", Sjättenovembervägen 246, 125 34 Älvsjö

"--", Kocksgatan 22, 116 24 Stockholm

"--"och"--", Sturkögatan 8, 257 31 Rydebäck

"--"och"--", Badstrandsvägen 1, 112 65 Stockholm "--", Ekholmsvägen 8,

133 37 Saltsjöbaden "--", Linnégatan 52, 114 54 Stockholm

"--" och "--", Byälsvägen 205,

128 47 Bagarmossen

"--", Reimersholmsholmsgatan 37, lgh 00240, 117 40 Stockholm "--", Vin

dragarvägen 2, lgh 00040, 117 50 Stockholm "--", Kungsgatan 79, 112 27

Stockholm

"--", Violstigen 3, 133 36 Saltsjöbaden

"--"och"--", Berghemsvägen 2,

133 37 Saltsjöbaden

"--", Värtavägen 13, 115 53 Stockholm

"--", Kommendörsgatan 39, 114 58 Stockholm

"--", Horns Kustväg 192, 380 74 Löttorp

"--", Varvsgatan 1 A, lgh 0042, 117 29 Stockholm

"--", Älgövägen 359, 133 37 Saltsjöbaden

"--"och"--", Skyllbergsgatan 5, 2 tr., 124 71 Bandhagen "--", "--", "--" och

"--", "--", "--", "--" och "--", "--"och"--", "--", "--", "--"och"--", "--"och"--",

"--"och"--", "--", "--", "--", "--"och"--", "--", "--", "--" och "--", "--", "--", "--"

och "--", "--", "--", "--", "--", "--"och"--", "--" och "--",

c/o advokat Viveca Dahlin och jur.kand. Johannes Holmgren,

Landahl Öhman Advokatbyrå KB, Box 5209, 102 45

Stockholm "--", c/o advokat Alf Rudström och

jur.kand Johannes Holmgren, Landahl Öhman Advokatbyrå KB,

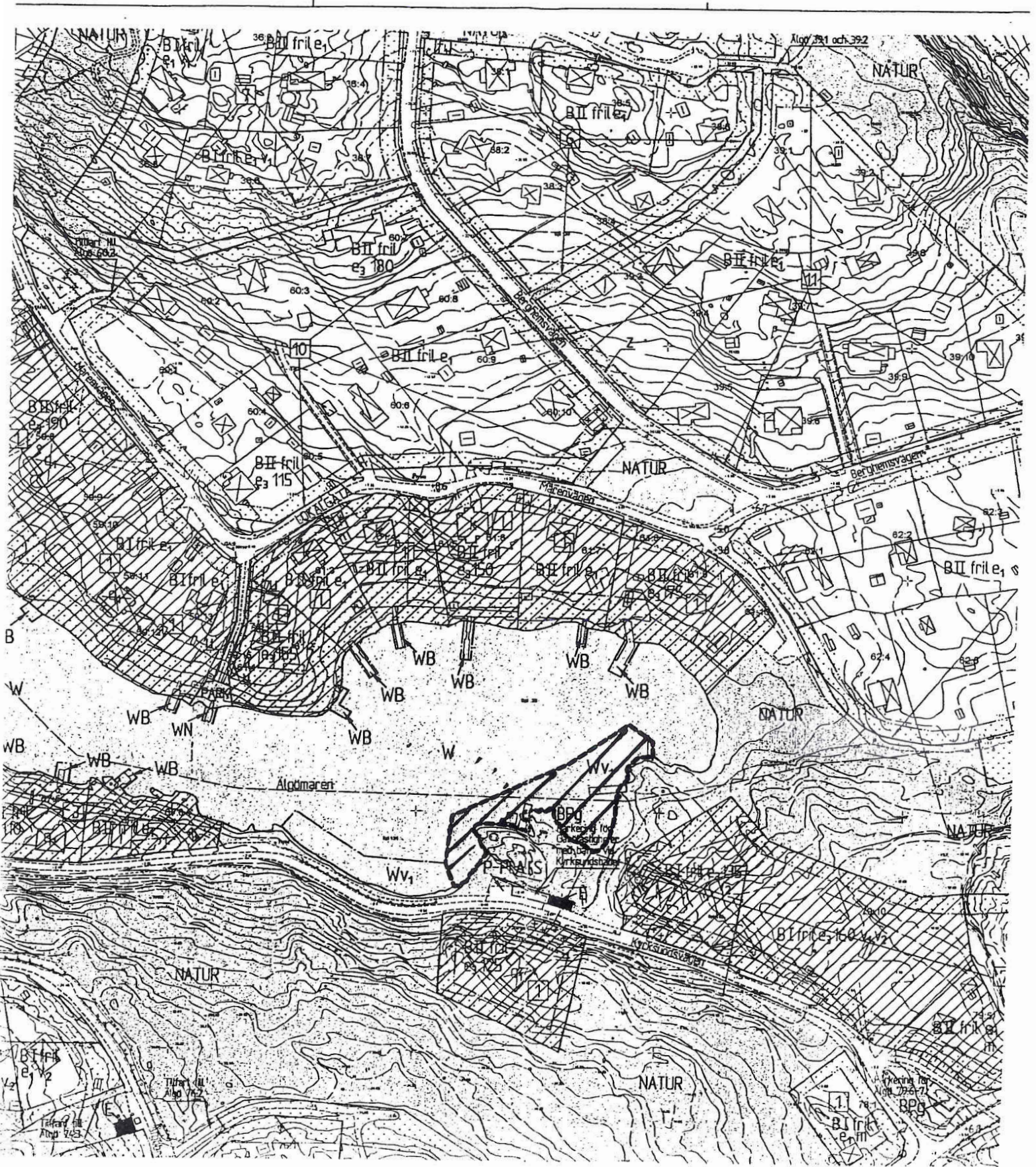
Box 5209, 102 45 Stockholm

Ad Real States Ltd, c/o Alf Dahlin, 7, Avenue des Papalins,

MC-98000 MONACO

"--", Trappstigen 17, 133 37 Saltsjöbaden

"--", Svartågatan 55, 128 45 Bagarmossen
 "--", Ulrikedalsvägen 29, 133 37 Saltsjöbaden
 "--" oth "--", Storgatan 57, 115 23 Stockholm
 "--", Ekholmshsvägen 250 A, 5 tr., 127 45 Skärholmen "--", Badvägen 8 A,
 191 33 Sollentuna
 "--", Kyrksundsvägen 18, 133 37 Saltsjöbaden
 "--", Blekingegatan 67 B, 5 tr., 116 62 Stockholm
 "--", Älgövägen 346, 133 37 Saltsjöbaden
 "--", Vindragarvägen 13, 2 tr., 117 50 Stockholm
 "--", Dalstigen 4, 133 37 Saltsjöbaden
 "--", Ulrikedalsvägen 41, 133 37 Saltsjöbaden "--", Karlavägen 111, 115
 26 Stockholm
 "--", c/o Olof Nelson, Stockholmen Juridik,
 Stockholmen Förvaltning AB, Hammarby Allé 3, 120 32 Stockholm
 "--", Fällströmsvägen 10, 133 37 Saltsjöbaden
 Södra Kustens Intresseförening på Älgö, c/o "--",
 Älgövägen 346, 133 37 Saltsjöbaden
 Älgö Fastighetsägareförening, c/o "--", Älgövägen 359,
 133 37 Saltsjöbaden
 Älgö vägförening, c/o "--", Berghemsvägen 30,
 133 37 Saltsjöbaden
 "--", Grevgatan 14, 2 tr., 114 53 Stockholm
 "--", Högalidsgatan 50 A, lgh 61, 117 30 Stockholm "--", Näckrosvägen
 41, 169 37 Solna
 "--", Älgöbranten 32, 133 37 Saltsjöbaden
 "--", Älgövägen 321, 133 37 Saltsjöbaden
 "--", Ulrikedalsvägen 26, 133 37 Saltsjöbaden
 "--", Berghemsvägen 47, 133 37 Saltsjöbaden
 "--", Backmans väg 27, 439 94 Onsala
 "--", Berghemsvägen 22, 133 37 Saltsjöbaden





**LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN**

Juridiska enheten
Fredrik Denecke
08-785 50 16

BESLUT

Datum
2007-03-19

Bilaga 2

Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

Nacka kommun
Kommunfullmäktige
131 81 NACKA

**Överklaganden i fråga om detaljplan för Älgö,
Nacka kommun**

BESLUT

Länstyrelsen avslår överklagandena.

Detta beslut får överklagas hos Regeringen enligt bilaga.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 11 december 2006 detaljplan för Älgö.

KLAGANDE

Antagandebeslut klagats av följande klagande:

- "--" och "--", Älgö 53:1-2, 4031-07-5062, 5076.
- "--", "--" och "--", Älgö 35:6, 4031-2007-5078. "--", Älgö 68:2, 4031-2007-5080.
- "--", Älgö 82:1, 4031-2007-5081.
- "--", Älgö 28:4, 4031-2007-5083.
- "--" och "--", Älgö 26:6, 4031-2007-5087. "--" och "--", Älgö 39:6, 4031-2007-5090.
- "--", Älgö 7:1, 4031-2007-4136.
- "--" och "--", Älgö 42:14, 4031-2007-4146.
- "--", Älgö 46:6, 4031-2007-4129.
- "--", Älgö 26:7, 4031-2007-5092.
- "--", Älgö 27:1, 4031-2007-4135.
- "--", Älgö 84:1, 4031-2007-5095.
- "--" och "--", Älgö 25:1, 4031-2007-5102.
- "--", Älgö 65:1, 4031-2007-5102.
- "--", Älgö 36:4, 4031-2007-4134.
- "--", Älgö 60:10, 4031-2007-5106.
- "--", Älgö 12:4, 4031-2007-5108.
- "--", Älgö 91:3, 4031-2007-5110.
- "--", Älgö 92:1-2, 4031-2007-5119.
- "--", Älgö 73:2, 4031-2007-5123.



BESLUT

Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

"--" och "--", Älgö 41:5, 4031-2007-6379. "--", Älgö 19:4-5, 4031-2007-5125.

"--" och "--", Älgö 83:1, 4031-2007-5129.

"--", Älgö 23:1, 4031-2007-5133.

"--", Älgö 57:4, 57:6, 58:4 och 66:12, 4031-2007-4126. "--", Älgö 35:5, 4031-2007-5135.

"--" och "--", Älgö 30:5, 4031-2007-5138. "--", Älgö 88:8, 4031-2007-4145.

"--" och "--", Älgö 39:3, 4031-2007-5142. "--" och "--", Älgö 83:10, 4031-2007-5146.

"--", Älgö 48:1, 4031-2007-5147.
Gåsö vägförening, 4031-2007-5151.

"--", Älgö 34:12, 4031-2007-4117.

"--", Älgö 72:8, 4031-2007-5153.

"--", Älgö 43:7, 4031-2007-5157.

"--", Älgö 80:1-2, 4031-2007-5159. "--", Älgö 73:4, 4031-2007-5164.

"--" och "--", Älgö 65:4, 4031-2007-5165. "--", Älgö 5:1, 5:9 och 5:10, 4031-2007-5170.

"--", Älgö 5:3, 5:9 och 5:10, 4031-2007-5173.

"--", Älgö 88:4, 4031-2007-5179.

"--" och "L"--", Älgö 54:5, 4031-2007-5181.

"--", Älgö 72:5, 4031-2007-5183.

"--" och "--", Älgö 89:2, 4031-2007-5185. "--", Älgö 82:3, 4031-2007-5187.

"--", Älgö 28:3, 4031-2007-5189.

"--", Älgö 22:6, 4031-2007-6396.

"--" och "--", Älgö 42:4, 4031-2007-5195. "--" och "--", Älgö 31:4, 4031-2007-5191.

"--" och "--", Älgö 65:2, 4031-2007-5198. "--" Älgö 30:9, 4031-2007-5167.

"--", Älgö 41:9, 4031-2007-5201.

"--" och "--", Älgö 29:2, 4031-2007-4120.

"--" och "--", Älgö 76:7, 4031-2007-6393.

"--" och "--", Älgö 58:5, 4031-2007-5203.

"--", Älgö 30:1, 4031-2007-4132.

"--" och "--", Älgö 27:3, 4031-2007-5221.

"--", Älgö 52:5, 4031-2007-5205.

"--" och "--", Älgö 64:1, 4031-2007-6370. "--" och "--", Älgö 64:7, 4031-2007-5206.

"--", Älgö 92:6 och 92:9, 4031-2007-5219.

"--", Älgö 54:1, 4031-2007-5207. "--", Älgö 13:2, 4031-2007-5213.

"--" och "--", Älgö 54:6-7, 4031-2007-5215.



BESLUT

Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

- "--", Älgö 10:6, 4031-2007-4122.
 "--", Älgö 79:7, 4031-2007-4123.
 "--", Älgö 62:13-14, 4031-2007-5223.
 "--" och "--", Älgö 19:8, 4031-2007-5224.
 "--", Älgö 31:1, 4031-2007-5162.
 "--", Älgö 10:7, 4031-2007-5225.
 "--", Älgö 56:4, 4031-2007-5226.
 "--", Älgö 56:6, 4031-2007-5227.
 Nacka Miljövårdsråd, 4031-2007-4138.
 "--", Älgö 13:3, 4031-2007-5228.
 "--", Älgö 52:15, 4031-2007-5230.
 "--" Älgö 61:2, 4031-2007-5229.
 "--", Älgö 43:6, 4031-2007-5231.
 "--" och "--", Älgö 9:1, 4031-2007-5232.
 "--", Älgö 37:4, 4031-2007-4131.
 "--", Älgö 66:9-10, 4031-2007-5233.
 "--", Älgö 61:6, 4031-2007-5234.
 "--" och "--", Älgö 82:2, 4031-2007-5048.
 Real Estates LTD, Älgö 57:2 och 57:8, 4031-2007-5060.
 "--", Älgö 50:2, 4031-2007-5098.
 "--", Älgö 52:16, 4031-2007-5111.
 "--", Älgö 52:17, 4031-2007-5105.
 "--", Älgö 40:5, 4031-2007-6397.
 "--", Älgö 37:3, 4031-2007-5113.
 "--", Älgö 79:8, 4031-2007-5118.
 "--", Älgö 93:7 och 93:9, 4031-2007-4140.
 "--", Älgö 31:3, 4031-2007-6381.
 "--" och "--", Älgö 30:6, 4031-2007-5132. "--", Älgö 30:4,
 4031-2007-5134.
 "--" och "--" Älgö 87:1, 4031-2007-5139. "--", Älgö 42:5,
 4031-2007-5140.
 "--", Älgö 10:1, 4031-2007-5141.
 "--", Älgö 56:2, 4031-2007-5143.
 "--" och "--", Älgö 67:5, 4031-2007-5145.
 "--" och "--", Älgö 88:1, 4031-2007-5149. "--", Älgö 41:3,
 4031-2007-5155.
 "--" Älgö 41:10, 4031-2007-5158.
 "--" och "--", Älgö 50:3, 4031-2007-5160.
 "--", Älgö 15:9, 4031-2007-5163.
 "--", Älgö 31:5, 4031-2007-5169.
 "--", Älgö 56:7, 4031-2007-5182.
 "--", Älgö 56:5, 4031-2007-5184.
 "--", Älgö 32:2, 4031-2007-5180.
 "--", Älgö 20:1, 4031-2007-5192.



BESLUT

Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

"--", Älgö 43:8-9, 4031-2007-5193.
 "--", Älgö 32:1, 4031-2007-5197.
 "--", Älgö 79:1, 4031-2007-5199.
 Södra Kustens Intresseförening på Älgö, 4031-2007-5202.
 "--", Älgö 93:7-9, 4031-2007-4144.
 "--", Älgö 52:13, 4031-2007-5210.
 "--", Älgö 13:1, 4031-2007-5208.
 "--", och "--", Älgö 86:1-3, 4031-2007-5188. "--", Älgö 67:1-3, 4031-2007-5211.
 "--", "--", och "--", Älgö 81:1, 4031-2007-5212.
 "--", Älgö 76:8 och 88:9, 4031-2007-5214.
 "--", Älgö 18:5, 4031-2007-5216.
 "--", Älgö 39:9, 4031-2007-5217.
 "--", Älgö 8:2, 4031-2007-6375.
 "--", Älgö 66:3, 4031-2007-5218.
 "--", Älgö 51:4, 4031-2007-5222.
 "--", Älgö 29:14, 4031-2007-5220.
 "--", Älgö 49:3, 4031-2007-5259.
 "--", Älgö 6:3, 4031-2007-5260.
 "--", Älgö 46:2, 4031-2007-5261.
 "--", Älgö 46:1, 4031-2007-5262.
 "--", Älgö 86:9, 4031-2007-5269.
 Älgö fastighetsägareförening, 4031-2007-5271.
 Älgö vägförening, 4031-2007-5277.

MOTIVERING TILL ÖVERKLAGANDENA

Likalydande skrivelser från ett flertal klagande

Detaljplanen har varit utställd tre gånger utan koppling till föregående program- eller samrådsleden. Underlaget till antagandebeslutet omfattar 309 sidor text och 19 kartblad och är därför alltför omfattningsrikt för att kunna överblickas. Ett antal allvarliga formella fel har begåtts. Efter den tredje utställningen har ett flertal beslut, betecknade november 2006, gjorts vilka allvarligt påverkar den enskilda fastighetsägarens rätt. Exempel på sådana ändringar är:

- Skoltomt har utvidgats så att allmän parkering tagits in i kvartersmark
- Väg inom Ekholmen har breddats från 3,0 meter till 6,0 meter
- Profiljustering av bussgatan kommer att ske för att klara SL:s krav på lutning (ej redovisat på plankartan, effekten av att ändra lutning från 18% till 7% är därför oklar)
- Byggrätter justerade för SSSK:s och Handels klubbhus på Klubbacken
- Parkering vid Långa Bryggan har utökats för att ordna parkering för 25 bilar
- Torsholmens Båtklubbs område har utökats



BESLUT

Datum
2007-03-19

Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

- Älgö 12:12 ändrad till icke delningsbar, byggrätt ändrad till e2
- Älgö 16:1 bestämmelse ändrad till e3 220 och egenskapsgräns justerad
- Älgö 35:6 byggnadsarea ändrad till 150 kvm
- Älgö 50:1 mark som inte får bebyggas har ändrats
- Älgö 52:1 mark som inte får bebyggas har ändrats
- Älgö 53:1 och 53:2 mark som inte får bebyggas har tagits bort
- Älgö 63:3 kartan ändrats så att tillfart över naturmark tillåts
- Älgö 71:1 och 71:4 gemensamhetsanläggning är borttagen. Angöring till Älgö 71:4 kan ske över Älgövägen
- Älgö 71:3 ges möjlighet att ansluta till Älgövägen över grannfastighet
- Älgö 81:8 q-märkning borttagen
- Älgö 82:1 WB-område flyttat, användningsgräns flyttad, nätstationsplacering flyttad
- Älgö 83:2 – 7 byggrätt för en huvudbyggnad borttagen
- Plankartan har ändrats så att ett antal styckningsmöjligheter tagits bort
- Älgö 93:7 – 9 bestämmelsen q1 har ändrats till q2 med utökad byggrätt

Dessa justeringar utgör väsentliga ändringar vilka kräver ny utställning enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen, PBL. Av utställningskungörelsen skulle det ha framgått vilka fastigheter, omkring 350, som drabbats av olika sorters intrång. Det borde även klart framgå vad som ändrats sedan utställningen 2001 samt vilka av tidigare framförda synpunkter som inte beaktats. För fastighetsägarna är vinsterna i obalans med kostnaderna eftersom byggrätterna på flertalet fastigheter reduceras med två tredjedelar samtidigt som extremt dyrbara gatukostnader tillkommer. Kommunens avvägning mellan allmänna och enskilda intressen är felaktig. Huvudmannaskapet för gator och parker skall inte vara kommunalt utan enskilt. Gatukostnadsfördelningen är orättvis och måste omarbetas. Gåsöterminalen måste få en annan lösning. Vidare vill ingen av föreningarna på Älgö eller Gåsö se en Gåsöterminal på Torskolmen. Därför måste andra förslag genomföras, t.ex. Waxholmsbolagstrafik till Gåsö, Sjölift till Gåsö eller flyttning av befintliga terminaler till Svärdsö och Trinntorp. Planerna för Älgövägen känns inte igen från utställningen 2001 vad gäller vägbredd, som ökats från 5 meter till 6,5 meter, och referenshastighet, som ändrats från 30 km/t till 50 km/t. Gångbanan är placerad på fel sida av vägen. Bussvändplanen skall behållas i nuvarande läge. Backen mellan Ekholmsvägen och Ulrikedalsvägen får en lutning av 18 %, vilket är oacceptabelt för SL. I de utställda plankartorna har ett hål klippts ut ur plankartan så att ett större område norr om Trappstigen inte omfattas av revideringen, något som är oacceptabelt eftersom ingen fastighetsägare kan utläsa vad som gäller för markområdet. Vissa parkmarksåtgärder är onödiga eller felaktiga, som att grusa fotbollsplanen och att krympa den samt vidare placeringen av en lekplats vid Korsholmsvägen. Den föreslagna föreningsstugan på tennisängen har fått en oacceptabel placering och bör samordnas med andra föreningars klubbhus. Dansbanan vid ekdungen bör bibehållas. Flera av de badplatser som står till Älgöbornas förfogande idag har utgått vid utställningen, t.ex. Vintervägsbadet. Badplatserna skall bibehållas. Ett stort antal nya bryggor föreslås, men dessas placering måste föregås av

**BESLUT**Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

noggranna överväganden i samråd med berörda fastighetsägare, vilket inte har skett. Kostnaderna för det lokala vägnätet blir för höga. Vägnätet behöver inte förses med gatubelysning. Vägföreningen bör inte kommunaliseras. VA-rören bör inte placeras under vägkroppen.

Individuella skrivelser

Älgö 35:6: Kommunens lösning av överfartstrafiken mellan Älgö och Gåsöarna är inte godtagbar. Älgö belastas alltför mycket av genomfartstrafik till och från Gåsö med tillhörande parkeringar. Gåsö bör angöras av Waxholmsbolagets båtar för att avlasta Älgö. Dalen som genomkorsar Älgö är en nyckelbiotop och bör befrias från all exploatering i form av nya vägar och mobilmaster. Hela Älgö utgör ett riksintresse. Den breddning av Älgövägen och av lokalvägarna som framgår av planen måste minimeras.

Älgö 68:2: Intrånget på den norra delen av fastigheten för breddning av vägen överklagas eftersom marken är det enda ställe där parkering på egen tomt kan ske.

Älgö 42:14: Kommunen har inte registrerat deras yttrande över den nyutställda detaljplanen och inte heller tagit upp det i kommunens utlåtande över inkomna yttranden. Lars Berglund, ordförande i områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden, har varit jävlig vid nämndsammanträden under april-september 2006 och vid kommunstyrelsenssammanträde den 27 november 2006 eftersom han samtidigt har varit auktoriserad revisor i Älgö vägförening. Planchefen Micaela Lavonius har varit jävlig vid sammanträden t.o.m. november 2006 eftersom hon är ägare till fastigheten Älgö 50:4. Även Ingegerd Thorngren och Eva Öhbom Ekdahl har varit jävliga. Planprocessen har varit bristfällig. IT-projektet "Vägval Älgö", där gatukostnader ingår, har vad avser upphandling och innehåll varit undermåligt. Vägkostnaden har senast beräknats till 145 miljoner kronor. Ett enskilt VA-system bör anläggas. Älgö bör inte anslutas till ett stort reningsverk. Vattensituationen på Älgö är sådan att det finns mycket goda förutsättningar för en tillämpning av decentraliserade VA-lösningar. Strandskyddet bör inte upphävas på Torskholmen och ingen exploatering bör ske där. Åtta badplatser har utgått där och ersatts av bryggor. Tidigare föreskrifter om ankringsförbud har utgått utan motivering. Kommunens hantering av antalet byggbara fastigheter ifrågasätts. Inom samma byggnadskvarter, exempelvis 76:1-11, förekommer helt omotiverat olika byggrätter. För dessa fastigheter är bestämmelsen och största antal fastighet felaktigt använd och kan misstolkas. Fastigheterna Älgö 88:5 och 88:6 är omotiverat avgränsade med egenskapsgräns mot övriga fastigheter i kvarteret trots att samma bestämmelser gäller för hela kvarteret. Liknande fel förekommer i hela planen. Fastigheten Älgö 4:8 saknar bestämmelse om tomtindelning. Följande fastigheter saknar bestämmelse om fastighetsindelning och kan alltså styckas, vilket inte bör medges: Älgö 4:8, 14:2, 35:5-6, 37:1, 42:12, 50:4, 53:15, 55:2, 71:2, 76:2-3, 76:8, 79:5 och 91:5. Utbyte av vägarnas överbyggnad enligt kommunens förslag genererar mellan 8 till 17 gånger flera byggnadstransporter än den upprustningsmetod



BESLUT

Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

som föreslagits av Älgö vägförening. En miljökonsekvensbeskrivning krävs för utbyggnadsfasen.

Älgö 46:6: Den framtida lokala väghållningen bör ske i Älgö vägförenings regi och enligt de av föreningen utarbetade förslag och inte i något av kommunens alternativ. Kostnaderna blir rimliga i förhållande till nyttan. Ingreppen i omgivningen blir skonsamma, varvid skärgårdsprägeln kan bibehållas. Breddning av vägarna leder till ökade farter och minskad trafiksäkerhet. Fastighetsägarna och de boende får större möjlighet att påverka vägar, bad, friområden, snöröjning m.m.

Älgö 26:7: Till- och ombyggnaden av vägnätet är alltför kraftig och blir alltför dyr. Älgövägen är en huvudväg och bör därför inte belasta fastighetsägarna på Älgö ekonomiskt. Enskilt huvudmannaskap för vägarna bör gälla. Bussterminalen bör inte flyttas. Gräsytan vid korsningen Bergabovägen/Fällströmsvägen bör inte göras om till en grusplan för bollspel. Älgö bör så långt möjligt bevara sin unika skärgårdskaraktär. Uppsamlings- och lokalgator bör inte förses med belysning. Åverkan på kulturlandskapet och naturen bör inte äga rum. Mark bör inte undantas för att uppföra en 3G-mast. Dansbanan vid Ekdungen bör behållas. De badplatser som har utgått bör behållas. Siktschaktning på Spejarvägen medför stor påverkan på Älgö 26:7 och bör därför inte genomföras. Av dagens tillåtna byggrätter förloras två tredjedelar samtidigt som byggenskap i två våningar inte tillåts och stora gatubyggnadskostnader tillåts varjämte altaner över 0,5 meter från mark skall inräknas i byggytan. Balans råder inte mellan inskränkningarna i byggrätterna och de tillkommande kostnaderna.

Älgö 27:1: Kostnaderna för det lokala vägnätet blir för höga. Vägarna har tillräcklig bärighet. Under byggtiden kommer vägarbetena att innebära stora olägenheter för de boende. Gatubelysning för det lokala vägnätet är obehövlig. Kommunalt huvudmannaskap för vägnätet bör inte införas. Bussvändplatsen bör inte flyttas eftersom flyttningen blir för dyr. VA-rören bör inte placeras under vägkroppen.

Älgö 83:1: De nuvarande baden bör behållas. Merparten av Gåsöörarnas transittrafik bör flyttas från Älgös södra kust till det redan för småbåtshamn åtgärdade området på Svärdsö. På Torskholmsviken bör en hamn för Gåsöörarna inte förläggas. Marenparkeringen bör inte utökas eftersom den inte utnyttjas ens till hälften och eftersom en utökning tar mark i ett grönområde i anspråk. Inga avtal skall förekomma mellan kommunen och Gåsös fastighetsägare eller föreningar som rör mark på Älgö eller vattenområden vilka gränsar till Älgös kust.

Älgö 30:5: Gatukostnaderna är fyra gången så höga som Älgö Väners kompromissförslag till kommunstyrelsen. Kommunalt VA accepteras men rören skall läggas bredvid vägen i dikesrenen eller där de passar. De protesterar mot sättet av modernisera VA-nätet, projekteringen av gatubelysningen, kommunaliseringen av vägföreningen och flyttningen av bussvändplats.



BESLUT

Datum
2007-03-19

Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

Älgö 88:8: Kommunen borde ha valt enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap för allmän plats kan kombineras med utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät. Området bör delas upp i mindre funktionella etapper, vilket skulle möjliggöra reell insyn och även påverkan på den framtida omvandlingen av området. Området är sedan länge uppdelat i flera byggnadsplaner. Planprogrammet saknar koppling till den antagna detaljplanen. Planprocessen har pågått i 11 år och denna tidsutdräkt är alltför lång med tanke på att många nya fastighetsägare har tillkommit och att flera utställningsförslag föreligger vilka är svåra att kombinera sinsemellan. I kungörelsen om utställning nummer 3 har kommunen inte förtecknat de fastigheter som kommer att beröras av intrång och inlösen. Detta har medfört att många av ägarna till de ca 350 fastigheter som berörs av intrång och inlösen inte har förstått innebörden av det utställda förslaget. De föreslagna åtgärderna står i obalans med de vinster som kan förväntas. Byggrätterna på hans fastighet reduceras med två tredjedelar. Korsholmen anges i översiktsplanen 2002 som fritidshusområde och skall behandlas därefter. Permanentboende förutsätter normalt fastlandsförbindelse, vilket inte föreslås för Korsholmen. Torskholmen anges som naturområde i översiktsplanen och är inte lämplig för anläggande av terminalanläggning för Gåsöfastigheterna. Torskholmen och Svärdsö ingår i strandskyddsområde, men Länsstyrelsen har avslagit kommunens begäran om upphävande av strandskyddet. Sådant upphävande krävs för anläggande av en Gåsöterminal enligt planförslaget. Ett antal nya bryggor har placerats olämpligt i känsliga strandpartier eller i väderutsatta lägen utan noggranna överväganden i samråd med berörda fastighetsägare. Jämfört med tidigare utställda planversioner har föreskrifter om ankringsförbud utgått utan motivering. En miljökonsekvensbeskrivning saknas för Gåsöterminalen på Torskholmen. Sådan beskrivning skall finnas för detaljplaner som medger anläggande av en småbåtshamn med fler än 20 båtar eftersom en sådan hamn utgör miljöfarlig verksamhet för vilken särskilda hänsynsregler skall iakttas enligt miljöbalken. För Älgö 88:8 skulle en transittrafik från Torskholmen till Gåsö innebära att fastigheten drabbas av oacceptabla störningar i form av ljud och föroreningar. De skogspartier som finns i Dalen utgör en nyckelbiotop med naturvärden vilka inte har redovisats i den senaste utställningen. Trafikbullerproblemen på Älgövägen kan bemästras genom att reducera hastigheten till 30 km/t. Många fastigheter längs Älgövägen och del av Bergabovägen drabbas av intrång som kan minskas radikalt om man återgår till 2001 års vägstandard och referenshastighet i kombination med omläggning av gångbanan till södra sidan. Kommunen förutsätter i den reviderade planen omotiverade ändringar av bl.a. principer för trafik och utformning av gator. Busshållplatsen vid Älgö Gård bör behållas. Kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser bör inte införas. Det kommunala underskottet blir 31 miljoner kronor större för det kommunala alternativet till vägupprustning än för det enskilda. Den planerade standarden för vägarna blir alltför hög. Dagvattendränningen föreslås ske genom alltför djupa ledningar men kan ske t.ex. genom att dagvatten får ledas eller infiltreras vida intilliggande fastigheter. Fotbollsplanen bör bibehållas med nuvarande mått och med gräsyta. Parkeringsplatsen vid Häradsgränsen med gångväg bör bekostas helt av Gåsöborna och kommunen. Det saknas kostnader för åtskilliga



BESLUT

Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

gångvägar som återfinns i 2001 års planförslag. Det saknas åtgärder för dansbanan och andra rekreationsanläggningar. Det saknas motiv för att välja bro alternativt vägbank till Ekholmen. Miljöeffekterna är inte redovisade och vattendom krävs för utfyllnad i vattenområde. Byggrätterna har ändrats på ett omotiverat sätt, exempelvis inom kvarteret Älgö 76:1-22. VA-plan saknas. För Älgö 88:8 är byggrätten alltför hårt beskuren. En parkeringsplats på andra sidan Erstavägen är i den antagna detaljplanen omotiverat utlagd som gemensam parkering för Älgö 89:5 och 89:8 men tillhör av hävd Älgö 88:8. Inom sistnämnda fastighet är ett område för garageändamål utlagt intill grannfastigheten Älgö 88:7 men bör flyttas till tomtens östra hörn där något bättre förutsättningar för en byggnation ges. Det är anmärkningsvärt att kommunen inte har nämnt önskemålet i utlåtandet eller föreslagit ändring av planen. Flera badplatser har utgått men bör behållas. Avgränsning mellan vägområde och natur är oklart redovisad genom en illustration och inte med användnings- och egenskapsgräns, vilket resulterar i att omfattningen av vägområdet blivit flytande. Ett E-område intill Älgö 85:1 är inte redovisat till funktion och användning. Om området skall användas som pumpstation bör det flyttas intill garageområdet Älgö 4:6 för en mer undanskymd placering och möjlighet till avledning av bräddat avloppsvatten till vägdike. Föreslagen utvidgning av tomtmark tillhörande Älgö 4:6 tar naturmark i anspråk och bör utgå.

Älgö 39:3: En enkät visar att 92 % av fastighetsägarna önskar behålla Älgö vägförening. Det finns en väsentligt billigare lösning av VA-frågan än kommunalt VA. Nacka kommuns beslutsunderlag är sannolikt felaktigt. Ett flertal personer har misstänkts för jäv. Det föreligger ingen fullvärdig MKB. Ingerd Thorngren har av kommunen ansetts jävig. Eva Öhbom Ekdahl är sannolikt jävig. Störande buller och enorma avgasutsläpp från vägmaskiner och lastfordon blir följden. De boendes rötslam kan tillvaratas utan restriktioner. Om avloppsvattnet förs in i befintliga reningsanläggningar blir det inte möjligt att tillvarata rötslammet, dvs låta 25-75 % återgå till jordbruket. Kommunens planförslag strider mot EU:s gällande rötslamsdirektiv. Vägföreningen bör inte kommunaliseras. Kostnaderna för det lokala vägnätet blir alltför höga. Bussvändplatsen bör inte flyttas. Gatubelysningen av det lokala vägnätet bör inte övertas av kommunen. VA-rören bör inte placeras under vägkroppen. Punktprickningen av hans tomt påverkar hans möjligheter att fullt ut nyttja sin fastighet. Ingen del av hans fastighet bör tas i anspråk för en bredare väg, eftersom vägen inte behöver breddas. Han stöder Naturvårdsverkets överklagande av Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskyddet. Kommunen har inte presenterat en MKB för byggnadsfasen. Äganderätten till allmän platsmark är oklar. Kommunen måste visa att marken ägs av kommunen såväl vad gäller vägar som bad- och parkmark.

Gåsö vägförening: Den existerande gemensamhetsanläggning som kallas Maren-parkeringen innehas av föreningen med servitut. Detta servitut får och kan inte ändras eller upphävas genom detaljplan. Föreningens delägare måste garanteras oförändrade villkor och tillgänglighet avseende parkeringsplatser och båtplatser på Älgö. Fastigheterna på Gåsö tillhör inte planområdet och skall inte belastas

**BESLUT**Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

med gatukostnadsersättningar. Föreningen motsätter sig flyttningen av busshållplatsen och förordar att ändhållplatsen för bussen på Älgö fortsättningsvis också finns vid vändplanen vid Älgö Gård.

Älgö 80:1-2: Vägföreningen bör bli kvar och genomföra upprustningen av vägarna. Kommunalt VA dras in i enlighet med Älgö Väners förslag. VA-rören läggs utefter vägarna av respektive väghållare. Ändhållplatsen för bussen ligger kvar bredvid barnbadet.

Älgö 5:1, 5:9 och 5:10: Utformningen av grönområdena på Korsholmen bestrids. Drygt 8000 kvm strandtomt exproprieras/grönområdesmarkeras på Älgö 5:1 på Korsholmens norra udde. De gällande förutsättningarna enligt allemansrätten behöver inte ändras.

Älgö 5:3: Cirka 1800 kvm mark av Älgö 5:3 betecknas som "naturområde" vilket bestrids. Förutsättningarna enligt allemansrätten behöver inte ändras.

Älgö 89:2: Byggrätten på Älgö 89:2 har tagits bort. En gata skulle kunna dras ut till fastigheten väster om Älgö 89:1 till en förhållandevis låg kostnad. De utställda handlingarna var alltför omfattande. Det skulle ha framgått av utställningskungörelsen vilka fastigheter som drabbats av olika sorters intrång.

Älgö 42:4: De hindras att nyttja sin egendom och åsamkas stor ekonomisk förlust. Beslutsunderlaget är vilseledande. Jävida personer har deltagit i flera beslut. Kommunen har gjort upphandlingar i strid mot gällande regler. Uppskattningen av kommunens kostnader för dragning av VA-ledningar är starkt överdriven. Älgöborna har inte getts möjlighet att ta ställning till terminalfrågan på ett adekvat sätt.

Älgö 41:9: De negativa effekterna av och kostnaderna för ombyggnad av vägarna är avsevärt lägre med vägföreningens förslag än med kommunens. Kommunen har inte presenterat en MKB för byggnadsfasen. Kommunen har inte utrett vägföreningens förslag till ombyggnad av det lokala vägnätet.

Älgö 54:6-7: Beskrivningen av fördelarna med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmänna anläggningar är utomordentligt svag. Skillnaderna i miljöeffekter mellan enskilt och kommunalt huvudmannaskap är så stora att de inte kan negligeras. De nuvarande badplatserna bör behållas. Kommunens ansökan om upphävande av strandskydd innehåller felaktiga uppgifter. Gåsöterminalen måste få en annan lösning än vad som föreslås i utställningen. Ingen av föreningarna på Älgö eller Gåsö vill se en Gåsöterminal på Torskholmen. Den småbåtshamn som planerats på Torskholmen kan placeras på det närliggande området på Svärdsö som disponeras av Solsidans båtklubb för vinteruppläggning av båtar. Även andra kompletterande lösningar bör undersökas.

Älgö 10:6: Vägnätet på Älgö bör inte kommunaliseras.



BESLUT

Datum
2007-03-19

Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

Älgö 62:13-14: Enskilt huvudmannaskap för vägarna bör behållas. Ingen utökning bör ske av Marenparkeringen. Hastighetsbegränsning till 30 km/t bör införas under hela året och kompletteras med farthinder. Älgövägen bör inte breddas. Trafiken kommer att öka, vilket kommer att medföra ökade olägenheter. Bullerplank skall även uppföras mot Marenvägen. Markkompensation kommer att krävas. Fastigheterna bör få indelas i tre tomter. För handelsbodsbyggnaden på kommunal mark på Älgö 4:7 bör ändras från Wv2 till Wv1. Byggnaden bör utgöra en privat byggnad på ofri grund tillhörig fastigheterna. Ett arrendeavtal med kommunen skall vara möjligt.

Nacka Miljövårdsråd: De har inte erhållit handlingar i planärendet. Den tredje utställningen ställdes inte ut i kommunens huvudbibliotek i Forum Nacka. Jäv har förekommit.

Älgö 9:1: På angränsande grönområde ner till vattnet och en byggnad vid stranden finns sedan länge en trappa. För trappan finns det ett avtalsservitut på Älgö 4:1 till förmån för Älgö 9:1. Planen bör ändras så att i första hand det utförande av anläggningarna som framgår av servitutsavtalet legaliseras och i andra hand så att planen medger rätt att bibehålla och underhålla anläggningarna i dessas nuvarande skick. I samband med planfastställelsen har andra byggnader belägna på grönområdet legaliserats. Strandområdet är på grund av sin branta utformning inte tillgängligt för allmänheten. De har varit i god tro vad gäller servitutsavtalets giltighet.

Älgö 82:2: Vattenområdet närmast stranden till fastigheten bör redovisas som "Byggnader för intilliggande fastighet WB". Området bör således omfatta hela vattenområdet närmast stranden och de idag sedan länge existerande byggnaderna intill fastighetens östra respektive västra tomtgränslängning. I andra hand bör WB-området utökas så att detta via ett särskilt WB-område omfattar även byggnaden vid fastighetens västra sida mot fastigheten 82:1. Hela vattenområdet närmast stranden är med stöd av servitut som omfattar vattenområdet i anspråket för byggnad och båthamn. Grannfastigheten Älgö 82:3 har enligt planritningen en nyuppförd bod liggande inne i Älgö 82:2 utan medgivande från sistnämnda fastighet.

Älgö 57:2 och 57:8: Fastigheterna på Gåsö bör få en gatukostnad som ligger på samma nivå som de som bor vid Gåsöbyggnaderna på Älgö.

Älgö 50:2: Det finns idag beprövade system för enskilt VA som väl lämpar sig för ett område av Älgös karaktär.

Älgö 40:5: Alla kommunala investeringar och utgifter i kommunen skall betalas av alla skattskyldiga kommuninvånare via kommunalskatten. Antalet permanentboende uppgår inte till 50 %.



BESLUT

Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

Älgö 93:7 och 93:9, Santesson: Älgö 93:7 och 93:8 bör i fortsättningen utgöra två byggbara tomter efter ändring av den gemensamma tomtgränsen och tillfartslösning med servitut över Älgö 93:8. Älgö 93:7 bör förses med samma rätt att anlägga brygga vid stranden som planförslaget redovisar för övriga strandtomter. Ersättning bör utgå för intrånget för u-område på Älgö 93:7. Bestämmelsen om antalet tomter i kvarteret är onödig.

Älgö 56:2: Område för föreningsverksamhet bör inte läggas ut på naturområde vid infarterna till Älgö 56:1, 56:3 och 56:5.

Älgö 88:1: Dragningen av vägen till toppen av Erstasvängen får negativa följder. Den yta som är markerad som icke bebyggbar i anslutning till husverandan är ett soldäck som har godkänts och som inte kan tas bort. Vägen tar bort hela utsikten. Vid vändning skulle bilarna behöva köra in på fastigheten. Insynsskyddet och sommarkänslan försvinner. Någon kontinuerlig nattbelysning av vägarna bör inte komma till stånd. Vägen bör få en annan sträckning. Reduktionen av tomten och av byggrätten bör ersättas.

Älgö 31:5: Kommunalt huvudmannaskap för Älgövägen och för VA förordas medan enskilt huvudmannaskap förordas för lokala vägar, parkmark, bad m.m. busshållplatsen bör vara kvar där den är. Älgövägen bör inte breddas. De lokala vägarna behöver inte nybyggas totalt. Fotbollsplanen behöver inte göras om från gräs till grus med gunnebostängsel runt om. Vägobelysning behövs inte på alla vägar. Herrbadhuset borde kulturminnesmärkas och vårdas av kommunen. Man kan vänta med att anlägga ett antal lekparker. Markkompensation för breddning av Berghemsvägens sista 30 meter har inte redovisats.

Södra Kustens Intresseförening på Älgö: Samtliga Älgös bad skall ha beteckningen "Bad" och tillhöra Älgö vägförenings resolutionsområden. Merparten av Gåsöarnas transittrafik skall förflyttas från Älgös södra kust till annan plats, såsom det redan för småbåtshamn åtgärdade området på Svärdsö. Hamnen för Gåsöarna på Torskholmsviken skall utgå. Marenparkeringen skall inte utökas. Inga avtal skall förekomma mellan kommunen och Gåsös fastighetsägare eller föreningar som rör mark på Älgö eller till Älgös kust gränsande vattenområden.

Älgö 93:7-9, Thuresson: Älgö 93:8 har åsatts skyddsbestämmelsen q2. Klassificeringen omöjliggör ombyggnad för permanentboende. Älgö 93:9 är obebyggd och bör inte belastas med VA-kostnader innan den bebyggs. Lokaliseringen av bryggområdena på Älgö 93:8 och 93:9 måste lämnas öppen till dess att planerna på att anlägga brygga konkretiserats. På Älgö 93:7 har en korridor för dagvattenledning markerats. Ledningen bör inte anläggas. Älgövägen bör inte breddas på sjösidan eftersom en breddning väsentligt inkräktar på de delar av tomterna som med hänsyn till terrängen är lättast att utnyttja. Det är inte acceptabelt att utfartsförbud mot Älgövägen införs från huvuddelen av Älgö 93:9 inklusive parkeringsplatsen. Detaljplanebeslutet bör upphävas i de delar som gäller huvudmannaskap, ombyggnad



BESLUT

Datum
2007-03-19

Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

av vägar samt anläggande av VA-system. Eventuell upprustning av vägnätet bör baseras på det förslag som utarbetats av Älgö vägförening. Vändplatsen för buss skall bibehållas vid Älgö Gård och Bergabovägen bibehållas som lokalgata. Älgövägen bör inte breddas alls eller endast till en bredd av 5 meter. VA-nätet bör inte anläggas, alternativt bör anläggandet senareläggas. Gåsötrafiken bör flyttas till Svärdsö. Ingen utbyggnad bör ske vid Torskholmen. Altaner bör inte räknas in i byggarean. Alternativt bör byggrätten i de kustnära sommarvillområdena ökas till 200 kvm byggnadsarea. Föreskrifterna om störningsskydd är onödiga om hastigheten på Älgövägen hålls ned. Utfartsförbudet längs vissa sträckor av Älgövägen måste upphävas. Gångbana bör inte anläggas alternativt göras väsentligt smalare. Belysning bör inte installeras. Busshållplatser bör inte anläggas. Förslaget om sammanslagning av Älgö 93:7 och 93:8 bör fastställas.

Älgö 67:1-3: Plankartan innehåller uppenbara felaktigheter i kartunderlaget. Det finns en majoritet på 71 % på Älgö som är för enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark/vägar. Lagen om allmänna vattentjänster hindrar inte enskilt huvudmannaskap för VA. Fastighetsplan bör upprättas.

Älgö 81:1: Älgös områdesplan, som färdigställdes 1997, är en ekologisk plan. 1998 beslutade kommunstyrelsen att inga styckningar av befintliga fastigheter på Älgö skall göras, att byggarean skall begränsas samt att skydd för befintlig natur skall införas med hänsyn till skärgårdsnatur och kulturmiljö. Kommunens beslut om gatukostnad och detaljplaner har inte följt områdesplanens direktiv eller kommunstyrelsens beslut. En majoritet av fastighetsägarna vill ha enskilt huvudmannaskap för vägarna. Gatukostnaderna blir alltför höga. Oskäligt många fastigheter, däribland Älgö 81:1, drabbas av intrång genom den föreslagna ombyggnaden av Älgövägen och Bergabovägen. Kommunens beslut har fattas i strid mot de åsikter som framförts under samråden. De föreslagna nya Trappstigsvägarna A och B utgör delar av skyddsvärda nyckelbiotoper och bör därför inte anläggas. Det inritade vita hålet i plankartan är menat som plats för en 3G-mast med tillhörande servicebodas. En serviceväg kommer att behövas och hela det omgivande området kommer att påverkas då masten blir synlig vida omkring. Masten är helt utan betydelse för täckningen i området.

Älgö 8:2: Gatukostnadsutredningen är behäftad med betydande brister. I avvaktan på laglighetsprövningen av kommunens beslut om gatukostnadsersättning saknas möjlighet att fastställa detaljplanen.

Älgö 51:4: Sträckningen för busslinjen längs Bergabovägen med vändhållplats vid den nuvarande fotbollsplanen måste utredas med tanke på vinterväghållningen i det aktuella kuperade landskapet. Möjligheten att anlägga VA-ledningar med nya metoder kan inte anses tillräckligt utredd. Grönområden kan liksom vägar förvaltas i Älgö Vägförenings regi enligt kompromissförslag.



BESLUT

Datum
2007-03-19

Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

Älgö 49:3: Älgövägen behöver förbättras men inte i den omfattning som anges i detaljplanen. Belysning och gångbana behövs endast i begränsad omfattning. Cykelbanor behövs. Referenshastigheten för planeringen från Häradsgården bör vara 30 km/tim och inte 50 km/tim. Bussvändplanen vid fotbollsplanen bör utgå medan vändplanen vid Älgö Gård rustas upp och behålls. Befintlig sjösättningsmöjlighet för mindre båt vid bryggorna vid Älgö Gård bör behållas. De nuvarande baden skall vara markerade som bad i detaljplanen. Gåsöterminalen bör flyttas till Svärdsö medan hamnen i Torscholmsviken och utökande av Marenparkeringen på bekostnad av grönområde bör utgå. Byggnadsarean bör ändras till 180-200 kvm.

Älgö 86:9: Vägföreningen bör inte kommunaliseras. Kostnaderna för det lokala vägnätet blir för höga. Bussvändplatsen bör inte flyttas.

Älgö vägförening: Föreningen motsätter sig kommunalt huvudmannaskap. Kostnaderna blir alltför höga. Bergabovägen bör inte omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Busshållplatsen vid Älgö Gård bör inte flyttas. Vägarna bör inte byggas om enligt detaljplanen. Den föreslagna utbyggnaden av baden och grönområdena bör inte ske, och kostnaden för sådan utbyggnad bör bli lägre. Kostnaden för Älgövägens ombyggnad skall bäras lika av alla boende på Älgö. Vägbelysningen skall begränsas. Ombyggnad av Älgös vägar bör ske till en betydligt lägre kostnad. Alla vägar bör benämnas lokalväg. Till fastigheterna vid Trappstigen, Ekholmen, Erstasvängens norra del samt Marenvägen 12 bör nyanläggning av väg ske. Skyltningen bör förbättras. Ingen vägbelysning bör nyanläggas. Vägkroppen bör avvattnas bättre. Bad och lekplatser samt allmänna anläggningar för rekreation och fritid bör rustas upp och inte byggas om för höga kostnader. En skötselplan bör upprättas mellan kommunen och vägföreningen. Gång- och cykelväg väster om tennisbanorna bör inte nybyggas.

MOTIVERING AV LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Syftet med detaljplanen. Gällande detaljplaner. Byggrätter

Området för den överklagade detaljplanen omfattas i huvudsak av byggnadsplaner för delar av Älgö fastställda den 15 november 1938, den 16 mars 1942, den 18 september 1942, och den 5 december 1944. Byggnadsplanerna medger generellt byggrätter för fritidshus med en areal av 150 kvm och med utförande i två våningar.

Den överklagade detaljplanen syftar till omvandling för permanentboende och medger byggrätter för villor i 1-2 våningar, med byggnadsareor som varierar mellan 100 kvm och 160 kvm och med varierande möjligheter till souterrängvåning och till inredningsbar vind. Dessa byggrätter är godtagbara till omfattning och utformning.



BESLUT

Datum
2007-03-19

Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

Ändringar av den antagna detaljplanen

Enligt 13 kap. 8 § PBL skall Länsstyrelsen antingen fastställa eller upphäva antagandebeslutet i dess helhet, men om kommunen har medgett det får beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt, och utan kommunens medgivande får ändringar av ringa betydelse göras. Yrkandena om ändringar av detaljplanen är inte av ringa betydelse och medges inte heller av kommunen, vilket innebär att Länsstyrelsen inte kan bifalla yrkandena. Med anledning av överklagandena prövar Länsstyrelsen därför om planen i sin helhet skall godtas eller inte.

Jäv

Länsstyrelsen prövning omfattar antagandebeslutet. Av protokollet över beslutet framgår det att Eva Öhbom Ekdahl och Ingegerd Thorngren inte deltagit i behandlingen av ärendet och att Lars Berglund inte röstat i ärendet. Av handlingarna framgår det inte att Micaela Lavonius deltagit i handläggningen av ärendet.

Tydlighet

Av detaljplanekartan med tillhörande bestämmelser framgår tydligt hur planen reglerar miljön. Det till antagandebeslutet hörande beslutsunderlaget i form av planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljöredovisning, tjänsteutlåtande m.m. är omfattande men är likaledes tydligt och kvalitetsmässigt godtagbar.

Utställningskungörelsen

Av 5 kap 24 § första stycket 3 PBL framgår att utställningskungörelsen skall ange vilken mark eller särskild rätt till mark som till följd av planens antagande kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap 1-9 §§. I den senaste utställningskungörelsen, som intagits i SvD och DN den 22 september 2006, anges att en förteckning över fastigheter som är berörda av inlösen respektive släntanpassning på tomtmark samt fastigheter som skall tillföras mark fanns tillgänglig i utställningslokalerna. Förteckningen är intagen i genomförandebeskrivningen som under utställningstiden åtföljt planförslaget. I nu angivet avseende får utställningskungörelsen anses vara godtagbar.

Under den senaste utställningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i kommunens utställningshall, Granitvägen 15 i Nacka, och på biblioteket i Saltsjöbaden Centrum men inte i kommunens huvudbibliotek i Forum Nacka. Denna tillgänglighet får anses ha varit godtagbar.

**BESLUT**Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.*Huvudmannaskapet för allmänna platser*

I detaljplanen har mark avsatts för allmänna platser, närmare bestämt gator samt grönområden i form av naturområden, parker och badplatser.

Enligt 6 kap 26 § PBL skall kommunen inom områden med detaljplan vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl till annat.

Planen innehåller bestämmelsen att kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna. Vad klagandena har anfört utgör inte särskilda skäl att frångå huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap.

Vägmarkens omfattning

I detaljplanen har gatumark avsatts till en bredd som varierar mellan cirka 6,5 meter för större gator och cirka 5 meter för mindre gator. Inom gatumarken skall plats beredas för körbana, trottoar, busshållplatser, diken, gatubelysning och andra väganordningar. För Älgö, som skall iordningställas för permanentbosättning, är dessa vägbredder nödvändiga för att uppnå framkomlighet och trafiksäkerhet i tillräcklig omfattning.

Gatumark har lagts ut för nya vägsträckor och för vändplaner i godtagbar omfattning.

Vägutformning

I planen har mark avsatts för gator. Det närmare utförandet av gatorna vad avser körbanor, trottoarer, vägbelysning och andra väganordningar regleras inte i planen utan utgör gatubyggnadsåtgärder som det ankommer på huvudmannen för den allmänna platsmarken att ta ställning till. Mot bakgrund härav prövar Länsstyrelsen inte yrkandena om det närmare utförandet av gatorna.

Utmed vägarna har utfartsförbud införts i viss utsträckning. Dessa förbud är betingade av trafiksäkerheten, t.ex. vid skymd sikt och för att minska antalet utfarter. Utfartsförbuden får anses vara godtagbart utformade.

Gatukostnader

Skyldighet för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser bestäms inte i detaljplan utan i ett särskilt förfarande som regleras i 6 kap 31-38 §§ PBL och i vilket sakägare bereds tillfälle att delta innan beslut fattas. I anslutning till detaljplaneförfarandet har kommunen den 26 november 2006 fattat beslut om gatukostnaderna inom planområdet. Detta beslut får överklagas hos Länsrätten såsom kommunalbesvär. Länsstyrelsen prövar därför inte ärendet om gatukostnadsersättning.

**BESLUT**Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.*Hastighetsbegränsningar*

Reglering av fordonshastigheterna på gatorna sker genom lokala trafikföreskrifter som utfärdas enligt trafikförordningen. Sådan reglering prövas därför inte i det nu aktuella detaljplaneärendet.

Vatten- och avloppsledningar.

På Älgö har fastigheterna individuella anläggningar för vatten och avlopp såsom brunnar, infiltrationsanläggningar och slutna tankar. Kommunens avsikt är att Älgö skall anslutas till det kommunala nätet för VA-ledningar. Sådan anslutning regleras inte i detaljplanen och kan därför inte prövas av Länsstyrelsen i detaljplaneärendet.

Miljökonsekvensbeskrivning

I ärendet har miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte upprättats. Om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan skall en MKB upprättas. Detaljplanen medför inte en ökning av byggrätterna och kommer att följas av anläggande av allmänna VA-ledningar vilka skall ersätta individuella VA-anläggningar. Detaljplanen kommer att medföra positiva miljöeffekter, och därför har upprättande av MKB inte varit påkallat. I en särskild miljöredovisning har miljöfrågorna behandlats på ett godtagbart sätt.

För byggnadsarbetens uppställer PBL inte krav på upprättande av MKB. Byggnadsarbetena för den planerade bebyggelsen kan komma att medföra olägenheter för de närboende, såsom buller från fordon och från anläggningsmaskiner. Enligt 9 kap 1 § plan- och bygglagen, PBL, är det byggherrens sak att se till att arbetena planeras och utförs med aktsamhet så att minsta möjliga obehag uppstår. När det gäller obehag av sådan styrka att det medför risk för människors hälsa är det miljö- och hälsoskyddsnämndens sak att vid behov ingripa mot byggverksamhet som medför sådan risk.

På Torskolmen har ett vattenområde avsatts för föreningsbryggor och i anslutning därtill mark för föreningsverksamhet. Bryggorna beräknas rymma cirka 30 båtplatser. Avsikten är att Gåsöborna skall beredas båtplatser, som alltså kommer att nyttjas tillfälligt för pendling mellan Gåsö och Älgö. Denna brygganläggning, som saknar körbar tillfart, är inte så stor att den utgör en hamn för fritidsbåtar och förutsätter därför inte att en särskild MKB upprättas.

Utformningen av grönområdena

Grönområdena används för olika ändamål såsom för badplatser, i vissa fall med omklädningsrum, för tillfarter till fastigheter, och viss utsträckning har från grönområden mark tagits i anspråk för föreningsverksamhet och för parkeringar till



BESLUT

Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

vissa fastigheter. Användningen av grönområdena för olika ändamål är utformad på ett godtagbart sätt.

I ärendet redovisas en nyckelbiotop och ett naturvärdesobjekt. Grönområdena har i princip bibehållits oexploaterade, men i anslutning till naturvärdesobjektet har Trappstigen lagts i ny sträckning över grönområde, vilket är nödvändigt för att medge körbar tillfart med godtagbara stigningsförhållanden.

Bryggor, båttrafik

Detaljplanen reglerar användningen av vattenområden genom bestämmelserna W för öppet vattenområde, WB för bryggor för intilliggande fastighet, WN för friluftsbad med allmänna bryggor, Wv1 för föreningsbryggor och Wv2 för allmänna bryggor för tillfällig tilläggning. Ett stort antal bryggrätter har lagts ut, däribland större bryggrätter i Älgövik för gemensamhetsanläggningar och i norra delen av Torskolmen för föreningsbryggor. De utlagda bryggrätterna får anses vara godtagbara vad avser både omfattning och lokalisering och även i övrigt. Frågan huruvida brygganläggningar och parkeringar skall få nyttjas till förmån för fastigheterna på Gåsö regleras i genomförandeskedet och prövas därför inte av Länsstyrelsen.

Båttrafiken till och från Gåsö regleras inte i detaljplanen och prövas därför inte av Länsstyrelsen.

Strandskydd

Länsstyrelsen har den 5 december 2006 beslutat att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet. Beslutet har överklagats hos Regeringen. I det nu aktuella överklagandet av antagandebeslutet prövar Länsstyrelsen därför inte strandskyddsfrågan.

Påtalade ändringar efter utställning

Efter den senaste utställningen har detaljplanen ändrats i följande påtalade avseenden:

- En parkeringsplats som lagts ut på gatumark har i stället lagts ut på kvarteretsmark för skola med beteckningen parkering.
- Den östligaste delen av Ekholmsvägen är belägen på Ekholmen. Det framgår inte av kartan att denna vägdel blivit breddad efter utställningen.
- Föreskrivna höjder över nollplanet på Bergabovägen närmast öster om Älgövägen är godtagbara. Framtida behov av att ändra dessa höjder kan inte bedömas i planärendet.



BESLUT

Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

- På Älgö 69:1 har bestämmelsen V2 om möjlighet att anordna sluttningsvåning utgått.
- Parkering norr om Älgö 57:1 för Gåsöfastigheter med båtar vid "Långa bryggan" har utökats i ringa omfattning.
- På Torskholmen har område V2 för föreningsverksamhet utökats något på bekostnad av naturmark.
- För Älgö 12:12 har största antalet fastigheter minskats från två till en. Mot nackdelen med denna minskning står fördelar med en sammanhållen fastighet i ett attraktivt läge och en större byggrätt för den enda fastigheten.
- För Älgö 16:1 har bestämmelsen e1 för byggnadsarea om 100-160 kvm för huvudbyggnad ändrats till bestämmelsen e3 för rätt att återuppföra huvudbyggnad med en byggnadsarea om högst 220 kvm.
- För Älgö 35:6 har byggnadsarean 110 kvm ändrats till 150 kvm.
- För Älgö 50:1 har den punktprickade marken minskats något.
- För Älgö 52:1 har den punktprickade marken minskats något.
- För Älgö 53:1-2 har korsprickad mark ändrats till byggrätt för huvudbyggnad.
- För Älgö 63:3 har över en smal remsa naturmark medgetts utfart till gata.
- Nordväst om Älgö 71:1 har markreservation för gemensamhetsanläggning utgått.
- För Älgö 71:4 har vid Älgövägen utfartsförbud minskats och kvartersmark utökats.
- Av plankartan framgår inte att Älgö 71:3 ges anslutning till Älgövägen över grannfastighet.
- För Älgö 81:8 framgår det inte att q-märkning har utgått.
- För Älgö 82:1 har ett WB-område flyttats, och vidare har tomtmarken utvidgats västerut och placeringen av en nätstation likaledes flyttats västerut.

**BESLUT**Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

- För Älgö 83:2-4 har en byggrätt för huvudbyggnad ökat till en byggrätt för Älgö 83:4 och en byggrätt för Älgö 83:2-3, och vidare har på Älgö 83:6 korsprickad mark tillkommit medan sådan mark på Älgö 83:7 har utvidgats.
- För Älgö 93:8 har bestämmelsen q1 ändrats till q2. Sålunda har lydelsen "Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer" ändrats till "Eventuell tillbyggnad skall anpassas till den ursprungliga byggnaden i fråga om proportioner, material och färgsättning".

Dessa ändringar är inte väsentliga och har därför kunnat företas utan ny utställning.

Allmänna frågor i övrigt

Avgränsningen av detaljplanen till att omfatta hela Älgö är godtagbar inte minst mot bakgrund av att gator och VA-ledningar kan behöva byggas ut i ett sammanhang.

Detaljplanearbetet har pågått sedan 1998, alltså under lång tid. Mot bakgrund av arbetets omfattning och komplexitet får tidsutdräkten mellan arbetets början och slut anses vara godtagbar.

Detaljplanesamråd ägde rum år 2000. Därefter har planen omarbetats, men exploateringsgraden har bibehållits på så sätt att antalet tomter är i stort sett oförändrat, att sommarboende omvandlats till permanentbebodd villabebyggelse och att förtätning i form av flerfamiljshus, radhus eller kedjehus inte förutsätts i planen. Mot bakgrund härav har det inte varit nödvändigt med förnyat samråd efter det som ägde rum år 2000.

Översiktsplan är inte bindande för detaljpaneläggningen. Detaljplanen kan därför avvika från översiktsplanen.

I detaljplanen har vägområden utlagts med vit färg och naturmark med grön färg utan mellanliggande egenskapsgräns. Denna avgränsning mellan olika kategorier av allmän platsmark framgår av färgläggningen och är godtagbar.

Inom detaljplaneområdet har ett höjdparti vid Trappstigen utgått ur detaljplanen. Avsikten är att marken skall prövas för lokalisering av en mastanläggning för mobiltelefoni. Kommunen är oförhindrad att avgränsa planområdet på detta sätt.

Frågan om upprättande av fastighetsplan har inte upptagits i detaljplaneförfarandet och prövas därför inte av Länsstyrelsen.



BESLUT

Datum
2007-03-19

Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

Dagvattenhanteringen regleras inte i detaljplanen utan prövas i genomförandeskedet.

Över sundet mellan Älgö och Ekholmen har gata lagts ut till viss bredd. Utförandet av gatan i form av bro alternativt vägbank regleras inte i planen och prövas därför inte av Länsstyrelsen.

Kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken innebär i princip att kommunen löser in sådan mark från nuvarande ägare. En förutsättning för kommunalt huvudmannaskap är således inte att kommunen i förväg förvärvar allmän platsmark på frivillig väg.

Detaljplanen medför ändringar i förhållanden som reglerats genom lantmäteriförrättning. Ändringarna genomförs genom nya förrättningar och prövas därför inte av Länsstyrelsen.

Vid Älgö 85:1 har mark lagts ut som E-område för tekniska anläggningar. En närmare specifikation av sådan anläggning är inte behövlig.

Upphandlingar av projekt i detaljplaneförfarandet eller av andra projekt regleras inte i detaljplanen och prövas därför inte av Länsstyrelsen.

Planområdet omfattar flera hundra fastigheter. Underrättelser till intresserade har därför i huvudsak skett genom annonser och inte individuellt, vilket får anses vara godtagbart.

Planen innehåller en bestämmelse om störningsskydd avseende ljudnivåer inomhus, utanför fasad och på uteplats. Bestämmelsen får anses vara godtagbar.

Särskilt om enstaka fastigheter

Älgö 5:1-10: Korsholmen omfattas inte av gällande detaljplan. I den överklagade detaljplanen medges fastighetsbildning och byggrätter i godtagbar omfattning. Större delen av Korsholmen har i planen betecknats som kulturhistoriskt värdefull miljö i vilken åtgärder som kan förvanska miljön inte får vidtas. Även sistnämnda planbestämmelse får anses vara godtagbar.

Älgö 9:1: Över naturmark har i planen ett antal tillfarter till tomter markerats, vilket är motiverat med hänsyn till den betydelse som tillfarter har för nyttjandet av tomterna. Mellan Älgö 9:1 fastigheten och vattenområdet väster därom har marken avsatts som naturmark. Över sistnämnda naturmark har utrymme för anläggande av en trappa med stöd av ett avtalsservitut inte markerats i planen. Sådan markering kan inte anses vara erforderlig med hänsyn till att servitutet gäller till förmån för en enda fastighet och är av begränsad betydelse för fastighetens nytt-



BESLUT

Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

jande. När det gäller bryggor medges i planen sådana anläggningar i närområdet i tillräcklig omfattning.

Älgö 26:7: Utformningen av Spejarvägen utanför Älgö 26:7 vad avser siktskymning och även i övrigt utgör gatubyggnadsfrågor som inte regleras i detaljplanen och som därför inte prövas av Länsstyrelsen.

Älgö 39:3: Närmast vägar har fastigheten punktprickats i en omfattning som inte är större än som är nödvändigt för trafiksäkerheten på vägarna.

Älgö 42:4: Fastigheten har medgetts byggrätt för villa och lider inte intrång för breddning av gatumark.

Älgö 42:14: Vad fastighetsägaren har anfört om förhållandena på andra tomter än Älgö 42:14 avseende byggrätter, styckningsbarhet och även i övrigt berör inte Älgö 42:14 och föranleder därför inget yttrande från Länsstyrelsens sida i anledning av fastighetsägarens talan. Skrivelse den 24 oktober 2006 från fastighetsägaren finns intagen i kommunens akt. I utlåtande den 10 november 2006 efter utställning, sid 14-15, har kommunen kommenterat yttrande från fastighetsägaren. Ankringsförbud utfärdas i form av sjötrafikföreskrift och prövas inte i detaljplaneärendet.

Älgö 62:13-14: Den överklagade detaljplanen innehåller inte bestämmelse om bullerplank. Avsaknaden av sådan bestämmelse är godtagbar. Fastigheterna har en sammanlagd areal av 2064 kvadratmeter. Fastigheterna får enligt detaljplanen tillsammans utgöra högst en fastighet, vilket är godtagbart.

Älgö 68:2: I fastighetens nordvästra del har mark avsatts som gatumark. Detta ianspråktagande är nödvändigt för att bereda plats åt gatan, som går i en kurva, och är godtagbart, inte minst i jämförelse med annan närliggande tomtmark som tagits i anspråk för samma ändamål.

Älgö 82:2: Inom vattenområde närmast fastigheten har bryggätter lagts ut i en godtagbar omfattning. Frågor om intrång i annans fastighet genom att byggnad uppförts över tomtgräns eller eljest prövas inte i detaljplaneförfarandet.

Älgö 88:8: I den överklagade detaljplanen har Älgö 88:8 tilldelats byggrätt med byggnadsarea om 160 kvm för utförande i en våning med alternativa byggrätter för andra utföranden. Denna byggrätt är godtagbar. Vidare är placeringen av korsprickad mark i fastighetens sydvästra hörn i anslutning till motsvarande byggrätt på grannfastigheten godtagbar.

Älgö 89:2: Enligt gällande byggnadsplan för del av Älgö, fastställd den 18 september 1942, utgör fastigheten en tomt med byggrätt för ett fritidshus. I den överklagade detaljplanen är fastigheten utlagd som tomtmark som dock inte får be-



BESLUT

Datum
2007-03-19Beteckning
4031-2007-4117 m.fl.

byggas och som tillsammans med Älgö 89:4, som medges en byggrätt, får utgöra högst en fastighet. Älgö 89:2 är obebyggd och mycket kuperad och är i samma ägares hand som Älgö 89:4. Med hänsyn till omständigheterna är det skäligt att Älgö 89:2 inte medges en egen byggrätt i den överklagade detaljplanen.

Älgö 93:7-9: Thuresson äger Älgö 93:8 och hälften av Älgö 93:7 och 93:9, medan Santesson äger den andra hälften av de båda sistnämnda fastigheterna. Älgö 93:7 har en areal av 1070 kvm och är obebyggd. Älgö 93:8 har en areal av 2751 kvm och är bebyggd. Älgö 93:7 har i gällande plan medgetts egen byggrätt för villa men är obebyggd. Enligt den överklagade detaljplanen får Älgö 93:7-8 utgöra högst en fastighet. Älgö 93:7 är på grund av sin begränsade areal och sin ringa bredd inte lämpad att medges en egen byggrätt. Delar av Älgö 93:7 har lagts ut som mark som skall vara tillgänglig för allmänna ledningar, något som är skäligt mot bakgrund av att fastigheten saknar egen byggrätt. Huvudbyggnaden på Älgö 93:8 har åsatts skyddsbestämmelsen q2 för särskilt värdefull byggnad, något som är godtagbart med hänsyn till att byggnaden enligt planbeskrivningen är en av Älgös vackraste och mest välbevarade sommarvillor. Uttaget av VA-kostnader för Älgö 93:9 och för övriga fastigheter regleras inte i detaljplanen och prövas därför inte av Länsstyrelsen. Bryggrättigheter har lagts ut för envar av Älgö 93:8 och Älgö 93:9, vilket är godtagbart, men inte för Älgö 93:7, vilket också är godtagbart eftersom den sistnämnda fastigheten saknar egen byggrätt.

Sammanfattning

Länsstyrelsen finner inte att detaljplanen kan anses medföra sådana olägenheter för de klagande att planen inte kan godtas. Länsstyrelsen finner inte heller att beslutet att anta detaljplanen kan anses innebära en oriktig avvägning mellan olika allmänna intressen eller mellan allmänna och enskilda intressen. Det saknas därför skäl att upphäva antagandebeslutet.

Bo G Carlsson

Fredrik Denecke

KOPIA
Klagandena



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

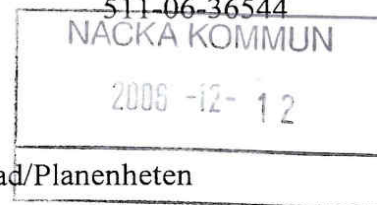
Planenheten
Carin Ancker
08-785 5429

BESLUT

Datum
2006-12-06

Beteckning
511-06-36544

DP 471



Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnad/Planenheten
131 81 NACKA

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2009-08-24

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 16 juli 2009. H.B.

Begäran om upphävande av strandskydd inom detaljplaner
för Älgö i Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver förordnandet om strandskydd inom delar av förslag till detaljplan för Älgö i Nacka kommun. Upphävandet omfattar kvartersmark på Ekholmen (B), några smärre nya byggrätter på Älgö (föreningsverksamhet, V2), parkering norr om Torskholmen (BPg), vattenområden för bryggor betecknade WB, Wv2 samt WN, samt – med nedanstående undantag - vattenområden för bryggor som i planen betecknats Wv1 och Wv1g.

Länsstyrelsen avslår Nacka kommuns begäran att upphäva strandskyddet för Korsholmen inom den i detaljplanen föreslagna gemensamma delen av kvartersmark, betecknad Bg.

Länsstyrelsen upphäver förordnandet om strandskydd för Korsholmen inom kvartersmark i övrigt med bebyggda tomter (B).

Länsstyrelsen avslår Nacka kommuns begäran att upphäva strandskyddet vid Torskholmen för båtklubb resp. bryggor för boende på Gåsö m.fl. öar, som i den föreslagna planen markerats som kvartersmark V2 och V2g samt vattenområde Wv1 och Wv1g.

Länsstyrelsen avslår Nacka kommuns begäran att upphäva strandskydd för en del av vattenområdet för bryggor betecknat Wv1 inom Maren.

Områdena för upphävande åskådliggörs på den till beslutet bifogade kartskissen. Inom kvartersmark är områdena markerade med streckskräffering och beteckning. Vattenområdena för bryggor identifieras på kartan med avgränsning och beteckning. De områden där upphävande avslagits har av Länsstyrelsen markerats med tjock svart linje och kryss.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

För att beslutet om upphävande ska bli giltigt måste ett beslut att anta detaljplanen vinna laga kraft. Strandskyddsbeslutet blir inte giltigt i område som i den fortsatta planprocessen enligt plan- och bygglagen undantas från antagande.

BESLUTDatum
2006-12-06Beteckning
511-06-36544**Bakgrund**

Två alternativ till detaljplan (19 delkartor) för Älgö i Nacka kommun har varit utställt. Ett av alternativen med kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark och VA, och ett med enskilt huvudmannaskap (där huvudvägar av formella skäl ligger inom en separat plan). Planalternativen i övrigt är princip identiska.

Planförslaget omfattar hela Älgö, som är bebyggt sedan lång tid, och som omfattas av äldre detaljplaner från 1940-talet. Förslaget avser omvandling av befintlig fritidsbebyggelse till helårsbebyggelse. Planen avser ingen förtätning av bebyggelsen. Strandskyddet är inom äldre detaljplaner upphävt på kvartersmark, men gäller inom allmän platsmark intill 100 meter från strandlinjen, samt inom vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen.

I planförslaget ingår även de närliggande bebyggda öarna Korsholmen och Ekholmen, samt den i huvudsak orörda Torskholmen. Dessa områden är tidigare inte planlagda. Det innebär att strandskydd gäller inom 100 meter från strandlinjen, på land och i vattenområdet.

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. För att strandskydd ska kunna upphävas fordras att s.k. särskilda skäl föreligger.

Hela området ingår i kust- och skärgårdsområdet som är riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken.

Kommunen har i skrivelse den 12 maj 2006, kompletterad den 9 augusti 2006, samt med nedan redovisade upplysningar underhand, begärt att strandskydd upphävs för kvartersmark på Korsholmen, Ekholmen och Torskholmen, inom nya områden för kvartersmark på Älgö, samt inom de vattenområden som är markerade med WB, Wv1, Wv2 och WN i detaljplanen.

Förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts av kommunen i underrättelsen om planens utställning. Skrivelser från boende på Älgö har inkommit till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsens utgångspunkter för bedömningen av frågan om terminalbryggor för boende på Gåsö m.fl. öar utanför Älgö

Planförslaget avser bl.a. att långsiktigt lösa problemet med behov av båtplatser för de boende på Gåsö m.fl. öar utanför Älgö. Planeringen har pågått under mycket lång tid i kommunen. Planförslaget bygger bl.a. på en utredning 1998



”Gåsöområdets bil och båtplatsbehov – terminalfrågan” där flera alternativ studerades, bl.a. en lokalisering av bryggor eller båttaxi till Svärdsö (utanför detaljplaneområdet). Strandskyddet behandlades inte i utredningen men den innehåller en beskrivning av konsekvenser för rekreation, natur, m.m. Från enskilda har yrkats och föreslagits lokalisering till Svärdsö och andra lösningar.

Av utredningen framgår att även alternativen på Svärdsö innebär vissa intrång i de intressen som strandskyddet avser värna. Underhand har vidare upplysts av kommunen att man har bedömt att underlaget för reguljär båttrafik mellan Älgö och Gåsö är för litet. Kontakter har tagits med bland annat Waxholmsbolaget som gjort sina bedömningar efter att ha studerat passagerarunderlaget.

Planförslaget föreslår följande bryggor, i planförslaget betecknade Wv1g, som båtbyggor för de boende på öarna utanför Älgö:
Pontonbyggor vid Älgö Gård med 130 platser
”Långa bryggan vid Vintervägen” för 25 platser
Båtplatser vid Kyrksundsbadet för ca 6 båtplatser
Nyanläggning av ca 30 båtplatser vid Torskholmen. Detta har underhand preciserats till 25 platser.

Länsstyrelsens bedömning har som utgångspunkt att det är ett allmänt intresse att frågan får en långsiktig lösning. Länsstyrelsen anser därför att intrång i strandskydd får godtas i viss omfattning.

Länsstyrelsens bedömning av strandskydd i planens olika delar

Korsholmen

De som kvartersmark föreslagna tomterna (B) kring öns södra strandlinje är ianspråktagna av bebyggelse och inte allemansrättsligt tillgängliga.

Den inre, högst belägna delen av ön, föreslås som kvartersmark för gemensamt bruk, som ej får bebyggas (Bg, prickmarkering). Länsstyrelsen bedömer att detta område, som omfattar öns högsta del på mer än 20 meter över vattenytan, och som är belägen i kontakt med det föreslagna naturområdet på öns norra del, utgör en resurs som utsiktspunkt för friluftslivet. Området är såvitt kunnat utredas allemansrättsligt tillgängligt.

Länsstyrelsen vill understryka att strandskyddets syfte är långsiktigt. Skärgården i Stockholms län och främst den inre delen är stor utsträckning ianspråktagen för enskilt nyttjande. Länsstyrelsen finner i detta perspektiv att särskilda skäl inte föreligger för upphävande av strandskydd inom denna inre, med Bg betecknade delen av kvartersmarken. Kommunens ansökan ska därför avslås i denna del.



Ekholmen

Ekholmen, redovisad som kvartersmark för bostäder (B), omfattar större fastigheter. Dessa är ianspråktagna av befintliga bostadsbyggnader och ett flertal uthus och till fastigheterna hörande bryggor (WB) och därför inte allemansrättsligt tillgängliga.

Anläggningar på Torskholmen: Kvartersmark för föreningsändamål och båtplatser för boende på Gåsö m.fl öar (V2g, Wv1g), resp. för Torskholmens båtklubb (V2, Wv1)

Torskholmsviken används för bad. Området – och ovan nämnda Svärdsö - är nåbara med kollektivtrafik vilket utgör ett särskilt värde. Strandskydd enligt den äldre strandlagen infördes – såvitt kunnat utredas - för bägge områdena redan år 1952.

Kommunen anför att befintlig verksamhet i Torskholmens båtklubb i den inre delen av viken innebär att den redan delvis är påverkad. De klippor som är bäst lämpade för bad ligger utanför det område som markerats för båtverksamhet. Beträffande Torskholmens båtklubb har enligt handlingarna funnits viss verksamhet sedan 1950- talet. Dagens anläggningar framgår enligt kommunen på en flygbild från 1969. Verksamheten är således sedan länge etablerad i området. Enligt kommunen beräknas 25 platser i Torskholmsviken täcka behovet för Gåsöborna. Utformningen av bryggplatserna har studerats översiktligt. För att få plats med tillräckligt många båtplatser i viken krävs att bryggorna förses med Y-bommar. Det gäller enligt kommunen både båtklubbens befintliga båtplatser och de nya terminalbryggorna. Bägge områdena regleras i arrendeavtal med kommunen som markägare.

Länsstyrelsen anser angeläget att bryggorna får en omfattning och utformning där bryggor och båtrörelser är utformade och samordnade för att så lite som möjligt inkräkta på intresset för rörligt friluftsliv och bad i viken, och på landskapsbilden. Ett närmare underlag som utreder utformningen bör därför föreligga innan ställning tas i strandskyddsfrågan. Begäran om upphävande på föreliggande underlag bör därför avslås. Kommunen kan efter närmare utredning återkomma för ett anpassat upphävande av strandskydd, eller alternativt för prövning i en dispens. Sådan dispens beslutas av Länsstyrelsen.

Parkering norr om Älgövägen och övrig kvartersmark

Beträffande parkeringen norr om Älgövägen (BPg) för båtterminalen i Torskholmsviken har kommunen under hand anfört att området är en utvidgning av en befintlig parkeringsplats. Länsstyrelsen finner att intrånget i strandskyddsintresset är ringa. Det gäller berörda mindre områden för föreningsverksamhet på Älgö (V2).



BESLUT

Datum
2006-12-06

Beteckning
511-06-36544

Gångstig över naturområdet till Torskholmsviken

Området för bryggorna nås via en i detaljplanen illustrerad stig över naturområdet. Länsstyrelsen erinrar om att i den mån det är fråga om anläggningsarbeten bör dessa prövas i en dispens från strandskydd främst med hänsyn till livsvillkor för djur- och växtliv. Sådan dispens prövas av kommunen.

Viken vid Älgö Gård, båtplatser för boende på Gåsö mfl öar

Upphävande av strandskydd begärs för befintliga bryggor i viken vid Älgö Gård, (Wv1g). Bryggorna är etablerade innan strandskydd infördes år 1975, vilket framgår av från kommunen erhållna äldre lantmäteriförrättningar. Planförslaget innebär enligt kommunen ingen utvidgning av bryggorna.

Brygga vid Vintervägen "Långa bryggan" båtplatser för boende på Gåsö m.fl. öar

Underhand har kommunen anfört att enligt flygfoto från 1969 fanns en brygga i befintligt läge, innan strandskydd infördes år 1975. En förlängning av bryggan gjordes utan dispens från strandskyddsbestämmelserna år 2005. Dispens för bryggan har numera medgivits av områdesnämnden Fisksätra /Saltsjöbaden den 28 november 2006. Underhand har upplysts av kommunen att förlängningen avsåg ett fåtal meter för att komma ut på djupare vatten, och att den inte ska innebära någon ökning av antalet båtplatser. Områdesnämnden har yrkat att en förrättning ska utföras för att klargöra att antalet båtar ska vara högst 25 stycken och längden på båtarna högst 5 meter. Vidare har av kommunen upplysts att den traditionella vinter (is) vägen över till Gåsö går här, vilket gör att området måste vara tillgängligt för fordon vintertid.

Brygga vid Kyrksundsviken, båtplatser för boende på Gåsö m.fl. öar

Från kommunen har underhand anförts att man avser en brygga på ca 10 meter för ca 6 båtar. Området nyttjas idag för att dra upp båtar. En viss begränsning av allmänhetens tillgänglighet inom vattenområdet sker men samtidigt frigörs landområde som idag tas i anspråk av uppdragna båtar. Påverkan på växt- och djurlivet bedöms som marginell. Länsstyrelsen finner att intrång i strandskyddet är begränsat.

Föreningsbryggor (Wv1)

Ansökan om upphävande omfattar vidare ett flertal vattenområden för s.k. föreningsbryggor (Wv1) kring Älgös kust. Dessa ligger i anslutning till mark som i planen redovisas som naturområde, och sträcker sig dels utmed längre strandavsnitt på norra Älgö och i Maren, och dels som mindre områden.

I kommunens ansökan anges att bryggor och båtplatser för de boende hittills har tillkommit helt oorganiserat. Bryggområdena syftar till att möta behovet av båtplatser hos de boende och se till att båtar hänvisas till vissa platser. Områdena är redan delvis ianspråktagna med bryggor. Bryggorna kommer huvudsakligen att användas av ägare till intilliggande fastigheter som bildar bryggföreningar. Bryggorna ska vara tillgängliga för allmänheten, vilket avses regleras i avtal med



markägaren. Bryggorna nås via befintliga stigar. Körbar väg och parkeringsplatser anläggs inte. Kommunen har valt områden som inte bedöms användas för bad. Enligt planbeskrivningen ska bryggorna vara tillgängliga för allmänheten för t.ex. fiske och får inte hägnas in eller låsas på något sätt. Däremot kan bryggorna i vissa fall underlätta tillgängligheten till angränsande delar av naturområdet.

De föreslagna områdena för bryggorna omfattar en stor del av stränderna kring Älgö, men det kvarstår även allmänt tillgängliga stränder för bad m.m. (naturområde och särskilda badplatser).

Bryggområdet i Maren omfattar en stor andel av dess strand. Kommunen har underhand anfört att vattenmiljön i Maren, som är en trösklad vik, är påverkad av omfattande båttrafik och båtangöring. Endast den inre delen av Maren omfattar ett orört strandparti. För bad hänvisar kommunen av bl.a. säkerhetsskäl till ett mindre naturområde i Marens yttre del.

Länsstyrelsen finner dock inte uteslutet att det långsiktigt går att förbättra Marens värde för bad och rekreation, i enlighet med strandskyddets syfte. I planhandlingarna framgår t.ex. förekomst av en nyttjad badklippa i söder. Länsstyrelsen anser att Marens förutsättningar långsiktigt bör belysas närmare innan ställning till upphävande tas. Länsstyrelsen undantar därför en del bryggområdet. Kommunen kan efter utredning återkomma för kompletterande upphävande av strandskydd.

Länsstyrelsen finner ifråga om föreningsbryggorna på Älgö i övrigt att syftet med bryggorna innebär att särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen utgår från att kommunen ser till att bryggorna i enlighet med planbeskrivningen hålls tillgängliga för allmänheten och inte inhägnas, samt att kommunen verkar för att övriga stränder där strandskydd råder, besparas anläggningar, anordningar eller åtgärder som strider mot strandskyddet.

Allmänna bryggor för friluftsbad (WN) och för tillfällig tilläggning (Wv2)

I anslutning till badplatser begärs upphävande av strandskydd för allmänna bryggor vid friluftsbad (WN) resp. för tillfällig angöring med båt (Wv2). Bryggorna redovisas i huvudsak som befintliga. De ska enligt planbeskrivningen skötas av kommunen, eventuellt med skötselavtal. Länsstyrelsen finner att bryggorna tillgodoser ett allmänt intresse.

Bryggor för enskilda fastigheter WB

Ansökan om upphävande omfattar ett mycket stort antal mindre bryggor (WB) för intilliggande bostadsfastigheter. De berörda fastigheterna är ianspråktagna. Av grundkartan framgår att bryggorna är i stor utsträckning befintliga.



BESLUT

Datum
2006-12-06

Beteckning
511-06-36544

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen finner med hänvisning till det ovan sagda att särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskydd för de områden som framgår ovan. Några kända lokaler för hotade växt- och djurarter finns inte, och upphävandet bedöms inte påverka livsmiljö för växter och djur negativt. Länsstyrelsen bedömer att upphävandet av strandskydd är förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

Övrigt

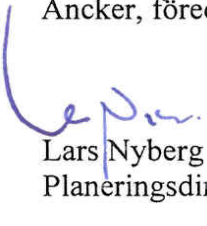
Vattenverksamhet


Länsstyrelsen vill erinra om att verksamhet i vatten såsom anläggande av större bryggor eller muddring kan utgöra tillståndspliktig verksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Fråga om införande av strandskydd

I gällande äldre detaljplaner omfattas delar av stränderna av kvartersmark, innebärande rätt till byggnad som äger samband med friluftsbad (A). Inom sådana områden är strandskyddet utsläckt. Enligt planförslaget överförs dessa strandområden till allmän plats NATUR. Enligt kommunens ansökan avses också strandskydd införas i dessa områden. Länsstyrelsen avvaktar en närmare ansökan från kommunen om införande av strandskydd, för handläggning i särskild ordning.

I detta beslut har deltagit planeringsdirektör Lars Nyberg, beslutande, naturvårdschef Anders Nylén, länsassessor Annika Israelsson samt arkitekt Carin Ancker, föredragande.


Lars Nyberg
Planeringsdirektör


Carin Ancker
Arkitekt



BESLUT

Datum
2006-12-06

Beteckning
511-06-36544

Kopia + kartskiss till:

Naturvårdsverket
Exp (planarkivet)
Fastighetsregistermyndigheten (efter laga kraft)
Akten
Pärmen

Kopia + kartskiss, f.k. till:

Torskholmens båtklubb, g. "--", Skallgångsbacken 6, 163 54 SPÅNGA Älgö
fastighetsägareförening och Södra Kustens Intresseförening g. "--", Box 9221,
S-102 73 STOCKHOLM
Älgö fastighetsägareförening, c/o "--", Långbrodalsvägen 22, 125 34 ÄLVSJÖ
"--", Älgövägen 359, 133 37 SALTSJÖBADEN

Delkarta 1 (5)

1	2	3
4	5	

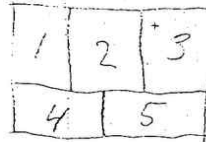


Del karta 2 (5)

1	2	3
4	5	



Delkarta 3(5)



UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

inom detaljplan för Älgo och detaljplan för Älgo utom Älgovägen och Bergsjövägen i Nacka kommun

OMRÅDEN DÄR STRANDSKYDDET FÖRESLÅS UPPHÄVAS

- Område för föreningsverksamhet
- Bostäder
- Parkering
- Bryggor för intilliggande fastighet
- Fritidsbad med allmänna bryggor
- Föreningsbrygga
- Allmän brygga för tillfällig kläddagg

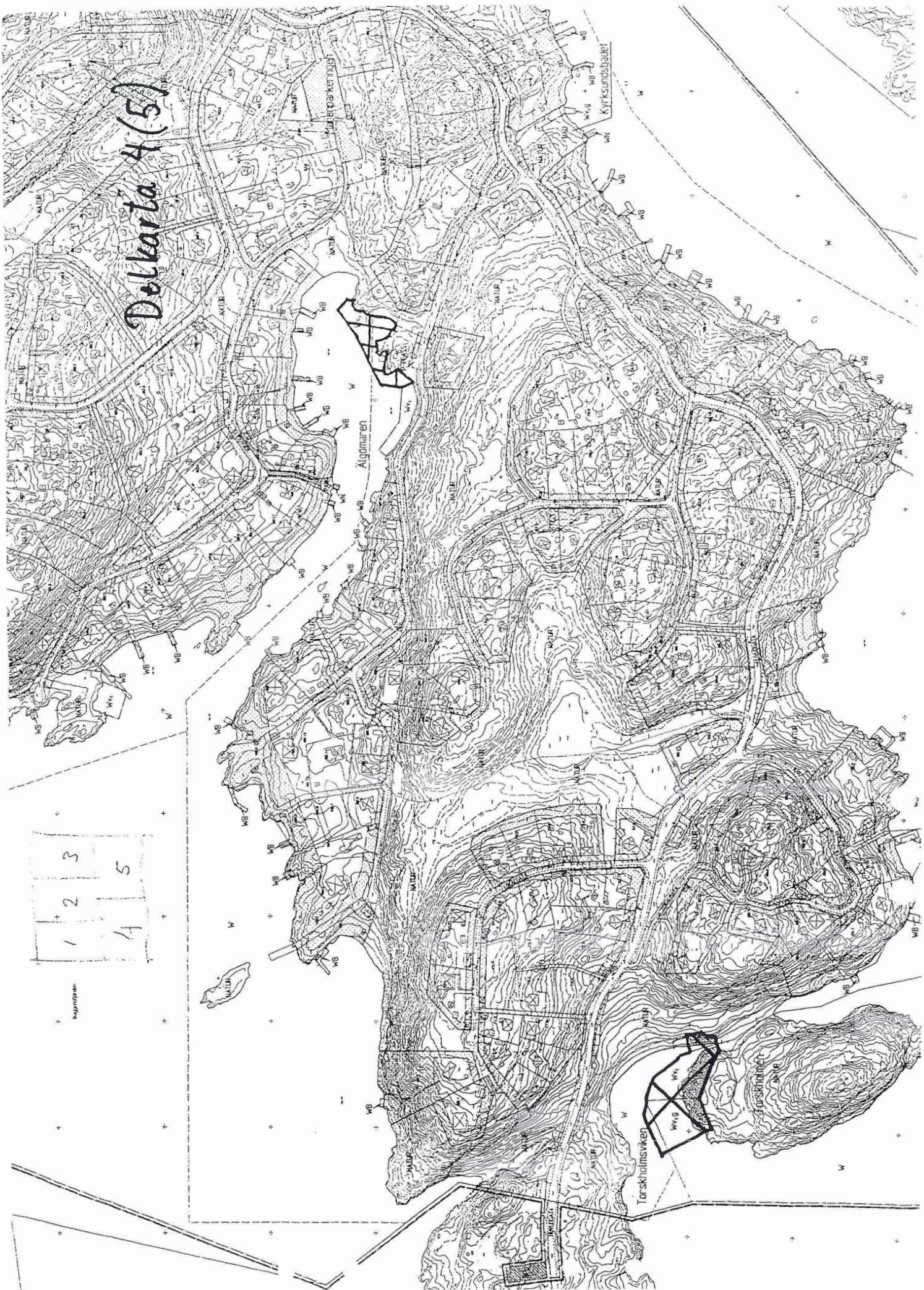


Karta tillhörande Länsstyrelsens beslut den 6 december 2006 (dnr 511-06-36544) om upphävande av strandskydd inom förslag till detaljplan för Älgo i Nacka kommun (Kopian omfattar fem delkartor)



Område där upphävande av strandskydd avslås

Dokkarta 4(5)



1	2	3
4	5	

Skatteskala

Torsholmshviken

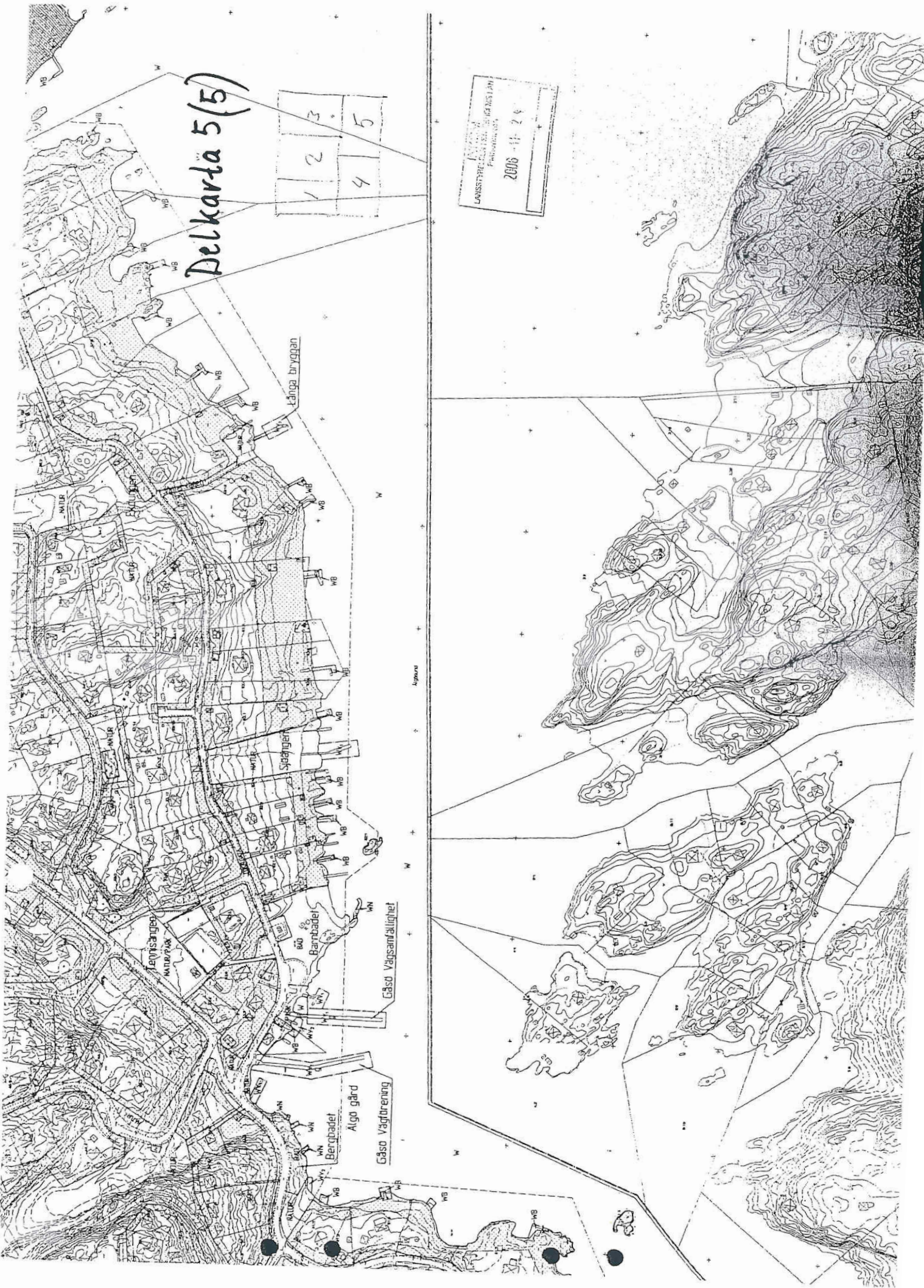
Äppmaren

Kyrksundsöbådet

Delkart 5(5)

1	2	3
4		5

LANSSTYRELSEN
Länstillsittarna
2006-11-28



10 jan 2007
 Nacka kommun, beslut Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt protokoll inte skall ske.

§ 260

Dnr KFKS 2005/153-214

Inger Halvander
 Detaljplan för Älgö

Beslut

1. Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Älgö motsvarande det i augusti och november 2006 justerade alternativet med kommunen som huvudman för allmänna platser samt vatten och avlopp. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.
2. Kommunfullmäktige noterar att Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden uttalar att med anledning av de kostnader som är förknippade med planförslaget förutsätter områdesnämnden att särskilda ansträngningar ska göras av kommunen inom det tekniska området inför kommande upphandlingar för att pröva om billigare metoder kan användas än de som hittills legat till grund för kostnadskalkylerna. Målet är att så långt som möjligt minska det allmännas och enskildas kostnader för genomförandet – dock med beaktande av gällande långsiktiga kvalitetskrav och miljöhänsyn.
3. Kommunfullmäktige noterar det uppdrag som områdesnämnden Fisksätra-Saltsjöbaden givit Miljö & Stadsbyggnad att, efter planens antagande, undersöka möjligheterna att lokalisera båtplatser någon annanstans än på Torskholmen (förslagsvis Svärdsö). Fullmäktige förutsätter att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fullföljer områdesnämndens uppdrag.

Notering

På grund av jäv deltog inte Eva Öhbom Ekdahl, Ingegerd Thorngren, Ylva Palmbäck och Peter Zethreus i behandlingen av ärendet.

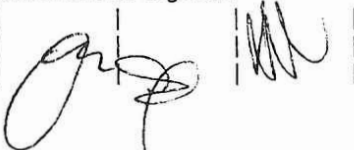
Ärendet

Planeringen av Älgö har syftat till att skapa förutsättningar för ett långsiktigt hållbart bostadsområde för permanentboende där skärgårdskaraktären värnas. Detta åstadkoms i detaljplanen genom väl anpassade byggrätter och en robust infrastruktur med tonvikt på bra funktion men med små synliga ingrepp.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag kommunstyrelsen den 27 november 2006, § 212 bilaga 109/a
 Protokollsutdrag ON Fisksätra/Saltsjöbaden 16 november 2005, § 166..... bilaga 109/b
 Tjänsteskrivelse den 10 november 2006 bilaga 109/c
 Planbeskrivning bilaga 109/d
 Genomförandebeskrivning bilaga 109/e
 Miljöredovisning bilaga 109/f
 Utlåtande den 10 november 2006 bilaga 109/g
 Detaljplanekarta bilaga 109/h

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



DP.H.1!

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2009-08-24

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 16 juli 2009

/V.B

LAGAKRAFTBEVISDatum 2009-08-24

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 16 juli 2009 /VB**PLANBESKRIVNING****Detaljplan för Älgö, Nacka kommun**

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

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med planbestämmelser
2. Denna planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljöredovisning
5. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ger byggrätter för friliggande bostadshus. Planens syfte är att begränsa utbyggnadsmöjligheten för att bevara det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag. Miljön på Älgö har påverkats av närheten till vattnet, den typiska skärgårdsvegetationen och de stora nivåskillnaderna. Husen är ofta varsamt placerade i terrängen. En stor del av bebyggelsen har kvar sin ursprungliga form eller har endast genomgått mycket små förändringar, vilket gör att Älgö återspeglar sommarnöjesbebyggelsens utveckling i Stockholms skärgård.

I detaljplanen har utgångspunkten varit att utforma bestämmelserna så att den befintliga miljön med många gamla hus kan kompletteras med nya som i sina proportioner och i placeringen tar hänsyn till helhetsmiljön. Även en modernare gestaltning kan komplettera den befintliga miljön när hänsyn tas till omgivande byggnader gällande höjd, bredd, placering, färgsättning och materialval m.m. Uppfyllnader, sprängning och schaktning är främmande i området och skall så långt som möjligt undvikas. Det är av stor vikt att bebyggelsen placeras och utformas så att vegetationen och landskapets former även fortsättningsvis dominerar helhetsintrycket.

Stora sammanhängande områden omfattas av skydd mot åtgärder som kan påverka kulturmiljön. Särskilt intressanta hus har utöver detta fått ytterligare skydd genom skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Utseendebestämmelser samt riktlinjer har införts för tillkommande bebyggelse. Skydd ges också för vegetation och naturmark I denna beskrivning redogörs utförligt för planbestämmelserna.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Älgö, Nacka kommun

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

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med planbestämmelser
2. Denna planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljöredovisning
5. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ger byggrätter för friliggande bostadshus. Planens syfte är att begränsa utbyggnadsmöjligheten för att bevara det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag. Miljön på Älgö har påverkats av närheten till vattnet, den typiska skärgårdsvegetationen och de stora nivåskillnaderna. Husen är ofta varsamt placerade i terrängen. En stor del av bebyggelsen har kvar sin ursprungliga form eller har endast genomgått mycket små förändringar, vilket gör att Älgö återspeglar sommarnöjesbebyggelsens utveckling i Stockholms skärgård.

I detaljplanen har utgångspunkten varit att utforma bestämmelserna så att den befintliga miljön med många gamla hus kan kompletteras med nya som i sina proportioner och i placeringen tar hänsyn till helhetsmiljön. Även en modernare gestaltning kan komplettera den befintliga miljön när hänsyn tas till omgivande byggnader gällande höjd, bredd, placering, färgsättning och materialval m.m. Uppfyllnader, sprängning och schaktning är främmande i området och skall så långt som möjligt undvikas. Det är av stor vikt att bebyggelsen placeras och utformas så att vegetationen och landskapets former även fortsättningsvis dominerar helhetsintrycket.

Stora sammanhängande områden omfattas av skydd mot åtgärder som kan påverka kulturmiljön. Särskilt intressanta hus har utöver detta fått ytterligare skydd genom skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Utseendebestämmelser samt riktlinjer har införts för tillkommande bebyggelse. Skydd ges också för vegetation och naturmark I denna beskrivning redogörs utförligt för planbestämmelserna.

Vägnätet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet. Vägnätet ska ses i tre nivåer- huvudväg, uppsamlingsväg och lokalväg.

Uppsamlingsvägarna ska ha en standard som medger att två bilar möts. Lokalvägarna tillåts ha en lägre standard för att bibehålla områdets småskalighet. I alla delar av området föreskrivs åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten för gående och cyklister. Åtgärder krävs också för att säkerställa framkomligheten.

Förslaget innebär att kommunen tar över huvudmannaskapet för allmän platsmark.

Förslaget innebär att vatten och avlopp byggs ut till Älgö med anslutning till kommunens nät i Hotellviken. Fastighetsägarna ges möjlighet till anslutning till det kommunala VA-nätet genom ett s.k. lätt tryckavlopp Kretsloppslösningar godkänns om så är möjligt. Tillstånd ges av kommunen efter särskild prövning på respektive fastighet.

Gällande "Gåsöterminalen", dvs. de platser som finns för angöring av båtar för Gåsöborna innebär förslaget att de ligger kvar i nuvarande läge och tillkommande platser placeras vid Torskolmen. Marenparkeringen utökas med drygt 20 platser. Parkering i anslutning till båtplatser vid Torskolmen förläggs till den norra sidan av Älgövägen.

PLANDATA

Läge

Detaljplanen omfattar Älgö, Ekholmen, Korsholmen och Torskolmen i kommunens sydöstra del. Den totala landarealen är ca 198 ha varav kommunens fastigheter är ca 35 ha.

På Älgö och Korsholmen finns totalt 562 fastigheter.

Drift och underhåll av vägar och en delar av allmän platsmark sköts för närvarande av en enskild huvudman, Älgö vägförening.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Översiktsplanen från 2002 anges att Älgö är avsett för bostadsändamål. Nuvarande blandområde förväntas övergå till permanentområde i större utsträckning i samband med att godtagbara vatten- och avloppslösningar tillskapas. Ingen förtätning (nybildning av fastigheter) bör ske. Planmässiga och byggnadstekniska åtgärder bör vidtas med hänsyn till brandförsvarets längre insatstid för Älgö.

Korsholmen är markerat som fritidshusområde.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresset för kust och skärgård.

Strandskydd

Korsholmen, Ekholmen och Torskolmen saknar idag plan. Dessa delar omfattas av strandskydd enligt 7 kap 13-17 §§ Miljöbalken 100 m på land och i vattnet räknat från strandlinjen. För övriga delar av Älgö, som omfattas av byggnadsplaner är strandskyddet upphävt på land men gäller fortfarande 100 m ut i vattnet samt på land inom allmän plats.

Detaljplaner

Korsholmen, Ekholmen och Torskolmen saknar idag plan. För övriga delar av området gäller i huvudsak byggnadsplaner från 1940-talet. Huvudsyftet med tillskapade byggrätter var att de skulle användas som fritidshus. Eftersom tillåtna byggrätter är mycket stora kan en kraftig bruttoexploatering genomföras av enskilda med vittgående konsekvenser för bl.a. grundvattensituationen på ön. För att förhindra denna utveckling infördes på 1970-talet ett förordnande enligt 110 § 2:a stycket byggnadslagen som innebar förbud att företa nybyggnad innan VA-försörjningen ordnats. I kommunöversikten 1976 infördes dispensriktlinjer vilka begränsade byggrätten för obebyggda fastigheter till 45+20m² för huvudbyggnad respektive uthus. Byggnadsförbudet övergick 1 juli 1987 till planbestämmelse enligt 5 kap. 8 § punkt 1, plan- och bygglagen. Med anledning av en dom i Regeringsrätten, 1993 som blivit prejudicerande, kan kommunen inte anföra planbestämmelsen som avslagsgrund i de fall vatten- och avloppsförsörjningen är ordnad för den enskilda fastigheten. Med anledning av det uppkomna rättsläget måste kommunens regleringsinstrument på bl.a. Älgö ses över.

För Älgö, utom Korsholmen, Ekholmen och Torskolmen, gäller Länsstyrelsens beslut från den 26 juli 1968 om utökad lovplikt för ”schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd.”

Kulturminnesvårdsprogram, inventeringar

I kommunens kulturminnesvårdsprogram anges att hela området är en viktig helhetsmiljö. Vidare anges ett antal närmiljöer. Området ingår i rapporten ”Älgö och Gåsö bebyggelseinventering” som är en utvidgning av kommunens kulturminnesvårdsprogram.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott fattade i februari 1996 beslut om start-PM för områdesplan för Älgö. Därefter beslutade kommunfullmäktige i juni 1996 att bifalla Ingrid Lundahls motion om att i samarbete med Älgös invånare utveckla Älgö till en ekokommundel.

Arbetet skulle utgå ifrån de fyra systemvillkoren eftersom Nacka är en ekokommun. Systemvillkoren har redovisats i områdesplanen. I arbetet skulle ekologiska lösningar inom vatten och avlopp, byggande, avfall o.s.v. eftersträvas. Miljöeffekter av utsläpp såväl lokala som från båttrafiken kring Älgö skulle studeras för att väga in motionens frågeställningar i materialet.

Områdesplanen skulle redovisa förutsättningar och om möjligt inriktning för den fortsatta planeringen på Älgö. Förslag till områdesplan var remitterat under våren 1997. I förslaget fanns två alternativ, ett med en begränsning av byggnadsarean till 45 m² på hälften av fastigheterna och ett som kunde innebära en framtida permanentbosättning på samtliga fastigheter. I områdesplanen redovisades också miljöeffekter av utsläpp på och kring Älgö. Remissvaren innebar att de flesta önskade även i framtiden en blandad fritids- och permanentbebyggelse, men inte en begränsning av byggnadsarean på det sätt som föreslogs.

Kommunstyrelsen tog i augusti 1998 ett programbeslut som gav riktlinjer för den fortsatta planläggningen av Älgö. Detta innebar att möjlighet skulle ges för permanentboende på alla fastigheter samt att:

- inga styckningar av befintliga fastigheter tillåts
- byggarean begränsas med hänsyn till skärgårdskaraktären och kulturmiljön
- bebyggelsens utformning regleras med hänsyn till skärgårdskaraktär, landskapsbild och kulturmiljö
- skydd av befintlig natur införs med hänsyn till skärgårdskaraktär och kulturmiljö
- stränderna skyddas från större ingrepp och områden för brygganläggningar, bryggor och svajbojar begränsas i plan
- vägnätet förbättras på ett sätt så att skärgårdskaraktären bibehålls, miljön för gång- och cykeltrafikanter förbättras och förutsättningar ges för en förbättrad kollektivtrafik
- minimerad energianvändning
- lokalt omhändertagande av dagvatten
- alternativa lösningar för vatten- och avloppsförsörjningen skall utredas vidare under detaljplanarbetet

Nämnden uppdrog vidare till Miljö & Stadsbyggnad att utarbeta ett avloppssaneringsprogram med huvudsyfte att uppnå en acceptabel situation ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt och om så är möjligt även uppfylla kriterierna för kretslopp.

Områdesnämnden Fisksätra-Saltsjöbaden tog den 14 juni 2000 beslut om att sända förslag till detaljplan för Älgö på remiss. Detaljplaneförslaget var remitterat under tiden fram till den 11 november 2000.

Områdesnämnden beslöt den 6 juni 2001 att ställa ut förslaget. Utställningstiden pågick mellan den 13 juli och den 17 september 2001.

Områdesnämnden beslöt den 12 juni 2002 att tillställa kommunstyrelsen detaljplaneförslag för Älgö för yttrande över kommunalekonomiska förutsättningar angående vatten- och avloppslösningar. Under 2002-2003 genomfördes en utredning om Älgö med kommunstyrelsekontoret som projektledare. Utredningen utmynnade i ett förslag där både väg och vatten och avlopp skulle ha kommunalt huvudmannaskap.

Under hösten 2003 startade projektet Vägval Älgö. Det slutfördes till sommaren 2004 där en klar majoritet av politikerna i projektet förordade det så kallade planalternativet som innebär kommunalt huvudmannaskap för både väg och vatten och avlopp. Inför den politiska behandlingen i KSAU låg detta alternativ som stadsbyggnadsdirektörens förslag.

Som svar på remissen om de kommunalekonomiska konsekvenserna har föreslog kommunstyrelsen områdesnämnden att ställa ut två förslag till detaljplan. Kommunstyrelsens beslut den 1 november 2004 § 160 lyder: "Kommunstyrelsen föreslår Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden att det fortsatta planarbetet för Älgö genomförs på sådant sätt att detaljplaneförslag i enlighet med vad som i Projekt Vägval Älgö benämns "planalternativet", och detaljplaneförslag i enlighet med vad som i Projekt Vägval Älgö benämns "det lokala alternativet" tas fram och ställs ut parallellt. Områdesnämndens beslut den 7 dec 2004 § 201 lyder: "Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden beslutar att det fortsatta planarbetet för Älgö genomförs på sådant sätt att detaljplaneförslag i enlighet med vad som i Projekt Vägval Älgö benämns "planalternativet", och detaljplaneförslag i enlighet med vad som i Projekt Vägval Älgö benämns "det lokala alternativet" tas fram och ställs ut parallellt under förutsättning att Kommunstyrelsen garanterar full finansiering av planarbetet."

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Från början av 1400-talet finns ett bevarat pergamentbrev som omtalar två hemman på Älgö. I 1562 års frälselängd står att Gabriel Kristiernsson hade en landbo på Älgö. Älgö har således haft en bofast befolkning åtminstone sedan 1400- och 1500-talen. Den odlade arealen var ringa. Det var fisket och skogen som hade störst betydelse för försörjningen.

På 1700-talet fanns två halva frälsehemman, varav det ena hörde till Erstaviks fideikommiss och det andra till Tyresö säteri. Vid denna tid finns även Ekholmens krog omtalad. Enligt en beskrivning från 1725 fanns på Ekholmen "ingen den ringaste duglig fläck att göra en kåhläppa uppå minder något bete".

1854 genomfördes laga skifte på Älgö. De två gårdarna omfattade ½ mantal vardera. Genom ett syneprotokoll från 1855 kan man få en beskrivning av den sydvästra gården,

Nedergården. Bostadshuset beskrivs som en rödfärgad timmerbyggnad, delvis inklädd med panel och täckt med ett brutet brädtak.

I och med ångbåtstrafikens framväxt vid 1800-talets mitt inleddes en ny epok för skärgården. Markområden som ofta varit värdelösa för skärgårdsbonden togs nu i anspråk av rika stockholmsborgare. På natursköna strandtomter uppförde man stora sommarvillor med tillhörande badhus, lusthus och bodar. Sommarnöjena låg ofta på otillgängliga platser, som endast kunde nås per båt.

Den tidigaste sommarhusbebyggelsen finner man vid Alfredsroviken där byggmästare Johan Alfred Andersson arrenderade mark och uppförde ett tiotal villor direkt avsedda för uthyrning.

År 1889 förvärvade Knut Wallenberg Neglinge, Skogsö och halva Älgö och överförde 1891 markinnehavet till det nybildade Järnvägsaktiebolaget Stockholm-Saltsjön. Redan samma år sålde Stockholm-Saltsjön de första tomterna på Älgö och först omkring 1914 tog exploateringen fart på allvar. Bolaget sålde inte bara obebyggda tomter utan erbjöd sig även att uppföra villor enligt vissa typritningar, som kunde modifieras efter kundernas speciella önskemål. För Järnvägsbolaget var detta också ett sätt att styra över områdets utformning. Typhusen ritades av flera olika arkitekter däribland Erik Bülow-Hübe och Joel Norborg. De är vanligast förekommande kring Älgömaren och Berghem. Kring Älgömaren byggdes ett tiotal stora sommarhus efter ritningar av Erik Bülow-Hübe. Området kallades Sommarbo. Villorna var likartade men varierade något i storlek.

På de stora strandtomterna öster om Älgö gård fick däremot villorna en individuell utformning och flera arkitekter är här företrädna, bl.a J A Bagger, Joel Norborg och Ernst Stenhammar.

Vid mitten av 1920-talet anlades en väg mellan Solsidans station och Älgö gård. I och med detta gjordes nya områden tillgängliga för bebyggelse. På bergssluttningen ovanför den nya vägen uppfördes under senare delen av 1920-talet en rad stugor de flesta efter ritningar av ingenjör Gunnar Lagerkrans. Nämnas skall att järnvägsbolaget hade utarbetat detaljerade bestämmelser för uppförandet av sportstugor på Älgö bl.a föreskrevs att alla färgtoner skulle bestämmas av järnvägsbolaget direktör.

Samhällsutvecklingen under 1930- och 40-talen gjorde det möjligt för allt fler att skaffa sig fritidshus och välplanerade sportstugeområden växte upp. De bästa lägena vid och i närheten av stränderna redan bebyggda och vad som återstod var de inre bergiga delarna av ön.

Under 1940 -60-talen uppfördes nu en mängd sportstugor - de flesta fall styckebyggda hus med varierande utformning. På den östra delen kring Fällströmsvägen och Spejarvägen, fick dock sportstugorna en mer enhetlig utformning. Här lät under 1940-talet byggnadsfirman Mårtensson och Signell uppföra ett antal hus efter ritningar från Fogelfors bruk.

Mark och vegetation

Älgö har ett typiskt innerskärgårdslandskap med kraftiga urbergspartier som reser sig upp ur Erstaviken och Baggensfjärden. De högsta punkterna ligger ca 50 m över havsytan. Urberget, som huvudsakligen består av gnejser och graniter är endast i begränsad omfattning överlagrat med lösa jordlager. I stort sett hela Älgö är klassat som område med lokala förekomster av högradonmark.

I svackor och i ej så branta sluttningar förekommer normalblockig morän, som delvis är överlagrad av växtjord. Moränens mäktighet är på de flesta ställen begränsad med ett djup på ca 0,5-1,0 m. I lågpunkterna finns inslag av lera och ibland av organiska jordarter.

Mycket kraftiga branter finns framförallt i strandzonerna i såväl norr och nordost som i väster. I anslutning till den centralt belägna ravinen "Dalen" förekommer också mycket kraftiga branter. Dessa partier är näst intill oframkomliga och det är i princip omöjligt att dra fram vägar eller stigar.

Naturmarkskaraktären har till stor del behållits på tomterna. Stora partier utgörs av mycket torr hållmark med gles vegetation, ofta helt utan träd. I områden med något tätare vegetation, dominerar barrskogen. Lövträd växer framförallt i smala bestånd i botten av dalgångarna samt på en del tomter. Större ekar finns främst i sydost vid Ekholmsvägen och Bergabovägen. Ett ur biologisk synvinkel intressant skogsområde är Dalen, med sin bitvis fuktiga och relativt ostörda naturmiljö. Rester av kulturmark finns främst vid Sjöängen, Tennisängen och innanför bollplanen. En mycket betydelsefull biotop är stränderna.

Trots att Älgö rymmer en omfattande bebyggelse, så finns här ett relativt rikt djurliv. Skogsstyrelsen har i en inventering daterad 2006-06-02 klassat stora delar av dalgången "Gröna dalen" som nyckelbiotop d.v.s. skogsområden med mycket höga naturvärden. Dessa skogar har egenskaper som gör att de har en nyckelroll för skogens missgynnade och hotade djur och växter. Ett område vid Trappstigen har registrerats som "objekt med naturvärden". I detta fall ett hållmarksområde med olikåldrig tallskog.

Områdets bebyggelse och kulturmiljövärden

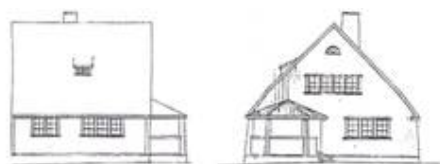
På stora sjötomter kring Alfredsroviken, Älgömaren och längs den södra kusten återfinns sommarvillbebyggelsen från den första koloniseringsperioden. Det är rymliga villor, ofta i 2 plan, med höga brutna tak eller sadeltak. De har i regel träfasader, men även putsade fasader förekommer.

I strandnära områden ligger också det som kvarstår av bebyggelsen från perioden före sommarnöjesepoken, nämligen Älgö gård och Ekholmens krog med rötter i 1700-talet. Båda är rödpanelade timmerstugor på murad stengrund.



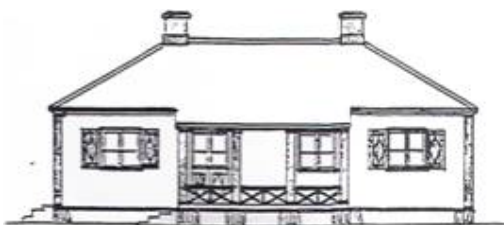
Den södra gården vid Älgö gård.

För att, som nämnts, styra över områdets utformning såldes också färdigbyggda villor av Järnvägsbolaget Stockholm-Saltsjön. Särskilt märkligt är området kring Älgömaren med Bülow-Hübes karakteristiska villor med sina breda gavelpartier, uppåt avsmalnande knutar och höga tegeltäckta tak.

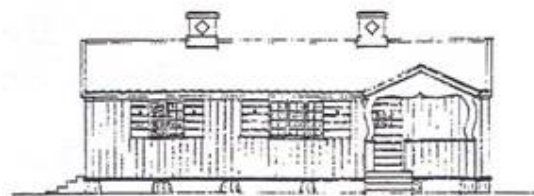


*Del av ritning till villa vid Sommarbo,
Erik Bülow- Hübe 1914*

Typhus förekommer på flera ställen. Vid Örnäs –Berghemsvägen där bebyggelsen huvudsakligen består av sommarvillor från 1910-talet i varierande utformning har arkitekterna Erik Bülow-Hübe och Joel Norborg ritat flera av husen. En typ anknyter till den svenska folkliga traditionen - ett långsträckt, lågt hus med sadeltak och småspröjsade fönster och fönsterluckor. En annan hustyp påminner med sitt valmade tak om en mindre herrgårdsflygel.



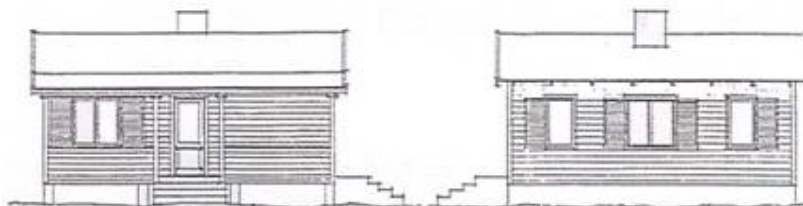
*Del av ritning till sommarstuga, Erik
Bülow- Hübe. En variant av typ III*



Del av ritning till sommarstuga, Erik Bülow- Hübe 1915

På bergsslutningarna utmed Älgövägen ligger flera besläktade stugor - låga och långsträckta med småspröjsade fönster med fönsterluckor och tegeltäckta sadeltak. Husen, som är tillkomna under 1920-talet efter ritningar av Gunnar Lagerkrans påminner om husen i Örnäs - Berghemsvägen.

I de inre, bergiga delarna av ön, dominerar sportstugorna från 1930-talet och framåt. De är väl anpassade till den kuperade terrängen för att genom minsta möjliga ingrepp åstadkomma ett hus med den bästa havsutsikten och bästa solläget. Husen är uppförda i ett plan med träpanel och låga tegeltäckta sadeltak. Många av dessa har dock genom ombyggnader förändrats.



Del av ritning till stuga vid Fällströmsvägen, 1940-talet

Bedömningen av Älgös kulturhistoriska värden grundar sig på det kulturminnesvårdsprogram för Älgö med omkringliggande öar som utfördes 1991. I programmet har kulturmiljöerna värderats i s. k. helhetsmiljöer och närmiljöer. Med helhetsmiljö avses ett område som har en för kommunen värdefull kulturhistorisk struktur i behåll. En närmiljö definieras som ett område "som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia". Hela planområdet utgör enligt kulturminnesvårdsprogrammet en helhetsmiljö som avspeglar fritidsbebyggelsens utveckling från 1800-talet fram till modern tid.

Bebyggelsen har inordnats i landskapet så att huvudintrycket är en grön ö, trots att området är relativt tätbebyggt. Husen är i allmänhet placerade långt in på tomterna och avgränsningen av tomten mot gatan är relativt diffus – i vissa fall är det bara en buske i andra ett lätt stängsel, varför gaturummet upplevs som lummigt. De många typhusen med deras återkommande stildrag medverkar i hög grad till en arkitektonisk harmoni i bebyggelsen.

Under de senaste åren har bebyggelsestrycket på Älgö varit stort och detta visar sig i de många om- till- och nybyggnaderna. Dessa har tyvärr inte alltid anpassats till vare sig det befintliga huset eller till omgivande bebyggelse eller landskap. Mycket har skett i kategorin sportstugebebyggelsen från 1940-talet och framåt. Samtidigt har möjligheterna att bevara denna typ av bebyggelse begränsats då gällande plan medgett större bygggrätter. De är dock främst i de strandnära områdena med de äldre, ofta arkitektritade äldre sommarvillorna som okänsliga om- och tillbyggnader medfört de största negativa konsekvenserna på kulturmiljön.

Trots den utbredda exploateringen är det fortfarande berget och skogen som på avstånd dominerar intrycket av Älgö. Ett genomgående drag är att en stor del av bebyggelsen ändå är kvar i sin ursprungliga form vilket gör att Älgö ännu återspeglar sommaröjesbebyggelsens utveckling i Stockholms skärgård.

Service

Skolor, daghem och övrig service finns i Solsidan och övriga Nacka. När det gäller brandförsvaret är utryckningstiden relativt sett lång till Älgö som helhet.

Friytor

Eftersom Älgö fortfarande har karaktären av sommarö, kretsar mycket kring utomhusaktiviteter på såväl den egna tomten som på stranden, tennisbanan eller i skogen.

Tillgången till någorlunda ostörd och lättillgänglig natur är begränsad. De oexploaterade naturmarksområden som finns kvar, utgörs till stor del av mycket svårtillgängliga bergsbranter. Ett system av upptrampade naturstiggar genomkorsar ön.

Ett större antal sjötomter begränsar allmänhetens tillgång till stränderna. De kvarvarande strandzonerna utgörs till stora delar av branta kuststräckor som i mycket begränsad omfattning kan utnyttjas för bad och båtliv, som istället i huvudsak förekommer på den södra, lite flackare delen av ön.

På Tennisängen finns två tennisbanor. För övriga bollspel finns gräsplanen vid Bergabovägen - Fällströmsvägen att tillgå. Plats för mer organiserad lek finns i anslutning till Barnbadet vid Älgöviken.

Gator och trafik

Planområdet nås från Solsidan via Älgövägen. Älgövägen ingår inte i planområdet utan omfattas av en särskild detaljplan.

Väghållare för det enskilda, lokala vägnätet är Älgö vägförening. Vägnätet är av varierande standard. Det är byggt för en småskalig sommarhusbebyggelse med ringa trafik. Vägarna är smala och har brister vad gäller trafiksäkerhet och bärighet. Mötesmöjligheter och tillfredsställande vändmöjligheter saknas på stora delar av

vägnätet. Vägbredden varierar mellan 3,0 och 5,0 m. Diken och dränering av vägkropparna saknas helt eller delvis på delar av vägnätet. Vissa fastigheter saknar idag angöring. Många av anslutningarna av det lokala vägnätet mot Älgövägen är bristfälliga och trafikfarliga.

Trafiksituationen kring Älgö gård är komplicerad med bussvändslinga, angöring till Gåsö samt parkeringsplatser och trafik till bad och kiosk.

Teknisk försörjning

Generellt har fastigheterna på Älgö en vattentäkt samt en avloppsanordning per fastighet. Såväl gemensamma vattentäkter som avloppslösningar förekommer men inte i någon större utsträckning. I många fall är skyddsavståndet mellan avloppsanordning och vattentäkt otillräckligt.

Avloppsanordningarnas reningseffekt varierar betydligt. Många anläggningar är gamla med dålig rening. Vissa fastigheter har mer eller mindre direktutsläpp till kustvattnet. Andra fastigheter uppfyller de krav som lagstiftningen idag ställer. Endast ett fåtal fastigheter kan anses uppfylla de kriterier som kommunen ställt upp för att en avloppsanordning ska kunna betraktas som kretsloppsanpassad.

Dagvattnet har på grund av öns topografi och geologi en relativt snabb avrinning. Infiltrationen i mark är på stora delar av ön dålig. Våtmarker och mindre kärrområden har dikats ut. Detta bidrar till minskad uppehållstid för dagvattnet och därmed minskade möjligheter för grundvattenbildning.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget för bebyggelse. Den befintliga miljön föreslås kompletteras med villor. Planen ger förutsättningar för tillskapande av tre fastigheter, i två av fallen innebär det en tillbakagång till den fastighetsstruktur som tidigare funnits. Varvet vid Mariehillsvägen ges möjlighet att delas om varvsverksamheten läggs ner. Den befintliga fastighetsstrukturen bibehålls i övrigt, inga ytterligare styckningar tillåts.

I programmet för detaljplanen påtalas vikten av att anpassa tillkommande bebyggelse till skärgårdslandskapet och kulturmiljön. Planförslaget utgår ifrån den ursprungliga bebyggelsens karaktär, områdets landskapsbild och kulturhistoria. För att undvika stora ingrepp i miljön som både avviker från byggnadstraditionen och skadar naturmiljön och ev. bergets sprickzoner föreskrivs att sprängning och schaktning så långt som möjligt skall undvikas. Skydd ges också för vegetationen. Prickmark reglerar byggnadernas placering. Byggnadernas utformning styrs genom olika typer av bestämmelser. Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljöer skyddas genom

varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser. Riktlinjerna på plankartan anvisar hur kommunen i bygglovskedet skall hantera frågor rörande grundläggning, utformning och placering av bebyggelsen.

Utbyggnaden av planområdet förutsätter att vägarna rustas upp och att hela området förses med kommunalt vatten och avlopp Kretsloppslösningar godkänns om så är möjligt. Tillstånd ges av kommunen efter särskild prövning på respektive fastighet.

Mark och vegetation

Ett av syftena med planförslaget är att skärgårdslandskapet även i fortsättningen skall dominera landskapsbilden. För att åstadkomma detta har byggrätternas storlek, placering och utformning särskilt studerats i förhållande till bl.a. terräng och befintlig vegetation.

Naturen på de enskilda tomterna har stor betydelse för såväl landskapsbild som biologisk mångfald och därför föreslås att hela ön även i framtiden omfattas av lovplikt för trädfällning d.v.s. marklov krävs för fällning av träd som har en stamdiameter som överstiger 15 cm 1,3 meter över marken. Denna bestämmelse finns redan idag i form av ett särskilt länsstyrelsebeslut. Även hållmarken skall så långt som möjligt bevaras. Placering och grundläggning av hus skall företrädesvis ske på ett sätt som inte skadar berghällarna. Sprängning och schaktning skall undvikas.

Naturområden med intressant vegetation säkerställs som allmän platsmark – natur i förslaget liksom de få rester av ängsmark som fortfarande finns kvar.

Tillkommande bebyggelse

Planförslaget är utformat så att tillkommande bebyggelse skall ansluta till befintlig bebyggelse gällande storlek, höjd och karaktär. Byggnadernas placering styrs av prickmarkzoner. Prickmarkzonerna mot gatan syftar till att skapa ett grönt gaturum fritt från byggnader. De befintliga byggnader som ligger inom prickmark får inte återuppföras. En av utgångspunkterna för planförslaget har varit att sträva mot ett ekologiskt synsätt på Älgö. När det gäller bebyggelsen finns flera aspekter på detta. Det är väsentligt att naturresurserna används på ett långsiktigt hållbart sätt. För Älgös del kan detta innebära det t.ex. att husen placeras så att sprängning så långt möjligt undviks.

Tillkommande bebyggelses byggrätter styrs förutom av bestämmelser även av riktlinjer och utseendebestämmelser. Befintlig bebyggelse styrs genom varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser. (Se i kapitlet om Kulturmiljö och landskapsbild nedan.)

Huvudbyggnader

Byggrätterna för huvudbyggnaderna har anpassats till terrängförhållandena och tomternas förutsättningar, därför varierar de inom områdets olika delar och även inom kvarteren. Fyra huvudtyper av byggrätter för huvudbyggnader gäller. I de flesta fall finns möjlighet att välja mellan flera olika typer av byggnader.

1. Envåningsbyggnader (utan inredd vind)
2. Envåningsbyggnad med inredd vind
3. Tvåvåningsbyggnader varav en sluttningsvåning
4. Tvåvåningsbyggnader

För samtliga fastigheter, utom de vid södra kusten öster om Älgö gård är storleken på byggrätten relaterad till fastighetens area. För mindre fastigheter ges en mindre byggrätt och tvärs om.

För att hålla bebyggelsen låg på känsliga partier tillåts inte hus med två hela våningar i några lägen. Det gäller framförallt i de fall husen ligger på höjder som är exponerade från vattnet eller från andra delar av Älgö. Hus med inredd vind eller med två våningar dominerar landskapsbilden alltför mycket i sådana känsliga lägen. I de flesta fall ges istället möjlighet till en sluttningsvåning eftersom dessa tomter oftast är kuperade.

Befintliga hus som är större än vad de nya byggrätterna medger har fått en egen bestämmelse på plankartan. Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att återuppföra en byggnad till samma volym som tidigare. Dessa byggnader får inte byggas till.

Storleken på byggrätterna för fastigheterna utmed södra kusten öster om Älgö gård är desamma som i tidigare detaljplan. Även här har hus som är större än övrig byggrätt givits en särskild bestämmelse.

Komplementbyggnader

Uthus och garage får uppföras till den storlek som anges på plankartan. Fastigheterna utmed södra kusten öster om Älgö gård har givits större byggrätt för uthus och garage än övriga fastigheter. För fastigheter som ligger i anslutning till vattnet får en mindre fristående sjöbod uppföras. Denna får placeras utmed vattnet, även i de fall marken är skyddad genom prickmark.

Byggnader för föreningsverksamhet och handelsverksamhet

Byggnaderna inom rubricerade områden får uppföras till samma storlek som komplementsbyggnader, se ovan. Byggnaderna ligger inom de områden som också omfattas av skyddsbestämmelsen för kulturhistoriskt intressanta områden.

Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

Samtliga fastigheter omfattas av en bestämmelse om förskjuten genomförandetid. Syftet med bestämmelsen är underlätta genomförandet av de allmänna anläggningarna. Bestämmelsen syftar dock inte till att hindra mindre tillbyggnader (exempelvis ett hygienrum eller motsvarande) eller en komplementbyggnad. Sådana bygglov föreslås medges med mindre avvikelse innan genomförandetiden börjat gälla. När utbyggnad av vatten och avlopp samt vägarna har utförts ska bygglov i enlighet med detaljplanen också kunna medges som mindre avvikelse om genomförandetiden ännu ej trätt i kraft. I samtliga fall får bygglov med mindre avvikelse endast godkännas om det inte strider

mot detaljplanens syfte. Fastigheten skall ha en godkänd va-anläggning och åtgärden får inte försvåra genomförandet av de allmänna anläggningarna. Lov skall ges i enlighet med byggrätt i detaljplanen.

Kulturmiljö och landskapsbild

På grund av den dramatiska topografin med sina mycket omfattande och bitvis nästan kala bergsbranter, så exponeras ovanligt stora områden på ön mot omgivningen.

Vegetationen har på Älgö en mycket stor betydelse för landskapsbilden. Genom att förhållandevis mycket av den naturliga vegetationen finns kvar på många tomter, så upplevs inte ön så tätbebyggd som den faktiskt är. Tyvärr har en del tomter varit utsatta för olovlig trädfällning under senare år, vilket nu avspeglas i landskapsbilden. För att säkerställa den för landskapsbilden värdefulla vegetationen, innehåller planförslaget en fortsatt generell lovplikt för trädfällning.

Älgö utgör en värdefull kulturhistorisk miljö, som avspeglar fritidsbebyggelsens utveckling från 1800-talet och framåt. Alla utvecklingskedan bedöms som betydelsefulla. Förutom fritidsbebyggelsen finns ett fåtal andra äldre byggnader på ön, i första hand kan nämnas Älgö gård och den f.d. krogen på Ekholmen. Den kulturhistoriska miljön och bebyggelsen har i planförslaget fått olika typer av skyddsbestämmelser enligt nedanstående.

Skyddsbestämmelse samt riktlinjer för tillkommande byggnader:

Planförslaget har en generell bestämmelse till skydd för de områden som utgör kulturhistoriskt värdefulla närmiljöer. Den generella bestämmelsen lyder: ”Området utgör en kulturhistorisk miljö. Åtgärder som kan förvanska 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 bebyggelsen i området.” Värdefulla ingredienser i miljöerna kan vara terrasser, murar och komplementbyggnader som små badhus och sjöstugor. Den generella bestämmelsen kompletteras av riktlinjer för tillkommande bebyggelse. Riktlinjerna, som redovisas på plankartan, skall styra utformningen av den yttre miljön samt utgöra underlag för bygglovhanteringen. Riktlinjerna beskriver vilka detaljer och övergripande drag som skall lyftas fram i tillkommande bebyggelse.

Bestämmelserna avser tillåta flera olika byggnadstyper, men inom bestämda ramar för att uppfylla planens syfte att anpassas till befintlig bebyggelse.

Materialen och färgerna skall vara av traditionell typ och ansluta till färgkaraktären i det specifika området.

För bebyggelsen i strandnära lägen skall ljus oljefärg alternativt röd eller mörkbrun slamfärg användas. Sportstugebebyggelse på höjderna är av tradition målad i dova färger, vilket också skall avspegla sig i den tillkommande bebyggelsen.

Bestämmelser till skydd för byggnaders kulturhistoriska värden

Nedan förklaras innebörden av de olika planbestämmelser som åsatts kulturhistoriskt värdefulla byggnader:

q 1 är en skyddsbestämmelse för en byggnad av så stort kulturhistoriskt värde att den är omistlig. Byggnaden får inte rivras och dess exteriör skall i stort behållas intakt. Endast mindre fasadförändringar eller tillbyggnader som till exempel upptagande av enstaka fönster, utbyggnad av mindre förstuga eller liknande kan komma ifråga. Bestämmelsen avser även underhåll. Vid utvändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförandet. Exempel på hus som åsatts bestämmelsen q 1 är Älgö gård, den gamla krogen på Ekholmen och Bülow-Hübe- villorna vid Älgömaren.

q 2 är som q 1 en skyddsbestämmelse som avser att skydda byggnader av stort kulturhistoriskt värde mot rivning och förvanskning. Bestämmelsen omfattar större, ofta arkitektritade, äldre sommarvillor i strandnära lägen, vilka trots vidtagna ombyggnader ändå ingår som omistliga delar i helhetsmiljön. Ett annat exempel på byggnader som har åsatts skyddsbestämmelsen q 2 är gruppen välbevarade arkitektritade mindre typhus. Även denna grupp är av stor betydelse för bevarandet av Älgökaraktären. Då, enligt planförslaget, dessa hus ges en utökad byggrätt är det av största vikt att tillbyggnader utförs på sådant sätt att byggnadens karaktärsdrag tas till vara.

k är en varsamhetsbestämmelse för byggnader av kulturhistoriskt värde och som syftar till att eventuella tillbyggnader skall utföras på sådant sätt att de anpassas/underordnas befintlig byggnad. Fasadmaterial och färg skall väljas i överensstämmelse med befintlig byggnad. Inom denna kategori återfinns sommarhus - sportstugor från 1920-talet och framåt. Speciellt värdefull är här den lilla gruppen sportstugor på bergsslutningen utmed Älgövägens norra sida. De flesta husen här har en likartad utformning – långsträckta enplanshus med locklistpanel, småspröjsade fönster, fönsterluckor och tegeltäckta sadeltak. Denna grupp har ett kulturhistoriskt värde i paritet med de byggnader som åsatts skyddsbestämmelsen q2. Husen är dock relativt små och har sommarstugestandard.

Kvartersmark för föreningsändamål

Förslaget innehåller flera områden där olika typer av lokala föreningar efter eget initiativ kan utveckla sin verksamhet. Områden för föreningsverksamhet med möjlighet att bygga eller förvalta någon form av föreningslokal är markerade med V2 i detaljplanen. Verksamheten regleras genom avtal med kommunen som är ägare till marken.

Service

I förslaget finns ett område reserverat för framtida behov av barnstuga eller skola på ön. Vidare ger planen möjlighet att utöka kioskverksamheten alternativt etablera en mindre butik på kioskens plats. I övrigt hänvisas till övrig service inom kommunen.

Park, natur och rekreation

Avsikten är att bevara och i begränsad omfattning utveckla befintliga naturområden, ängar gångstråk, stigar, badplatser, tennisbanor samt bollplan. Den enda nya anläggning som föreslås är en mindre lekplats i korsningen Korsholmsvägen, Vältuddsvägen, Berghemsvägen. Med en allt större andel permanentboende är det lämpligt att även denna del av ön har någon punkt där barn och föräldrar kan träffa andra familjer. Erfarenheter från andra planområden har visat att just träffpunkter av denna karaktär fyller en viktig funktion för att utveckla det lokala kontaktnätet och uppmuntra till utomhusaktiviteter.

Vad gäller baden, så föreslås att mer organiserade badplatser skall finnas vid Barnbadet, Bergbadet, Kyrksundsbadet och Alfredsroviken dessa platser har på plankartan därför markerats med en användning (BAD. "Herrbadhuset" föreslås som föreningsbad liksom det badhus med sjöbod som ligger i Alfredsroviken och som i dag nyttjas av flera fastigheter. "Naturbad" på är klippor eller stränder i naturmark markeras som natur i detaljplanen. Denna typ av badplatserna markeras med en utformningsbestämmelse (bad) under användningen natur. De bad som markerats är de som nämnts i Länsstyrelsens resolution från 1955, utom det vid Vintervägsbadet som inte anses lämplig för bad. Några av baden, t.ex. Barnbadet och badet i Alfredsroviken kommer att hålla en högre standard och är därför markerade som en användning (BAD).

Den enda nya gångväg som planeras är en kortare sträcka väster om tennisbanorna mellan Ekholmsvägen och den planerade busshållplatsen på Bergabovägen.

Tidigare trappled mellan Berghemsvägen och Berghems brygga föreslås återuppbyggas för att göra det möjligt att använda bryggan för tillfällig angöring samt som utsiktspunkt och vistelseyta.

För att kunna sköta naturmark och anläggningar på rätt sätt skall en särskild skötselplan upprättas för detta syfte. När kommunen är huvudman för allmän platsmark upprättas en heltäckande skötselplan för drift och underhåll och park- och naturområden.

Lokala föreningar eller andra sammanslutningar av fastighetsägare ges möjligheter att påverka sitt närområde genom att sköta park- och naturområden. Detta genom att teckna s.k. skötselavtal med kommunen. I avtalet regleras områdets omfattning, ansvarsfördelning samt hur skötseln skall utföras.

Vattenområden

Bryggor för bostadsfastigheterna

Rätt till bad- och båtbyggor samt mindre sjöbodas ges i planförslaget. Områden för byggor för bostadsfastigheterna har markerats på plankartan. Vid uppförande av

bryggor skall dessa placeras på ett sådant sätt att förtöjning och utfart inte försvåras för grannar, eller att båtar utgör fara för badande. Eventuell ansökan om muddring för bättre djup vid bryggor skall lämnas till tillsynsmyndigheten för miljö- och hälsoskyddsfrågor inom kommunen och handläggs av länsstyrelsen. Tillstånd för muddring krävs enligt miljöbalken.

Allmänna bryggor för t.ex. bad, fiske och tillfällig tilläggning

Bryggor för t.ex. bad, fiske och för att lägga till med båt tillfälligt för av- och påstigning ska ordnas inom de områden som är markerade med WN och Wv2. Bryggorna skall skötas av kommunen, eventuellt med skötselavtal med Nacka kommun.

Bryggor för föreningar inom Älgö

Inom planområdet finns ett flertal områden med bryggor för båtar som tillhör föreningar eller badbryggor som sköts av föreningar. Områdena är i detaljplanen markerade med Wv1. Verksamheten regleras genom avtal med kommunen som är ägare till marken och vattnet. Samma markering finns för områden som vid behov kan användas för båtklubbsändamål. I dessa fall skall avtal tecknas. Avtalen reglerar bland annat storleken på båtarna och bryggorna.

Wv1- områdena som ligger vid naturmark skall vara tillgängliga för allmänheten för t.ex. fiske. Bryggorna får inte hägnas in eller låsas på något sätt. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

Bryggor för Gåsöföreningar

De bryggor som är avsedda för Gåsöföreningarna är markerade med Wv1g på plankartan.

- Pontonbryggor vid Älgö gård med ca 130 båtplatser.
- Båtplatser vid Vinterviken (Långa bryggan) för 25 båtplatser.
- Båtplatser vid Kyrksundsbadet för 5 båtplatser.
- Nyanläggning av ca 30 båtplatser vid Torskholmen.

Strandskydd

Området består till övervägande del av större fastigheter med ianspråktagen tomtmark. Planbestämmelser finns till skydd för värdefull vegetation inom kvartersmark. Kommunen har tagit hänsyn till den värdefulla naturmiljön och strandskyddsintresset vid utformning och avgränsning av bebyggelseförslaget. Särskilda skäl bedöms föreligga för upphävande av strandskyddet.

Strandskyddet föreslås upphävas på all kvartersmark på Korsholmen, Ekholmen och Torskholmen, inom nya områden för kvartersmark på Älgö samt inom de vattenområden som är markerade med WB, Wv1, Wv2 och WN i detaljplanen. Strandskydd föreslås fortsätta att gälla inom de delar av strandskyddsområdet som i planförslaget redovisas som allmän plats samt för W-markerat område i vattnet.

Strandskydd införs för de områden som i byggnadsplanerna är markerade som kvartersmark men i detaljplanen är markerade som allmän platsmark.

Riksintressen

Planbestämmelser finns till skydd för riksintresset. Byggrätterna är formulerade så att tillkommande bebyggelse skall underordnas naturen. På höjder och andra utsatta lägen tillåts endast hus med en våning. Bryggornas antal och storlek har reglerats i planen. Planbestämmelser finns till skydd för värdefull vegetation inom kvartersmark.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikmängderna på Älgövägen bedöms på sikt öka. Bostäder utmed denna väg bör disponeras och lokaliseras så att en tyst uteplats kan erhållas och boningsrum orienteras från gatan. Samtliga fastigheter utmed Älgövägen och Bergabovägen har fått en bestämmelse som reglerar utformningen av husen med hänsyn till bullersituationen. Vid bygglovansökningar inom detta område skall en undersökning avseende buller göras. Avstegsfall A enligt "Stockholmsmodellen" avses tillämpas. Det innebär att byggnaderna ska utformas så att hälften av boningsrummen i husen ska få högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fasad. De ekvivalenta ljudnivån inomhus får inte överstiga 30 dB(A).

Brandskydd

Med anledning av att utryckningstiden för brandförsvaret är relativt lång (ca 20 min till Svärdsö) måste särskilda krav ställas på byggnader när det gäller brandskydd i samband med bygganmälan.

Brandposter måste upprättas med ca 1000 m mellanrum. Vägstandarden måste klara en tankbil.

Radon

Hela Älgö utom den östra delen av ön är klassat som högriskområde för markradon. Vid nybyggnation ställs krav på att marken undersöks med avseende på gammastrålning alternativt att grundläggning med radonsäkert utförande tillämpas. Hushåll som utnyttjar bergboreade brunnar till vattenförsörjning, bör utreda om radonavskiljare bör installeras.

Gator och trafik

Vägnätet har klassificerats i huvudväg, uppsamlingsvägar och lokalvägar. Huvudväg är Älgövägen samt del av Bergabovägen fram till bussvändslingan.

Bärighet

Lokalvägar och uppsamlingsvägar ska upprustas så att vägkroppen får en bärighet som klarar framtida trafikmängder. Vägarna ska därför dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton, tjänstevikt överstiger 3,5 ton och boggiaxeltryck på 16 ton. Med lätt fordon avses ett fordon med ett axeltryck på 2 ton och boggiaxeltryck på 3 ton.

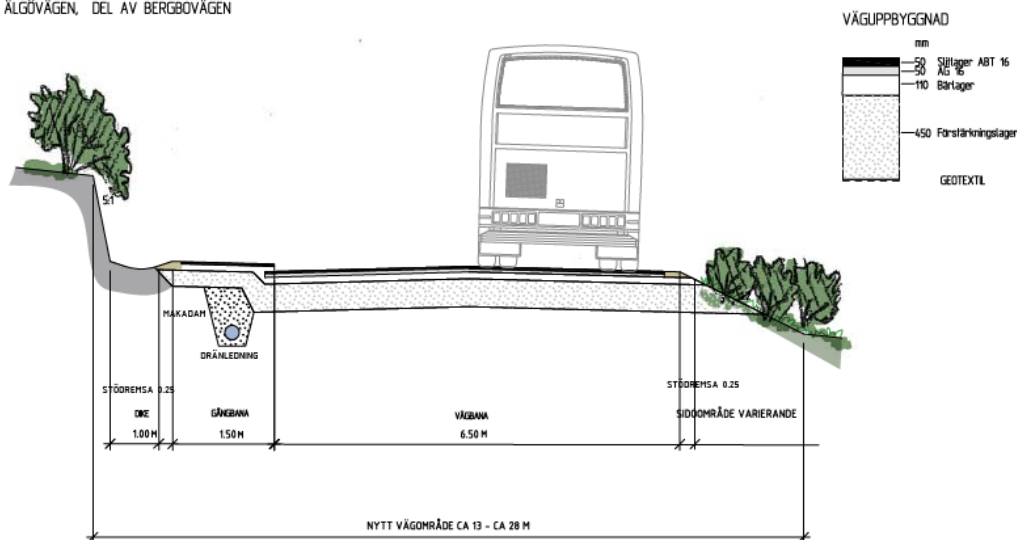
Det är av särskild vikt att vägnätet har den framkomlighet och bärighet som krävs för uttryckningsfordon, servicefordon såsom sopbilar, tankbilar och andra transportfordon.

Trafiksäkerhet, framkomlighet och geometrisk utformning

Huvudväg

Älgövägen och del av Bergabovägen. Horisontalkurvor förbättras samt sikt i kurvor. Lokalvägnätets anslutningar mot Älgövägen fri sikt och lutningar förbättras. Gångbana byggs på norra sidan för att minska bergskärningar samt för att samla gångtrafik från lokalvägarna.

HUVUDVÄGAR
ÄLGÖVÄGEN, DEL AV BERGBOVÄGEN



Lokalvägnätet

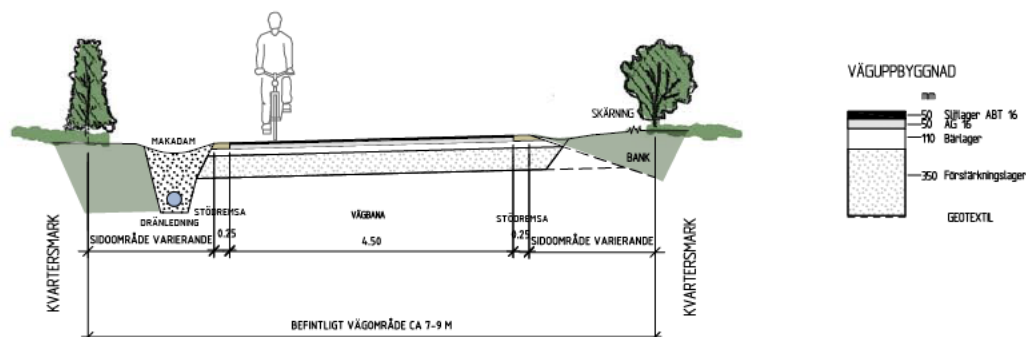
Uppsamlingsvägarna t.ex. Berghemsvägen ska ha en körbanebredd om 4,5 m så att två bilar kan mötas. På vissa sträckor och punkter där vägområdet är smalt, kan dock körbanebredden minskas till 3,5 m med mötesmöjligheter för att skydda miljön (stenmurar, grindstolpar etc.) närmast vägen. Alla lokalvägar ska ha en körbanebredd om 3,5 m med mötesmöjligheter. Exempel på lokalvägar är Vältudsvägen och Mariehillsvägen. För att åstadkomma bättre trafiksäkerhet behöver profiljusteringar

PLANBESKRIVNING

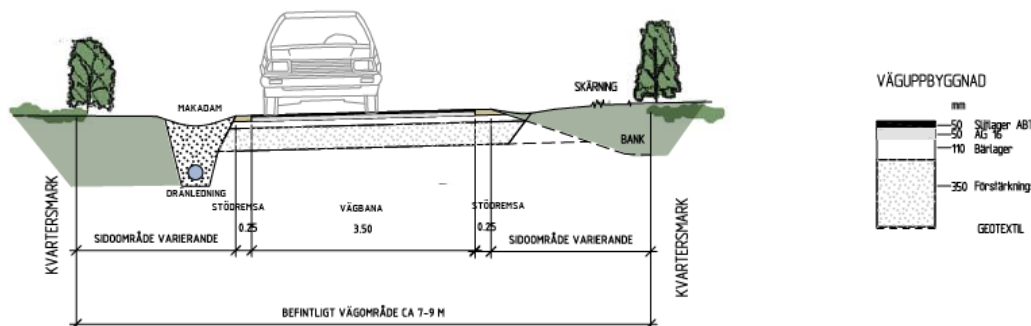
göras på delar av vägnätet. Siktförbättringar i korsningar och kurvor och i anslutningar förbättras genom siktröjningar eller siktschakter.

Där befintlig körbana är bredare än minimikraven ovan bibehålls befintlig bredd.

UPPSAMLINGSVÄGAR



LOKALVÄGAR



Belysning

Älgövägen förses med belysning enligt kommunens standard. Typ av armaturer bestäms vid projekteringen. Lokalvägnätet skall belysas för att uppnå en god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Avvattning av vägarna

Avvattning sker där så är möjligt med öppna diken och på övriga sträckor med täckta diken med en dräneringsledning, så kallat skärvdike, på ena sidan. Kortare kulverteringar kan förekomma.

I vissa fall måste avledning av dagvatten ske över kvartersmark. Dessa områden har markerats med u på plankartan. De s.k. u-områdena innebär att kommunen har möjlighet att skaffa sig rätt att avleda vatten över kvartersmark.

Markintrång och släntanpassning

Utmed vägarna har z-områden lagts in på kvartersmark.

De delar av fastigheterna som kan behövas tas i anspråk för anpassning/slantning av omgivande mark mot vägen har markerat med z.

Inlösen av delar av tomtmark för att ge plats för vägen föreslås för att säkerställa trafiksäkerhet och framkomlighet.

Kommunen ersätter fastighetsägarna för marken och eventuella anläggningar.

Ekholmen

Nuvarande bro till Ekholmen föreslås ersättas med en vägbank med en trumma. Det innebär att boende och besökare till Ekholmen kan köra ända fram till fastigheterna. Vägområdet på Ekholmen föreslås ökas till 6 meter.

Trappstigen

Fastigheterna utmed Trappstigen föreslås nås via en ny väg från Berghemsvägen.

Båt- och bilplatser för Gåsöborna

Älgö gård och Marenparkeringen

Förslaget innebär att Gåsö vägförenings och Gåsöområdets vägsamfällighets båtplatser vid Älgö gård ligger kvar med 130 båtplatser.

Marenparkeringen föreslås utvidgas till drygt 100 parkeringsplatser. Parkeringen föreslås nyttjas gemensamt av Gåsö vägförening och Gåsöområdets vägsamfällighet. Behovet har uppskattats till ca 60% av det totala antalet deltagande fastigheter i föreningarna.

Vintervägen

Vid Vintervägen ligger Gåsöbornas 25 båtplatser kvar. Parkering med 25 platser sker vid Ekdungen.

Kyrksundsbadet

Fem platser för mindre båtar från Gåsö Ö tillskapas vid en ny brygga i östra delen av naturmarken. Parkering sker vid anvisad plats vid Kyrksundsvägen.

Torskholmen

För de 20-30 fastigheter på Gåsö som idag inte har någon båt- eller bilplats föreslås nya platser vid Torskholmen med 20-30 båtplatser. Parkering vid Torskholmen förläggs till Älgövägens norra sida med 20-30 platser.

Parkering och angöring på Älgö

Parkering för boende på Älgö, Korsholmen och Ekholmen

Privat biluppställning förutsätts ske på kvartersmark på de egna fastigheterna. För några fastigheter är topografin sådan, att det inte går att angöra med bil. I dessa fall föreslås en parkeringsplats i så nära anslutning till fastigheten som möjligt.

Fastigheterna på Korsholmen ges parkeringsplatser vid Korsholmsvägens slut. Varje fastighet ges 1 plats. Utöver det finns 1 st besöksparkering. Samtliga parkeringar ligger inom kvartersmark och kan således reserveras för dessa fastigheter.

Nuvarande bro till Ekholmen föreslås ersättas med en vägbank. Det innebär att samtliga fastigheter på Ekholmen kan nås med bil. Även räddningstjänstens fordon och sopbilar mm kan därmed nå Ekholmen.

Allmän parkering vid Barnbadet

Badområdet föreslås utökas med delar av nuvarande bussvändlinga. Resterande del av nuvarande vändlinga föreslås användas för parkering.

Angöring via naturmark

I många fall sker angöring till fastigheter via naturmark. Tillfarten regleras genom servitut, se vidare i genomförandebeskrivningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förslaget innebär att vatten och avlopp byggs ut till Älgö med anslutning till kommunens nät i Hotellviken. Fastigheterna ansluts till det kommunala VA-nätet eller ges möjlighet att ha en kretsloppslösning där så är möjligt. Avloppet kommer att anläggas med lågtryckledningar. Det är ett system som innebär grunt förlagda ledningar i en isolerlåda med värmekabel och en behållare med pump för pumpning av avloppsvattnet.

För att tillstånd ska ges för kretsloppslösning krävs att anläggningen uppfyller kommunens kretsloppskriterier. Fastighetsägarna ska också kunna visa att dricksvattnet är av godtagbar kvalitet, enligt Statens livsmedelsverks kungörelse om dricksvatten SLV FS 1989:30 med ändringar.

Restvatten från avsaltning vid t.ex. bevattning måste ledas tillbaks till Saltsjön.

Energi

Nacka energi svarar för elförsörjningen.

Dagvatten

Dagvatten skall omhändertas inom respektive fastighet. Detta kan ske genom fördröjning och infiltration, s.k. LOD. Överskottsvatten får ledas mot diken eller över nedströms liggande fastighet. Särskild hänsyn ska tas för att tillse att problem inte uppstår för nedanförliggande fastigheter och att tillräcklig mängd vatten tillförs vegetationen inom området.

Oljeavskiljare krävs på parkeringsplatser för fler än 20 bilar.

Avfall

Sortering och eventuell kompostering förutsetts ske inom respektive fastighet.

Ekologi och kretslopp

I områdesplanen för Älgö tolkades begreppet Ekokommundel så att kretsloppen så långt möjligt skall slutas lokalt. Förutsättningarna för att klara detta är dock mycket begränsade för Älgös del. Den svåra topografin, den täta bebyggelsen, öns avsaknad av odlingsmark och det storstadsnära läget är några faktorer som snarare talar för att ön är en del i ett regionalt kretslopp. Den kanske viktigaste frågan på Älgö - vattnets kretslopp - är dock möjligt att arbeta med i ett lokalt perspektiv.

De utredningar angående vattenfrågorna som utförts inför detaljplanläggningen visar dock att det inte är möjligt att sluta vattnets kretslopp lokalt med förutsättningen att samtliga fastigheter skall kunna permanentbebos.

De grönområden, gångstråk, bollplaner, badplatser etc som finns idag säkerställs i huvudsak med planbestämmelser. För att undvika större ingrepp kring kusten har också föreslagits bestämmelser som reglerar omfattningen när det gäller bryggor.

Den försiktiga ombyggnaden av det lokala vägnätet medverkar till att uttaget av naturresurser begränsas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna

Genomförandetid

För allmän plats samt u-områden och z-områden skall genomförandetiden vara 15 år från det att beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

För kvartersmark är genomförandetiden 13 år. Genomförandetiden för dessa börjar 2 år efter det att beslutet att anta planen har vunnit laga kraft. Om utbyggnad av vatten och avlopp och vägar är klar innan två år gått kan bygglov ges tidigare. Bygglov för mindre tillbyggnader eller komplementbyggnader kan ges innan genomförandetiden börjat löpa. Se sid. 14 i denna beskrivning (Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla).

Planenheten

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

Rolf Markman
Projektledare

Antagen av kommunfullmäktige
2006-12-11 § 260

Viveca Bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Älgö, Nacka kommun

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

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Detaljplanen omfattar Älgö. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att försäkra planområdet med kommunalt vatten och avlopp. Planförslaget innebär kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vägar park och natur.

Planområdet innehåller ca 560 tomter för villabebyggelse, samt tomter för förskola respektive kiosk/närbutik.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidsplan

Planering:	
Utställning av förslag till detaljplan	maj 2006
Utställning av förslag till gatukostnadsutredning	maj 2006
Tillstyrkan av förslag till detaljplan, områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden	22 augusti 2006
Tillstyrkan av förslag till detaljplan, kommunstyrelsen	18 september 2006
Godkännande gatukostnadsutredning, kommunstyrelsen	18 september 2006
Antagande detaljplan, kommunfullmäktige	9 oktober 2006
Detaljplan laga kraft	4:e kv 2008
Genomförande:	
Projektering av väg och VA m.m.	2007-2008
Entreprenadupphandling, väg, VA m.m.	1-2 kv 2009
Marklösen, fastighetsregleringar	1-2 kv 2009
Utbyggnad av väg och VA m.m.	2009-2010
Anläggningsförrättningar (bryggor/p-plats)	2009
Husbyggnadsstart	4:e kv 2010

Dessa tider har angivits utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen överklagas, och att prövningen i högre instans tar cirka två år. Överprövningen kan dock ta längre tid i anspråk och om så skulle ske förskjuts tidpunkten för utbyggnad av väg och VA samt husbyggnadsstart ytterligare framåt i tiden. Tidsplanen förutsätter vidare att projektering av de allmänna anläggningarna påbörjas direkt efter ett antagande. Enskilt byggande kan påbörjas när vatten- och avloppsledning samt vägar och övriga anläggningar på allmän platsmark är utbyggda och eventuell fastighetsbildning genomförd.

Genomförandetid

Genomförandetiden är totalt 15 år. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges.

Detaljplanens genomförandetid föreslås för större delen av kvartersmarken börja 2 år från den dag beslutet att anta planen vunnit laga kraft och gälla i 13 år. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan byggrätten ändras.

Motivet till den förskjutna genomförandetiden är att de allmänna väg- och VA-anläggningarna ska kunna färdigställas utan störningar innan enskilda fastighetsägare påbörjar sin byggnation på kvartersmark.

För allmän plats, z- och u-områden föreslås genomförandetiden vara 15 år räknat från lagakraftdatum med anledning av att utbyggnad/ombyggnad av vatten- och avloppsledningar och vägar ska kunna påbörjas så snart som beslutet om detaljplanens antagande vinner laga kraft.

Enskilt byggande

Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats. Bygglov kan ges när genomförandetiden för kvartersmarken börjar gälla och erforderlig fastighetsbildning är genomförd.

Om utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar och vägarna är slutförd innan genomförandetiden för kvartersmarken börjat löpa avses dock bygglov kunna prövas som en mindre avvikelse. Dessutom kan mindre tillbyggnader och uppförande av garage eller liknande prövas som mindre avvikelse.

För vilandeförklarade bygglov där den tvååriga tidsfristen löper ut innan detaljplanen har vunnit laga kraft är områdesnämnden skyldig att skyndsamt behandla ansökan enligt den vid prövningstillfället gällande detaljplanen, d.v.s. den äldre byggnadsplanen.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Nacka kommun ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser och anläggningar. Nacka kommun är ansvarig för att vägarna byggs ut till kommunal standard och för upprustning av parkanläggningar. Nacka kommun ansvarar för drift och underhåll.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll.

Respektive ledningshavare för t.ex. el och tele inom området tillfrågas under detaljprojekteringen om de önskar samordna markförläggning av deras ledningar i samband med nedgrävning av VA-ledningarna.

Anläggningar inom kvartersmark

Gåsö vägförening och Gåsöområdets vägsamfällighet eller någon av dessa bildad sammanslutning ska vara huvudman för drift och underhåll av befintliga brygganläggningar vid Älgö Gård samt den utvidgade Marenparkeringen, brygganläggning vid Vintervägen med tillhörande parkeringsanläggning vid

Ekdungen samt brygganläggning vid Kyrksundsbadet med tillhörande parkeringsanläggning på Kyrksundsvägen vid Älgöaren.

Denna huvudman bör även ansvara för byggande samt drift och underhåll för föreslagna brygg- och parkeringsanläggning vid Torskholmen, för de Gåsöfastigheter som för närvarande saknar båt- och bilplatser.

Bryggföreningar bör bildas för att svara för utbyggnaden och driften av de föreslagna gemensamma bryggorna för Älgöfastigheter, inom WV1-betecknade områden.

Lokaler för föreningsverksamhet

Ett antal områden för lokaler för föreningsverksamhet har lagts in i detaljplanen. Platser för detta är vid dansbanan, Tennisängen, vid Korsholmsvägen samt vid korsningen av Alfredsrovägen och Bergabovägen.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Genomförandet leds och samordnas av Miljö & Stadsbyggnad, exploateringsenheten. Den tekniska kontrollen vid byggande av allmänna VA-anläggningar och vägar mm handläggs av Miljö & Stadsbyggnad.

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Miljö & Stadsbyggnad, exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden. Till områdesnämnden lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten.

El/energi

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Det finns två stora markägare inom Älgö. Nacka kommun som i huvudsak äger grönområdena inom den södra och västra delen av Älgö. Den östra och norra delen ägs av Älgudden Invest AB och Älgö Intressenter AB. I övrigt är det i huvudsak enskilt ägda fastigheter.

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att befintlig fastighetsindelning i huvudsak bibehålls. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande. I stället anges principerna för fastighetsindelningen genom bestämmelser om antalet fastigheter inom respektive kvarter. Om tvist uppstår om hur fastighetsbildningen ska genomföras får fastighetsplan upprättas.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, park och naturmark). Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning sker till nya gränser för berörda fastigheter.

Det är två fastigheter vid Ulrikedalsvägen och en vid Ropuddsvägen som berörs av marklösen för vägområde i någon större omfattning. I övrigt är det mindre områden som kräver inlösen av tomtmark för att erhålla tillräckligt vägområde och för att anpassa vägslänter in på fastigheterna. De fastigheter som är berörda av inlösen respektive släntanpassning (z-område) på tomtmark för vägar framgår av bilaga 1.

Ett antal fastigheter ska tillföras mark från kommunen genom fastighetsreglering. Dessa fastigheter framgår av bilaga 2.

Den mark som i detaljplan utgör park- och natur ska lösas in av kommunen. Dessa områden utgörs av fastigheten Älgö 4:1, del av Älgö 5:1 och Älgö 5:3 samt del av Älgö 29:1.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna.

Fastighetsbildning, där så är aktuell, ska ske innan bygglov får ges.

Enskild infart via allmän platsmark, servitut

Ett antal fastigheter är inte belägna i anslutning till allmän gata utan har sin in- och utfart till fastigheten över områden som i detaljplanen föreslås utgöra naturmark. Dessa fastigheter har oftast en servitutsrätt till väg över stamfastigheten från tiden då fastigheten bildades. Om rättighet saknas kan sådan skapas genom avtalsservitut med fastighetsägaren eller förrättning enligt anläggningslagen. Anläggningsförrättning kan begäras av den enskilde fastighetsägaren eller av kommunen. De fastigheter som har angöring via allmän platsmark redovisas i bilaga 3.

Ledningsrätter

Om så erfordras får ledningsrätter tillskapas för allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för diken eller ledningar för dagvatten inom kvarteretsmark. Inom planområdet är det aktuellt med tillskapande av ledningsrätt för avledande av dagvatten från vägområden samt för VA-ledning till och inom Korsholmen. Dessa områden är markerade med "u" på detaljplanen. I de fall ledningsrätt ska tillskapas sker förrättning enligt ledningsrättslagen genom ansökan från kommunen. Fastigheter som berörs av område för ledningsrätt redovisas i bilaga 4.

Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Inom kvarteretsmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av mark och/eller anordningar för kommunikation, bryggor, parkeringar mm. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå och av kommunen.

Båt –och bilplatser för fastigheter på Gåsö m.fl. öar
Gåsöbornas anläggningar på Älgö kvarstår enligt planförslaget:

- Pontonbryggor vid Älgö gård med ca 130 båtplatser.
- Marenparkeringen med idag 78 bilplatser utökas till totalt drygt 100 platser.
- Pontonbryggor vid Vinterviken (Långa bryggan) för 25 båtplatser och parkering vid Ekdungen med 25 bilplatser.
- Båtplatser vid Kyrksundsbadet för 5 båtar och parkering vid Kyrksundsvägen vid Älgömaren för 5 bilar.
Nyanläggning av ca 30 båtplatser vid Torskholmen och ca 30 bilplatser vid Älgövägen.

Anläggningarna kan utgöra en gemensam anläggningssamfällighet som förvaltas av en nybildad samfällighetsförening för hela Gåsöområdet behov av båt- och bilplatser. Härigenom ges möjlighet att fördela båt- och bilplatser med hänsyn till

resvägar och båtstorlekar. Alternativt kan anläggningarna utgöras av separata anläggningssamfälligheter. Vilka fastigheter som i det fallet ska delta i respektive anläggningssamfällighet avgörs vid förrättning.

Upplåtelse av rättigheter för bil- och båtplatser beslutas i anläggningsförrättning där även ersättningsfrågorna ingår. Till grund för förrättningen kan avtal mellan sakägarna föreligga.

Kommunens övertagande av ansvar för allmän plats

Kommunen övertar driften av anläggningar på allmän plats från vägföreningen när anläggningarna har byggts ut till kommunal standard, blivit slutbesiktigade, godkända och formellt överlämnade. Ett tidigare övertagande kan bli aktuellt men då tidigast efter upphandling av entreprenad för de allmänna anläggningarna. När kommunen övertagit ansvaret från vägföreningen kan förrättning begäras för att upplösa föreningen. Kommunen, enskild person eller vägföreningen kan ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vägnetet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av vägarna, genom anläggning av ny överbyggnad med slitlager. Svåra lutningar med begränsade siktförhållanden åtgärdas genom profiljusteringar. Siktförbättringar i kurvor och vägkorsningar erhålls genom siktschakter och röjning. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning av mötesmöjligheter och vändplaner. Vägarna förses med belysning. Vägdagvatten avleds via öppna diken eller täckdiken. På vissa sträckor krävs dagvattenledningar.

Vägnetet indelas i tre vägkategorier: huvudväg med belagd vägbana på 6,5 m bredd samt gångbana på 1,5 m, uppsamlingsväg med belagd vägbana på 4,5 m bredd och lokalväg med belagd körbana på 3,5 m bredd.

Vägar nyanläggs, till Trappstigen från Berghemsvägen samt till Erstasvängens norra del från Älgövägen. Bron till Ekholmen ersätts av vägbank med trumma.

Parkanläggningar

De allmänna anläggningar som utgörs av badplatser, bryggor, lekplatser samt bollplan mm rustas upp för att uppfylla krav på den allmänna säkerheten och ett större utnyttjande under en längre säsong. Även gångstigar och trappleder rustas

upp. Naturmark iordningställs där behov av detta bedöms föreligga aktuella åtgärder kan vara röjning, gallring och städning.

En ny gång- och cykelväg planeras väster om tennisbanorna för att förbinda Barnbadet med den nya busshållplatsen. En ny mindre lekplats och träffpunkt planeras i korsningen Korsholmsvägen, Berghemsvägen och Vältuddsvägen.

Vatten och avlopp

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, via sjöledning från Hotellviken. Korsholmen ansluts via sjöledning från Älgö.

Ledningarna byggs ut med ett lågtryckssystem med grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel.

Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av avloppsvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet. Kommunen svarar för service av pumpenheten under förutsättning att placeringen godkänts av kommunen.

Enskild kretsloppsanläggning

Enskild kretsloppsanläggning kan anläggas efter tillstånd från Miljö & Stadsbyggnad, miljöenheten, om fastställda kretsloppskriterier uppfylls. Tillstånd ges efter särskild prövning avseende förhållandena inom respektive fastighet.

Dagvatten

Dagvattnet inom kvartersmark ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Överskottsvatten kan ledas mot diken eller över nedströms liggande fastighet om det kan ske utan orsaka denna skada. Dagvatten från parkeringsplatser med mer än 20 platser ska passera genom oljeavskiljare.

Tekniska undersökningar

Tre särskilda studier har utförts som underlag för tekniska och ekonomiska bedömningar. Tyréns AB har utfört en förstudie av befintligt vägnät på Älgö, samt avvattning av vägområden, omfattande geoteknisk undersökning, inventering och åtgärdsförslag med kostnadsbedömning. Tyréns AB har också sammanställt åtgärdsförslag avseende parkanläggningar och Ekholmsbron, samt en kostnadsbedömning.

WSP AB har utformat vägsträckning av de nya vägarna Erstasvägen och Trappstigen samt uppskattat kostnaderna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vägar

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 127 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår de nya vägarna Trappstigen och Erstavängen, vägbank till Ekholmen samt gatubelysning.

Driftkostnader

Drift och underhåll av vägar inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande efter slutbesiktning.

Parkanläggningar m.m.

Kostnaderna för anläggningar, åtgärder och översyn inom park- och naturmark samt översyn och komplettering av gångvägar och stigar beräknas uppgå till ca 7,3 miljoner kronor.

Driftkostnader

Drift och underhåll av vägar och parkanläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande i samband med slutbesiktningen.

Marklösen, markupplåtelse

Kommunen ska köpa in den mark som enligt detaljplan utgör allmän plats, vilket omfattar vägar, tomtmark som behövs för vägområde samt park och naturmark. Vidare ska kommunen ersätta enskilda fastighetsägare för släntanpassning på tomtmark (z-område) och eventuella skador på enskilda anläggningar (staket m.m.) och vegetation.

Kostnaden för marklösen, förrättningskostnader och ersättningar samt anpassningar av infarter till enskilda fastigheter beräknas uppgå till ca 8,2 miljoner kronor.

Inlösen allmän platsmark

Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar på denna avgörs i första hand genom förhandlingar men kan föras till lantmäterimyndigheten för avgörande.

För de områden som utgör park och natur i gällande byggnadsplan kan konstateras att detaljplanen inte innebär någon ändrad användning. Marknadsvärdet, och därmed marklösenkostnaderna, bedöms därför vara lågt.

Gatukostnadsutredning

Kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningsställande av naturmark och gångvägar samt administration kommer att belasta fastigheterna inom planområdet samt fastigheter på Gåsö m.fl. öar som nyttjar Älgös vägar för angöring till de båt- och bilplatser som säkerställs genom bildande av anläggningssamfällighet.

Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen.

Kostnadsunderlag

Nedan redovisas de totala kostnaderna, enligt utställningsförslag till gatukostnadsutredning.

Älgövägen och del av Bergabovägen, inkl gångbana	41 110 tkr
Trappstigen	4 508 tkr
Erstasvängen	1 175 tkr
Ekholmsbron	313 tkr
Övriga gator	69 910 tkr
Belysning	9 883 tkr
Marklösen, tomtinfarter, släntanpassningar	8 170 tkr
Park, natur, bad, bryggor, lek- och bollplaner mm	7 316 tkr
Förstudier och administration	2 812 tkr
Summa kostnader	145 197 tkr
Avgår kostnader för Älgövägen och parkanläggningar som bärs av kommunen	-21 485 tkr
Avgår merkostnad för Trappstigen som bärs av kommunen	-430 tkr
Avgår kostnader som bärs av VA-kollektivet	-3 553 tkr
Summa avdrag	-25 468 tkr
Återstår att fördela på berörda fastighetsägare	119 729 tkr

Den kalkylerade totalkostnaden som redovisats vid utställning av gatukostnadsutredningen kommer att gälla som takpris, med justering för generella kostnadshöjningar.

Fördelningsgrund

Nedan redovisas de principer som tillämpats vid beräkning av gatukostnadsersättning. Motiven till fördelningsmodellen redovisas i gatukostnadsutredningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kostnaderna för park och natur fördelas lika på fastigheterna inom planområdet, vilket innebär 12 761 kr per fastighet.

Kostnaderna för vägutbyggnad, markinlösen mm och administration fördelas dels genom andelstal (80 %) och dels enligt tomtarea (20 %). Kostnaden per kvm tomtarea uppgår till 18,77 kr. Fastigheter på Korsholmen och Gåsö m.fl. öar belastas inte med kostnaden per kvm tomtarea.

Huvuddelen av de bebyggda fastigheterna har givits andelstal 0,7. Tomt som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde samt tomt som bildas genom avstyckning har givits andelstalet 1,0.

Fastigheter på Korsholmen har åsatts andelstal 0,5 och de deltar inte i kostnaden som fördelas på tomtarea.

Kostnaden för nyanläggning av Trappstigen, Erstasvängen samt vägbank till Ekholmen belastar de fastigheter som betjänas av respektive väg. Kostnaden fördelas genom tillägg på andelstalen.

Fastighet på Gåsö, Gåsö Ö, Långholmen, Lindholmen och Tallskär, med parkeringsplats och bryggplats på Älgö har givits andelstalet 0,12.

Nedan redovisas exempel på belopp på gatukostnadsersättning. Kostnaderna för respektive fastighet redovisas i gatukostnadsutredningen.

Fastighet	Andel park	Andel gata	Totalt belopp
Bebyggd tomt, 2000 kvm	1,0	0,7	193 tkr
Obebyggd tomt, 2000 kvm	1,0	1,0	254 tkr
Bebyggd tomt Korsholmen, 2000 kvm	0	0,5	114 tkr
Bebyggd tomt, Trappstigen, 2000 kvm	1,0	1,5	355 tkr
Bebyggd tomt Erstasvängen, 2000 kvm	1,0	0,9	233 tkr
Bebyggd tomt Ekholmen, 2000 kvm	1,0	1,0	254 tkr
Gåsö, m.fl. öar	0	0,12	24 tkr

Gatukostnadsersättningen ska betalas då de vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Faktura skickas ut av kommunen.

Vatten och avlopp

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Nedan redovisas exempel på anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lågtrycksavlopp) enligt 2005 års taxa.

Tomtstorlek, kvm	Avgift tomtarea, kr	Lägenhetsavgift, kr	Servisavgift, kr	Totalt, kr
1 500	34 920	26 044	43 795	104 759
2 000	46 560	26 044	43 795	116 399
3 000	69 840	26 044	43 795	139 679

Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för.

Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunalt vatten- och avlopp. Kostnaden för pumpenheten ingår i taxan. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen för närvarande ett installationsbidrag om 7 885 kronor.

Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VA-anläggningar som blivit onyttiga till följd av anslutningen till kommunalt VA. Villkor och principer för ersättning i samband med lösen beslutas av Tekniska nämnden.

Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan Och när godkänt vatten kan levereras. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Taxan kan därmed vara förändrad vid tidpunkten för anslutning och debitering.

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet har beräknats till ca 76 miljoner kronor, inklusive sjöledning, pumpar, installationsbidrag, inlösen av enskilda anläggningar mm. Intäkter genom anslutningsavgifter uppgår till cirka 49 miljoner kronor, exklusive moms, vid anslutning av samtliga fastigheter.

Driftkostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt fastställd VA-taxa.

Enskild kretsloppsanläggning

Uppskattade kostnader för avlopp med kretslopp varierar kraftigt beroende på varje fastighets förutsättningar för anläggande av avloppsanläggningar.

Kostnaden blir högre med större avskiljningsgraden, vilket innebär att kostnaden för ett alternativ med tre separata avloppsströmmar är högst. Vissa fastigheter klarar

inte avledningen av avloppsvattnet utan pumpning vilket gör att en kostnad på ca 30 000 kronor per fastighet tillkommer för dessa fastigheter.

Anläggningskostnaden för en kretslopplösning för avlopp varierar mellan 40 000 – 170 000 kr/fastighet beroende på de olika fastigheternas förutsättningar. Till dessa kostnader kommer eventuella kostnader för brunnborrning och i vissa fall kostnader för ”radonfilter”.

Driftkostnaden varierar mellan 400 – 4 650 kr/år. Osäkerheten i driftkostnaderna är stor i första hand beroende på att förutsättningarna och möjligheterna för omhändertagandet av källsorterat urin är osäker i dagens läge.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningskostnaden för en utökning av Marenparkeringen med 25-30 parkeringsplatser beräknas till cirka 400 000 kr. Därtill kommer kostnader för att anlägga tätskikt och oljeavskiljare samt marklösen och förrättningskostnader.

De fastigheter från Gåsöområdet vägsamfällighet som har båtplats vid Älgö gård ska ersätta Gåsö vägförening för den andel av det totala antalet platser som erhålls i förrättningen.

Med ledning av de beräknade kostnaderna i terminalutredningen har kostnaderna för ca 30 båtplatser och parkeringsplatser vid Torskholmen uppskattats till ca 900.000 kronor. I denna kostnad ingår inte förrättningskostnaderna.

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal i respektive anläggningsförrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar och bildandet av dessa svarar respektive förening för.

Enskild infart via allmän platsmark, servitut

Fastighet med rätt till angöring via naturmark som utgör allmän plats, svarar själv för samtliga kostnader för eventuell anläggning, drift och underhåll av angöringsvägen.

Ledningsrätt

Kommunen ansvarar för ansökan och kostnader för förrättning enligt ledningsrättslagen. Fastighet som belastas av ledningsrätt ersätts för eventuella skador och begränsningar inom fastigheten.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Kommunal ekonomi

Enligt gatukostnadsutredning föreslås kommunen svara för kostnaden för en del av Älgövägen/Bergabovägen, delfinansiera Barnbadet vid Älgö gård och Alfredsrobryggan, samt delfinansiera nyanläggning av väg till Trappstigen, totalt cirka 22 miljoner kronor. Därutöver tillkommer en kostnad på ca 4 miljoner kr för en utbyggnad av gångbana från planområdet till Solsidan.

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet med pumpar och installationsbidrag, lågtrycksavloppssystem (LTA), har beräknats till cirka 76 miljoner kronor inklusive en grovt uppskattad kostnad för inlösen av befintliga enskilda anläggningar.

VA-intäkterna beräknas inte täcka kostnaderna för VA-anläggningarna utan underskottet beräknas uppgå till cirka 27 miljoner kronor räknat på VA-taxan för 2005 och en anslutning av samtliga fastigheter.

Kommunens totalekonomi för detta projekt, planläggningskostnader m.m., VA och kostnader för allmänna anläggningar enligt gatukostnadspolicy, beräknas till ett underskott på cirka 62 miljoner kronor. Underskottet kan öka bl a om de faktiska kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar överstiger det takpris som utgörs av det belopp som redovisas i gatukostnadsutredningen vid utställning.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Anna Kuling
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige 2006-12-11 § 260 /

Fastigheter som är berörda av inlösen respektive släntanpassning på tomtmark:

Fastighet	Berörd av inlösen för markområde för väg:	Berörd av släntanpassning på kvartersmark för väg:
Älgö 4:3	Marenvägen	-
Älgö 4:4	Ekholmsvägen	-
Älgö 4:6	Älgövägen	-
Älgö 25:1	Ropuddsvägen	-
Älgö 29:1	-	Ropuddsvägen
Älgö 26:2	Fällströmsvägen	-
Älgö 31:1	Berghemsvägen	-
Älgö 31:5	Berghemsvägen	-
Älgö 34:10	Berghemsvägen	-
Älgö 34:11	Berghemsvägen	-
Älgö 34:12	Berghemsvägen	-
Älgö 36:3	Berghemsvägen	-
Älgö 36:4	Berghemsvägen	-
Älgö 36:6	Berghemsvägen	-
Älgö 36:7	Berghemsvägen	-
Älgö 38:1	-	Berghemsvägen
Älgö 38:2	-	Berghemsvägen
Älgö 38:3	-	Berghemsvägen
Älgö 38:4	-	Berghemsvägen
Älgö 39:3	-	Berghemsvägen
Älgö 39:4	-	Berghemsvägen
Älgö 39:6	Berghemsvägen	-
Älgö 39:7	Berghemsvägen	-
Älgö 39:8	Berghemsvägen	-
Älgö 39:9	Berghemsvägen	-
Älgö 39:10	Berghemsvägen	-
Älgö 39:11	Berghemsvägen	-
Älgö 42:3	Ulrikedalsvägen	-
Älgö 45:3	Tennisvägen	-
Älgö 45:5	Ulrikedalsvägen	-
Älgö 45:6	Tennisvägen	-
Älgö 45:8	Ulrikedalsvägen	-
Älgö 47:2	Fällströmsvägen	-
Älgö 48:1	Wallbacksvägen	-
Älgö 48:2	Wallbacksvägen	-
Älgö 48:3	Wallbacksvägen	-

Fastighet	Berörd av inlösen för markområde för väg:	Berörd av släntanpassning på kvartersmark för väg:
Älgö 49:4	Bergabovägen	-
Älgö 49:5	Bergabovägen	-
Älgö 49:6	Bergabovägen	-
Älgö 50:8	-	Bergabovägen/Wiströmsvägen
Älgö 51:4	Wiströmsvägen	-
Älgö 51:7	Alfredsrovägen	-
Älgö 52:1	Bergabovägen	-
Älgö 52:5	Bergabovägen	-
Älgö 52:6	Bergabovägen	-
Älgö 52:7	Bergabovägen	-
Älgö 52:8	Bergabovägen	-
Älgö 53:1	-	Alfredsrovägen
Älgö 53:3	-	Alfredsrovägen
Älgö 53:6	Gångväg Bergabovägen – Ekholmsvägen	
Älgö 53:7	-	Ekholmsvägen
Älgö 53:9	-	Ekholmsvägen
Älgö 53:12	-	Ekholmsvägen
Älgö 53:13	-	Ekholmsvägen
Älgö 53:15	-	Ekholmsvägen
Älgö 53:16	-	Ekholmsvägen
Älgö 54:1	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:2	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:3	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:4	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:5	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:6	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:10	-	Ekholmsvägen
Älgö 54:11	-	Ekholmsvägen
Älgö 54:12	-	Ekholmsvägen
Älgö 54:13	-	Ekholmsvägen
Älgö 54:14	-	Ekholmsvägen
Älgö 57:7	Ekholmsvägen	-
Älgö 58:1	Ekholmsvägen	-
Älgö 58:4	Ekholmsvägen	-
Älgö 59:3	Marenvägen	-
Älgö 60:1	Marenvägen	-
Älgö 60:7	Berghemsvägen	-
Älgö 60:8	Berghemsvägen	-
Älgö 60:9	Berghemsvägen	-

Fastighet	Berörd av inlösen för markområde för väg:	Berörd av släntanpassning på kvartersmark för väg:
Älgö 60:10	Marenvägen och Berghemsvägen	-
Älgö 62:14	Älgövägen	-
Älgö 62:15	Älgövägen	-
Älgö 64:1	Älgövägen	Berghemsvägen
Älgö 64:3	Älgövägen	-
Älgö 64:4	Älgövägen	-
Älgö 64:5	Älgövägen	-
Älgö 64:6	Älgövägen	-
Älgö 64:7	Älgövägen	-
Älgö 65:3	Bergabovägen	-
Älgö 65:4	Bergabovägen	-
Älgö 65:5	Bergabovägen	-
Älgö 66:17	Kyrksundsvägen	-
Älgö 66:18	Kyrksundsvägen	-
Älgö 68:1	Kyrksundsvägen	-
Älgö 68:2	Kyrksundsvägen	-
Älgö 68:4	Älgöbranten	-
Älgö 68:5	Älgöbranten och Kyrksundsvägen	-
Älgö 69:2	Klubbvägen	-
Älgö 71:4	Älgövägen	-
Älgö 71:5	Älgövägen	-
Älgö 72:3	Älgövägen	-
Älgö 72:5	Älgövägen	-
Älgö 72:8	Älgövägen	-
Älgö 72:9	-	Klubbvägen
Älgö 72:10	-	Klubbvägen
Älgö 74:1	Älgöbranten	-
Älgö 74:2	Älgöbranten	-
Älgö 74:3	Älgöbranten	-
Älgö 75:1	Älgöbranten	-
Älgö 75:2	Älgöbranten	-
Älgö 76:9	Älgövägen	-
Älgö 76:10	Älgövägen	-
Älgö 76:11	Älgövägen	-
Älgö 78:1	Älgövägen	-
Älgö 79:5	Älgövägen	-
Älgö 79:6	Älgövägen	-
Älgö 79:7	Älgövägen	-
Älgö 79:8	Älgövägen	-

Fastighet	Berörd av inlösen för markområde för väg:	Berörd av släntanpassning på kvartersmark för väg:
Älgö 79:9	Älgövägen	-
Älgö 80:1	Älgövägen	-
Älgö 80:2	Älgövägen	-
Älgö 81:1	Älgövägen	-
Älgö 81:2	Älgövägen	-
Älgö 81:9	Älgövägen	-
Älgö 82:3	Ekholmsvägen	-
Älgö 82:4	Ekholmsvägen	-
Älgö 83:3	Ekholmsvägen	-
Älgö 83:8	Ekholmsvägen	-
Älgö 84:1	Älgövägen	-
Älgö 86:8	Älgövägen	-
Älgö 86:8	Älgövägen	-
Älgö 86:9	Älgövägen	-
Älgö 88:1	Erstasvängen	-
Älgö 88:3	Erstasvängen	-
Älgö 88:5	Erstasvängen	-
Älgö 88:6	Erstasvängen	-
Älgö 89:1	Erstasvängen	-
Älgö 89:8	Erstasvängen	-
Älgö 90:2	Älgövägen	-
Älgö 91:4	Dalstigen	-
Älgö 91:5	Dalstigen	-
Älgö 91:6	Dalstigen	-
Älgö 92:2	Älgövägen	-
Älgö 92:4	Älgövägen	-
Älgö 92:6	Dalstigen	-
Älgö 92:7	Älgövägen	-
Älgö 92:8	Älgövägen	-
Älgö 92:9	Älgövägen	-
Älgö 92:10	Älgövägen och Dalstigen	-
Älgö 93:8	Älgövägen	-
Älgö 93:9	Älgövägen	-
Älgö 93:10	Älgövägen	-
Älgö 93:12	Älgövägen	-
Älgö 93:13	Älgövägen	-

Fastigheter som ska tillföras tomtmark:

Fastighet	Mark från område:
Älgö 44:1	Älgö 4:1, Ulrikedalsvägen
Älgö 44:2	Älgö 4:1, Ulrikedalsvägen
Älgö 44:3	Älgö 4:1, Ulrikedalsvägen
Älgö 51:7	Älgö 4:1, Bergabovägen
Älgö 53:6	Älgö 4:7, vid gångväg från Tennisängen till Ekholmsvägen
Älgö 68:1	Älgö 4:7, Kyrksundsvägen
Älgö 81:9	Älgö 4:7, Älgövägen
Älgö 71:3	Älgö 4:7, Klubbvägens förlängning
Älgö 71:4	Älgö 4:7, Klubbvägens förlängning
Älgö 71:5	Älgö 4:7, remsa från Klubbvägen till Älgövägen
Älgö 72:2	Älgö 4:7, remsa från Klubbvägen till Älgövägen
Älgö 72:3	Älgö 4:7, remsa från Klubbvägen till Älgövägen

Fastigheter med infart via naturmark:

Fastighet	Infart via naturmark från väg:
Älgö 6:1	Korsholmsvägen
Älgö 6:2	Korsholmsvägen
Älgö 6:3	Korsholmsvägen
Älgö 7:1	Korsholmsvägen
Älgö 12:4	Korsholmsvägen
Älgö 16:1	Ulrikedalsvägen
Älgö 17:1	Ulrikedalsvägen
Älgö 17:2	Ulrikedalsvägen
Älgö 17:3	Ulrikedalsvägen
Älgö 19:1	Ulrikedalsvägen
Älgö 20:1	Mariehillsvägen
Älgö 23:1	Ropuddsvägen
Älgö 24:1	Ropuddsvägen
Älgö 27:3	Spejarvägen
Älgö 28:4	Spejarvägen
Älgö 36:5	Örnbergsvägen
Älgö 39:1	Örnbergsvägen
Älgö 39:2	Örnbergsvägen
Älgö 50:2	Fällströmsvägen
Älgö 51:3	Alfredsrovägen
Älgö 55:2	Ekholmsvägen
Älgö 56:1	Alfredsrovägen
Älgö 56:2	Bergabovägen
Älgö 56:3	Ekholmsvägen
Älgö 56:4	Ekholmsvägen
Älgö 56:6	Ekholmsvägen
Älgö 57:4	Ekholmsvägen
Älgö 60:2	Marenvägen
Älgö 64:2	Trappstigen
Älgö 64:4	Trappstigen
Älgö 76:2	Älgöbranten
Älgö 76:6	Älgövägen
Älgö 76:7	Älgövägen
Älgö 76:10	Älgövägen
Älgö 76:11	Älgövägen
Älgö 79:8	Älgövägen
Älgö 86:8	Älgövägen
Älgö 87:1	Erstasvängen
Älgö 89:8	Erstasvängen

Fastigheter som berörs av s.k. U-område för ledningsrätt:

Fastighet	Berörs av ledningsrätt för VA-ledning alternativt avledning av dagvatten från väg:
Älgö 4:1	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:3	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:4	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:5	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:6	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:7	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:8	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:9	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:10	Vältuddsvägen
Älgö 13:5	Vältuddsvägen
Älgö 13:6	Vältuddsvägen
Älgö 15:9	Vältuddsvägen
Älgö 15:10	Vältuddsvägen
Älgö 30:1	Berghemsvägen
Älgö 31:8	Berghemsvägen
Älgö 59:13	Marenvägen
Älgö 59:15	Marenvägen
Älgö 61:1	Marenvägen
Älgö 61:1	Marenvägen
Älgö 61:3	Marenvägen
Älgö 64:6	Älgövägen
Älgö 64:7	Älgövägen
Älgö 89:6	Erstasvägen
Älgö 89:7	Erstasvägen
Älgö 93:7	Älgövägen

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för Älgö, Nacka kommun

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

PLANFÖRSLAGET

Kommunal VA utbyggnad med möjlighet till kretsloppslösning efter särskild prövning samt krav på vägstandard.

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Älgös landskapsbild och kulturmiljö kommer att förändras då sannolikt en stor del av sommarstugebebyggelsen kommer att försvinna och ersättas av modern villabebyggelse

Naturen på Älgö kommer främst att påverkas genom ökat slitage, ökade störningar på djurlivet samt genom att naturtomterna ev. omvandlas genom att andelen åretruntboende ökar.

Älgövägen samt Bergabovägen förses med 1.5 m gångbana samt körbanebredd på 6,5 m för ökad trafiksäkerhet. Intrång på fastigheter blir nödvändigt utmed Älgövägen, Bergabobovägen, uppsamlingsvägar och lokalvägar för att uppnå en bättre trafiksäkerhet än i dagsläget.

För att tillgodose Älgöbornas önskemål och tillgång till bryggplatser samt bad och rekreation krävs att strandskyddsbestämmelserna upphävs på vissa platser. Planbestämmelser reglerar var bryggplatser där sådana bedömts vara acceptabla.

Ett genomförande av planen innebär att möjlighet ges till kommunal VA-anslutning eller till enskild kretsloppslösning för vatten och avlopp på den enskilda fastigheten om så är möjligt. Belastningen av närsalter m.m. på mark, grundvatten och ytvatten kommer därmed att minska. Såväl grundvattenkvalitet som kustvattenkvalitet förväntas därmed förbättras.

En utbyggnad av den befintliga hamnanläggningen vid Torskholmen kommer att innebära ett tydligt intrång i landskapsbild och naturmiljö. Ur natursynpunkt tas ett parti skärgårdsnatur i anspråk för stigar och avlastningsplats.

Några fastigheter utmed Älgövägen kommer inte att klara de riktvärden för buller som anges i kommunens översiktsplan. Planbestämmelser införs som reglerar acceptabel ljudnivå.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

Vid nybyggnation kommer krav ställas på att marken undersöks med avseende på gammastrålning alternativt att grundläggning med radonsäkert utförande tillämpas. Hushåll som utnyttjar bergborrade brunnar till vattenförsörjning, bör utreda om radonavskiljare bör installeras.

Viss naturresurs tas i anspråk då obebyggda områden exploateras för ny bebyggelse och vägar. Planområdet har begränsad kollektivtrafikförsörjning varför ett högt bilinnehav kan förväntas. Infartsparkering bör ordnas i bra kollektivtrafikläge.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen för Älgö har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så kommer denna redovisning i framtiden kallas miljöredovisning.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresurs frågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av landskapsarkitekt Elisabeth Rosell, kommunantikvarie Gisela Tibblin, biolog Birgitta Held-Paulie och trafikingenjör Per Johnsson.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Planförslaget värnar genom sina differentierade bestämmelser om öns olika karaktärer. Stora sammanhållna uthus/garage undviks, byggnation tillåts i allmänhet inte i direkt anslutning till gaturum eller tomtgräns. Den nu gällande lovplikten för trädfällning m.m. finns kvar. Vägarna kommer att vara smala även i fortsättningen. Bebyggelsen regleras i känsliga landskapsavsnitt även genom att exponerade branter ej får bebyggas. Befintliga natur/grönområden säkerställs i planförslaget. I princip kommer det inte vara möjligt att stycka tomterna.

Landskapsbilden kommer dock att förändras i flera avseenden då många kulturhistoriskt värdefulla mindre sommarhus riskerar att rivas och ersättas av nya moderna villor. Andra hus kan komma att byggas om och till varför risken att kulturhistoriska värden går förlorade är stor. Vid större byggnadsarbeten påverkas ofta delar av tomten då träd kan behöva fällas och

sprängnings eller utfyllnadsåtgärder måste vidtas. Tomter med permanentbebyggelse får ofta en mer anlagd "trädgårdskaraktär" än vad fritidshustomter har.

De i utställningsförslaget redovisade nya tillfarterna till Trappvägen respektive bebyggelsen vid norra delen av Erstavägen, kommer att påverka landskapsbilden.

Tätare bebyggelse kommer så småningom att växa fram. Planbestämmelserna reglerar att ny bebyggelse lokaliseras och utformas så att en obruten siluett av berg och trädklädda höjder även fortsättningsvis kommer att dominera helhetsintrycket av ön.

Enligt planförslaget ska enskilda fastigheter ha kretsloppslösning för avloppet om så är möjligt annars ska anslutning ske till gemensamt avloppsnät. Kretsloppslösningen ska uppfylla de kriterier som kommunen antagit (miljönämnden 7 maj 1996 § 47).

En kretsloppslösning kan ha olika utformning och får prövas i varje enskilt fall. Syftet är att näringsinnehållet från anläggningen ska kunna tas omhand och återföras till livsmedelsproduktion. Avloppsvattnet ska efter rening återföras för nybildning av grundvatten.

De avloppsanläggningar som idag finns på Älgö uppfyller endast ett mycket begränsat antal kriterierna. En kretsloppslösning kan bestå av en urinseparerande toalett, fekalier omhändertags till förmultning. BDT-avloppet renas i en slamavskiljare därefter leds avloppet till en tät markbädd alternativt ett kompaktfiltret med efterföljande provtagningsbrunn samt en enklare infiltration.

För att få en uppfattning om hur landskapsbild och terrängförhållanden kan påverkas redovisar vi de ytor och volymer som de viktigaste komponenterna i en kretsloppslösning upptar. Urintanken storlek är valfri men minst en kubikmeter tank bör man ha för att begränsa tömningstillfällena. Volymen på en slamavskiljare är minst 0,7 kubikmeter. En tät markbädd uppgår till ytan till 15-20 kvadratmeter och en höjd på 1,5-2 meter, dvs en volym på 22,5-40 kubikmeter. Ett kompaktfiltret är ca 10-15 kvadratmeter och har en höjd på ca 1,5 meter, dvs en volym på 22,5 kubikmeter. Den enklare infiltrationen efter markbädden alternativt kompaktfiltret uppgår till minst ca 1 kubikmeter.

De fastigheter som väljer att ansluta till LTA- avlopp har en egen pumpenheten som kommer att finnas på samtliga fastigheter. Pumpenheten uppgår till ca 1 kubikmeter. Ingreppet ur landskapsbildssynpunkt för att placera denna enhet på respektive fastighet blir betydligt mindre i förhållande till om varje fastighet har en enskild kretsloppsanläggning. Anslutningsledningar på den egna fastigheten till LTA-ledningar och stomvattennätet innebär viss påverkan på befintlig vegetationen.

Slutsatser: Älgös landskapsbild och kulturmiljö kommer att förändras då sannolikt en stor del av sommarstugebebyggelsen kommer att försvinna och ersättas av modern villabebyggelse
--

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Utbyggnadsförslaget

De i dag förhållandevis opåverkade naturområdena på Älgö säkerställs som naturmark i planförslaget. Då i princip inga styckningar föreslås, lovplikt för trädfällning finns kvar och känsliga partier på tomtorna ej får bebyggas, så finns det förhållandevis goda möjligheter att de enskilda tomtorna även i fortsättningen kan ha en stor betydelse för den biologiska mångfalden.

Risk finns för att det av Skogsstyrelsen som ”objekt med naturvärden” klassade området vid Trappstigen kan komma att påverkas av en utbyggnad av Trappstigen. Här finns många tallar över 250 år. Spår av den hotklassade reliktboken har observerats av Skogsstyrelsen.

Naturen på Älgö kommer främst att påverkas genom ökat slitage, ökade störningar på djurlivet samt genom att naturtomterna ev. omvandlas genom att andelen åretruntboende ökar. Fler människor kommer att utnyttja de begränsade grönområdena året runt. Genom att vara bosatt på platsen ökar ofta skötselinsatserna på fastighet och tomt. Näringsbalansen kan komma att påverkas om andelen ”anlagda” tomter ökar, då detta leder till att jord och växtnäring tillförs tomten. Risk finns för att denna näring delvis lakas ut av regn och bevattning och kan då nå den omgivande naturmarken vars naturliga växtlighet kan påverkas negativt/förändras.

Slutsatser: Naturen på Älgö kommer främst att påverkas genom ökat slitage, ökade störningar på djurlivet samt genom att naturtomterna ev. omvandlas genom att andelen åretruntboende ökar. Risk finns för att det av Skogsstyrelsen som ”objekt med naturvärden” klassade området vid Trappstigen kan komma att påverkas av en utbyggnad av Trappstigen.

TRAFIK, VÄGAR

Utbyggnadsförslaget

Älgös vägar klassas i huvudvägar, uppsamlingsvägar och lokalvägar.

Huvudvägar

Älgövägen och del av Bergabovägen med busstrafik och ny bussvändlinga. Älgövägen samt Bergabovägen förses med 1.5 m gångbana samt körbanebredd på 6,5 m för ökad trafik säkerhet. Där det tillkommande vägområdet som erfordras för att erhålla bredder enligt ovan har anpassats så att minsta miljöingrepp och påverkan av vägens karaktär upplevs. Den nya placeringen av bussvändlingan frigör ytor kring Älgö Gård för en bättre angöring till bad och kiosk och höjd trafiksäkerhet.

Uppsamlingsvägar

Vägar inom området som ansluter mot huvudvägar och har en uppsamlande funktion. Vägarna får en bredd av 4,5 m och förses med belysning så att säkrare vistelse för gående och cyklande i gaturummet uppnås utan att de hamnar i mörkerfallor. Profiljusteringar samt siktfrämjande åtgärder utförs för bättre trafiksäkerhet samt att uppnå låg standard.

Där körbanebredden idag är bredare en föreslaget bibehålls bredden.

Lokalvägar.

Övriga vägar inom området som får en körbana på 3,5 m med mötesmöjligheter. Vägarna förses med vändplatser så att servicefordon kan vända. Sikt och profiljusteringar samt belysning utan mörkerfallor utförs för höjd trafiksäkerhet.

Samtliga vägars bärighet dimensioneras för planområdet fullt utbyggt och för att klara servicefordon, brandförsvaret och byggetrafik.

Slutsatser: Älgövägen samt Bergabovägen förses med 1,5 m gångbana samt körbanebredd på 6,5 m för ökad trafiksäkerhet. Intrång på fastigheter blir nödvändigt utmed Älgövägen, Bergabobovägen, uppsamlingsvägar och lokalvägar för att uppnå en bättre trafiksäkerhet än i dagsläget.

STRANDSKYDD

Utbyggnadsförslaget

I dagsläget gäller strandskydd i vattenområde intill 100 meter från strandlinjen samt inom allmän plats (parkmark och vägar) intill 100 meter från strandlinjen.

Planförslaget innebär att strandskyddet föreslås bibehållas i stort inom allmän plats men att strandskyddet hävs på ett flertal platser. Orsaken till att strandskyddet föreslås upphävas är för att tillgodose de boendes önskemål om såväl allmänna som enskilda bryggplatser. Generellt föreslås en bryggplats för varje fastighet som har sjötomt. Ett stort antal bryggplatser föreslås för fastigheter på Älgö som ej sjötomt. För dessa bryggor avses bryggföreningar ansvara för bryggorna. Ett antal bryggor/badhus föreslås för bad och rekreationsändamål, dessa är allmäntillgängliga.

De särskilda skäl som åberopas för att strandskyddet ska hävas är att det stora flertalet bryggor redan idag är befintliga och ligger inom privata fastigheter som många gånger är instängslade och marken är därmed redan ianspråktagen. En hel del av bryggorna är mycket gamla innan strandskyddsbestämmelserna infördes, andra bryggor har dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Slutsats: För att tillgodose Älgöbornas önskemål och tillgång till bryggplatser samt bad och rekreation krävs att strandskyddsbestämmelserna upphävs på vissa platser. Planbestämmelser reglerar var bryggplatser där sådana bedömts vara acceptabla.

DAGVATTEN , GRUNDVATTEN, KUSTVATTEN**Kommunala mål - Översiktsplanen 2002**

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Utbyggnadsförslaget

Ett genomförande av planen innebär att möjlighet ges till kommunal VA-anslutning eller till enskild kretsloppslösning för vatten och avlopp på den enskilda fastigheten om så är möjligt. Sanering av bristfälliga avloppsanordningar på Älgö kommer att påbörjas enligt det VA-saneringsprogram som politikerna fattade beslutades om i samband med områdesplanen.

Belastningen av närsalter m.m. på mark, grundvatten och ytvatten kommer därmed att minska. Såväl grundvattenkvalitet som kustvattenkvalitet förväntas därmed förbättras. När fastigheter ansluts till va-nätet minskar uttaget av grundvatten och en bättre balans kommer att uppnås mellan nybildning och uttag av grundvatten. I samband med sprängningar för bl.a. ledningar och nybyggnation av hus kan man inte bortse från risken att bergets sprickzoner påverkas och då också grundvattenmagasinet.

De hårdgjorda ytorna ökar i och med att större tak, garageentréer, uteplatser m.m. byggs. Detta medför att infiltrationsytorna minskar och avrinningshastigheten ökar. För att minska effekterna av detta, förutsätter planförslaget lokalt omhändertagande av dag/ytvatten (LOD). Dag/ytvattnet från fastigheten skall i möjligaste mån infiltreras inom respektive fastighet. För att kunna infiltrera allt dagvatten från takytorna m.m. kommer det i många fall att krävas någon form av fördröjnings/infiltrationsmagasin. Överskottsvatten ska kunna ledas ut mot diken eller över nedströms belägen fastighet utan att problem uppstår.

En ökad trafik innebär större risk för förorening av yt- och grundvatten.

Vatten från parkeringsanläggningar med fler än 20 p-platser kommer att genomgå rening innan det når recipienten. Detta innebär minskade utsläpp av kolväten och metaller till recipienten.

” BÅT_ OCH BILPLATSER FÖR GÅSÖBORNA”**Utbyggnadsförslaget**

Förslaget innebär att Gåsöbornas behov av båtplatser på fastlandet till stor del täcks av de två långa pontonerna vid Älgö gård, totalt 131 båtplatser och vid Vintervägens 25 platser; det vill säga samma situation som i dagsläget. För de 20- 30 fastigheter på Gåsö som idag inte har någon båtplats föreslås dessa förläggas till Torskolmen.

Cirka 1/6 av den totala biltrafiken med Gåsöanknytning kommer att stanna vid Torskholmen enligt detta förslag. 5/6 av trafiken kommer att fortsätta till Älgö gård och Vintervägen.

En utbyggnad av den befintliga hamnanläggningen vid Torskholmen skulle innebära ett tydligt intrång i landskapsbild och naturmiljö.

Ur natursynpunkt tas ett parti skärgårdsnatur i anspråk för stigar och avlastningsplats.

Från Älgövägen och ovanförliggande fastigheter kommer den utvidgade anläggningen att vara exponerad. Exponeringen från Erstaviken kommer dock att vara ytterst begränsad genom vikens skyddade läge.

Ur rekreationssynpunkt innebär förslaget att ett välbesökt område för bad och promenader påverkas. Rekreativvärdena bedöms bli marginellt påverkade, då det aktuella området inte är särskilt välfrekventerat av det rörliga friluftslivet och dessutom ligger i direkt anslutning till befintlig brygganläggning.

Förslaget innebär att den trafik terminalen idag alstrar, då främst på Älgövägen, blir kvar. Tillkommande båtplatser belastar inte trafiken genom planområdet.

Utsläppen av kolväten och kväveoxider från båtar ökar jämfört med dagsläget. En obetydlig minskning sker av utsläppen från biltrafiken, då antalet båtplatser ökar totalt och då avståndet mellan Torskholmen och Gåsö är längre än t.ex. mellan Älgö gård och Gåsö.

Slutsatser: En utbyggnad av den befintliga hamnanläggningen vid Torskholmen kommer att innebära ett tydligt intrång i landskapsbild och naturmiljö. Ur natursynpunkt tas ett parti skärgårdsnatur i anspråk för stigar och avlastningsplats.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme

Högsta trafikbullernivå, dB(A)
Ekvivalentnivå Maximalnivå

Inomhus	30	45(nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

När detaljplanen är genomförd och samtliga fastigheter bebos permanent beräknas ca 1700 fordon per dygn trafikera Älgövägen vid Svärdsön. Detta innebär att fastigheter utmed Älgövägen där husen är placerade närmare vägen än 18 meter kommer att utsättas för högre bullernivåer än 55dB(A).

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemanssons Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder i sammanfattning:

Kvalitetsmål:

30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus

55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse

40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)

70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B

Ytterligare avsteg från riktvärdena. Avstegsfallet är ej aktuellt i området varför avstegsfallets exakta formulering inte redovisas.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena

För att klara 55dB (A) vid samtliga fasader får trafikmängden på Älgövägen uppgå till högst 1000 fordon/dygn. Planområdet utgörs av befintliga fastigheter som kommer att medges byggrätter för permanentboende. Utmed Älgövägen ligger ca 60 fastigheter varav två är obebyggda. Med god planlösning samt att fasaderna inklusive fönster har tillräcklig ljudreduktion så bedömer vi det rimligt att Stockholmsmodellens avstegsfall A kan tillämpas. Planförslaget innebär att bebyggelse medges inom befintliga bostadsområden och utgör kompletteringsbebyggelse. Tidigare byggnadsplaner har medgivit byggrätter av ungefär motsvarande storlek.

Slutsatser: Några av fastigheterna utmed Älgövägen kommer inte att klara de riktvärden för buller som anges i kommunens översiktsplan. Planbestämmelser införs som reglerar acceptabel ljudnivå.

LUFT**Kommunala mål - Översiktsplanen 2002**

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till

dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och **partiklar (PM10)**.

Utbyggnadsförslaget

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet. Årsmedelvärdet för bensen på Älgö beräknas till < 0,5 µg/ m³. Medelvärdet under året får inte överstiga 5 µg/ m³. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid på Älgö beräknas till 10-12 µg/ m³, medelvärdet för det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 µg/ m³. Halten av partiklar mindre än 10 µm får inte vara högre än 50 µg/ m³ (dygnsvärde). Halten på Älgö beräknas vara < 27 µg/ m³.

Slutsats: Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

RADON

Fakta radon

Radon i våra bostäder kommer från radium -226, ett radioaktivt grundämne som finns allmänt i naturen. Dess atomkärnor sönderfaller utan yttre påverkan och ädelgasen radon bildas. Radonet sönderfaller i sin tur till radondöttrar, som består av radioaktiva metallatomer. Vid sönderfallen utsänds joniserande strålning. Radondöttrar fastnar till en del i luftvägarna, där de sönderfaller och sänder ut strålning. Strålningen kan skada cellerna i luftrör och lungor. Bor man under lång tid i ett hus med höga radongashalter riskerar man att drabbas av lungcancer. Att dagligen dricka vatten med höga radonhalter ger en förhöjd strålrisk vilket bör undvikas för att allmänt hålla stråldosen så låg som möjligt. Den största hälsoriskerna med radon i vattnet utgörs av att radongasen avges till inomhusluften och kan därigenom via inandningen komma ner i lungorna.

Utbyggnadsförslaget

Hela Älgö utom den östra delen av ön är klassat som högriskområde för markradon. Vid nybyggnation ställs krav på att marken undersöks med avseende på gammastrålning alternativt att grundläggning med radonsäkert utförande tillämpas. Hushåll som utnyttjar bergbore brunnar till vattenförsörjning, bör utreda om radonavskiljare bör installeras.

Slutsats: Vid nybyggnation kommer krav ställas på att marken undersöks med avseende på gammastrålning alternativt att grundläggning med radonsäkert utförande tillämpas. Hushåll som utnyttjar bergbore brunnar till vattenförsörjning, bör utreda om radonavskiljare bör installeras.

REKREATION

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

Utbyggnadsförslaget

Befintliga rekreationsanläggningar och strövområden har säkerställts i planförslaget. Förslaget styr även upp den oordnade brygg- och båtverksamheten t. ex. genom att lägga fast vissa allmänna bryggor, som skall vara öppna för tillfällig angöring. Dessutom har ett antal platser för mer samlad båtverksamhet lagts ut.

De viktigaste stigarna och trapplederna har illustrerats i förslaget för att möjliggöra en upprustning av gångförbindelserna på ön. Öns topografi omöjliggör tyvärr till stora delar handikappanpassning och det är även fortsättningsvis nästan omöjligt att ta sig fram med t.ex. barnvagn förutom på vägarna.

Förslaget innebär att en mindre lek anläggs i korsningen Korsholmsvägen, Berghemsvägen, Vältuddsvägen. Förslaget innebär även att Barnbadet blir något större, då bussvändslingan flyttas.

En permanentbosättning på samtliga fastigheter kan leda till att krav ställs på fler och bättre rekreationsanläggningar och lekplatser. Behovet av ”säkra” båtplatser ökar, liksom intresset för belysta och snöröjda gång- och cykelmöjligheter.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Utbyggnadsförslaget

Planen föreskriver ett radonsäkert byggande vilket medför att problemen med radon undanröjs vid ny- och ombyggnad. Byggnader som idag har förhöjda radonhalter påverkas inte i detta avseende.

I de fall fastighetsägaren väljer att behålla en egen vattentäkt för dricksvattenförsörjning finns fortsatt risk för radonavgång från vattnet till inomhusluften.

I och med att Älgövägen förses med gångutrymme förbättras säkerheten för de oskyddade trafikanterna.

En trafiksäkert fullgod standard kommer inte att kunna uppnås trots föreslagna åtgärder på det lokala vägnätet.

Vid nuvarande lokalisering av bryggor vid Älgö gård strax intill badplatserna, klippbadet och barnbadet finns en uppenbar olycksrisk mellan badande och båttrafik.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Utbyggnadsförslaget

Förslaget medger ökade byggrätter samt i några fall nya vägsträckningar. Viss naturresurs tas i anspråk då obebyggda områden bebyggs. Exploateringen sker dock genom större och fler byggnader i ett redan etablerat område. I princip tillåts inga styckningar av tomterna.

Utbyggnad av vägar och annan infrastruktur är försiktig och medför att relativt begränsade resurser tas i anspråk. Planen styr inte resurshushållningen i samband med nytillkommande bebyggelse.

Kollektivtrafikförsörjningen är begränsad varför det är att förvänta ett högt bilinnehav. Infartsparkeringar bör ordnas i bra kollektivtrafiklägen för att begränsa bilkörningen. Långa gångavstånd till hållplatser och gles turtäthet för kollektivtrafiken kommer att generera enskilda transportlösningar. Med dagens bilpark och bränslen innebär detta ett ökat resursuttag.

De begränsningar i ingreppsrätten i strandzonen som föreslagits ger utrymme för att livet i vattenmiljön bevaras och utvecklas.

Slutsats: Viss naturresurs tas i anspråk då obebyggda områden exploateras för ny bebyggelse och vägar. Planområdet har begränsad kollektivtrafikförsörjning varför ett högt bilinnehav kan förväntas. Infartsparkering bör ordnas i bra kollektivtrafikläge.

NACKA KOMMUN

Planenheten

Anders Ekengren
StadsbyggnadsdirektörRolf Markman
Projektledare

Antagen av kommunfullmäktige 2006-12-11 § 260 /