

## **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+20m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 kahlträppa 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 företrädda, 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

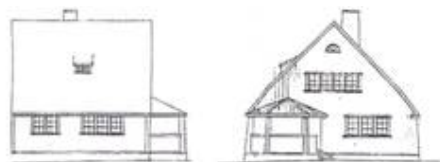
På stora sjötomter kring Alfredsroviken, Älgömaren och längs den södra kusten återfinns sommarvillbebyggelsen från den första koloniseringsperioden. Det är rymliga villor, ofta i 2 plan, med höga brutna tak eller sadeltak. De har i regel träfasader, men även putsade fasader förekommer.

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.



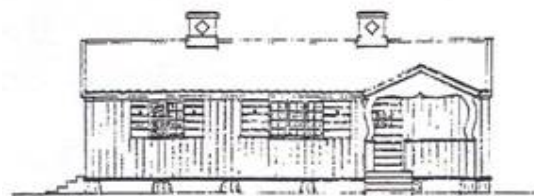
*Del av ritning till villa vid Sommarbo,  
Erik Bülow- Hübe 1914*

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*

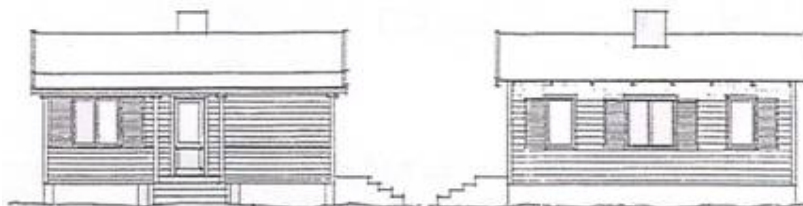




*Del av ritning till sommarstuga, Erik Bülow- Hübe 1915*

På bergssluttningarna 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.

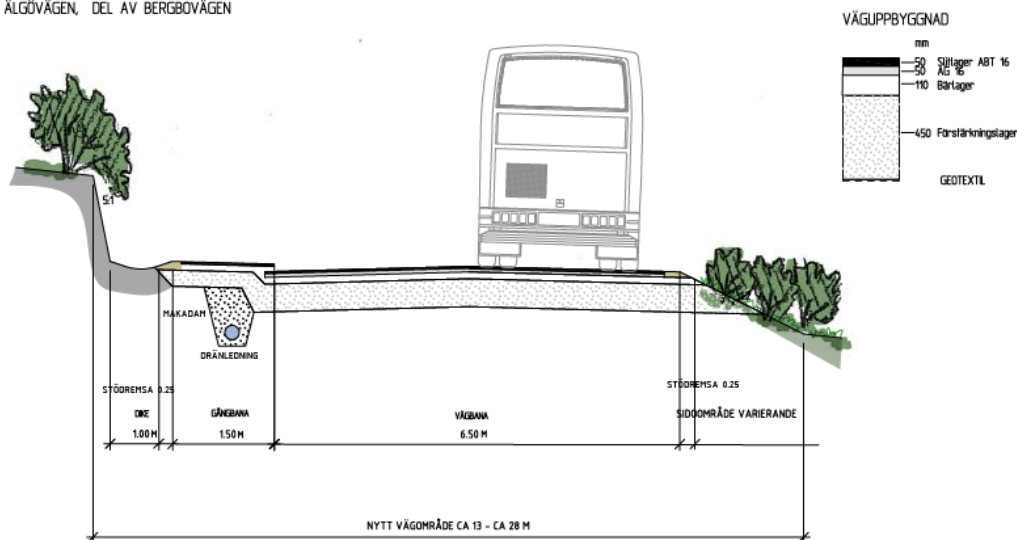
Det är av särskild vikt att vägnätet har den framkomlighet och bärighet som krävs för uttryckningsfordon, servicefordon såsom sopbilar, tankbilar och andra transportfordon.

### 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

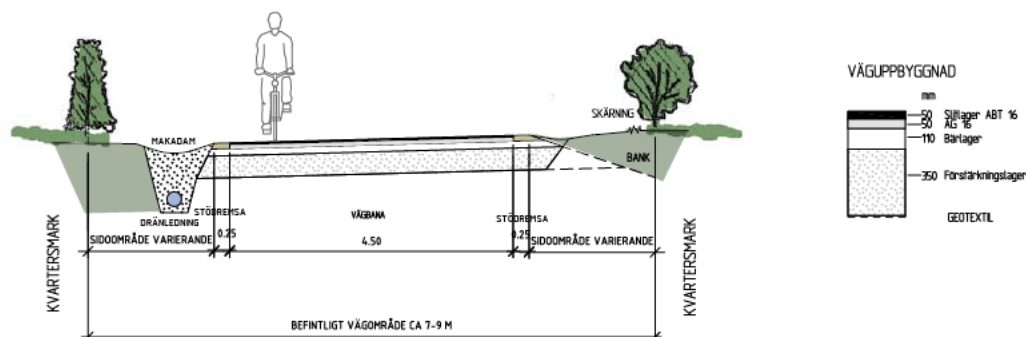
Uppsamlingsvägarna t.ex. Berghemsvägen ska ha en körbanebredd om 4,5 m så att två bilar kan mötas. På vissa sträckor och punkter där vägområdet är smalt, kan dock körbanebredden minskas till 3,5 m med mötesmöjligheter för att skydda miljön (stenmurar, grindstolpar etc.) närmast vägen. Alla lokalvägar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

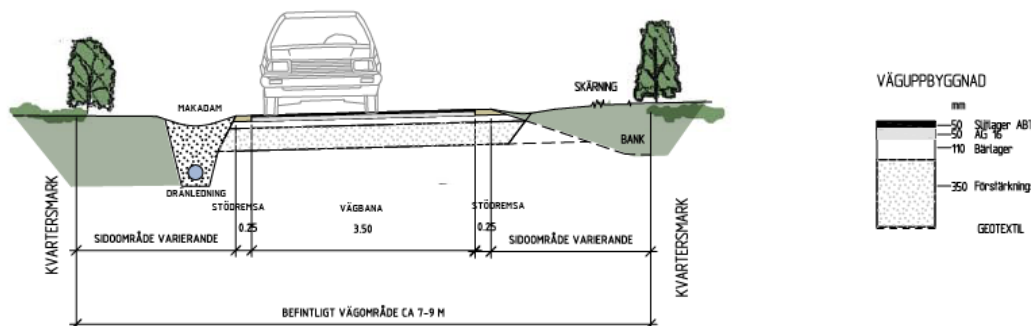
göras på delar av vägnätet. Siktförbättringar i korsningar och kurvor och i anslutningar förbättras genom siktröjningar eller siktschakter.

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 bussvändslinga. Resterande del av nuvarande vändslinga 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 detaljplaneläggningsen 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