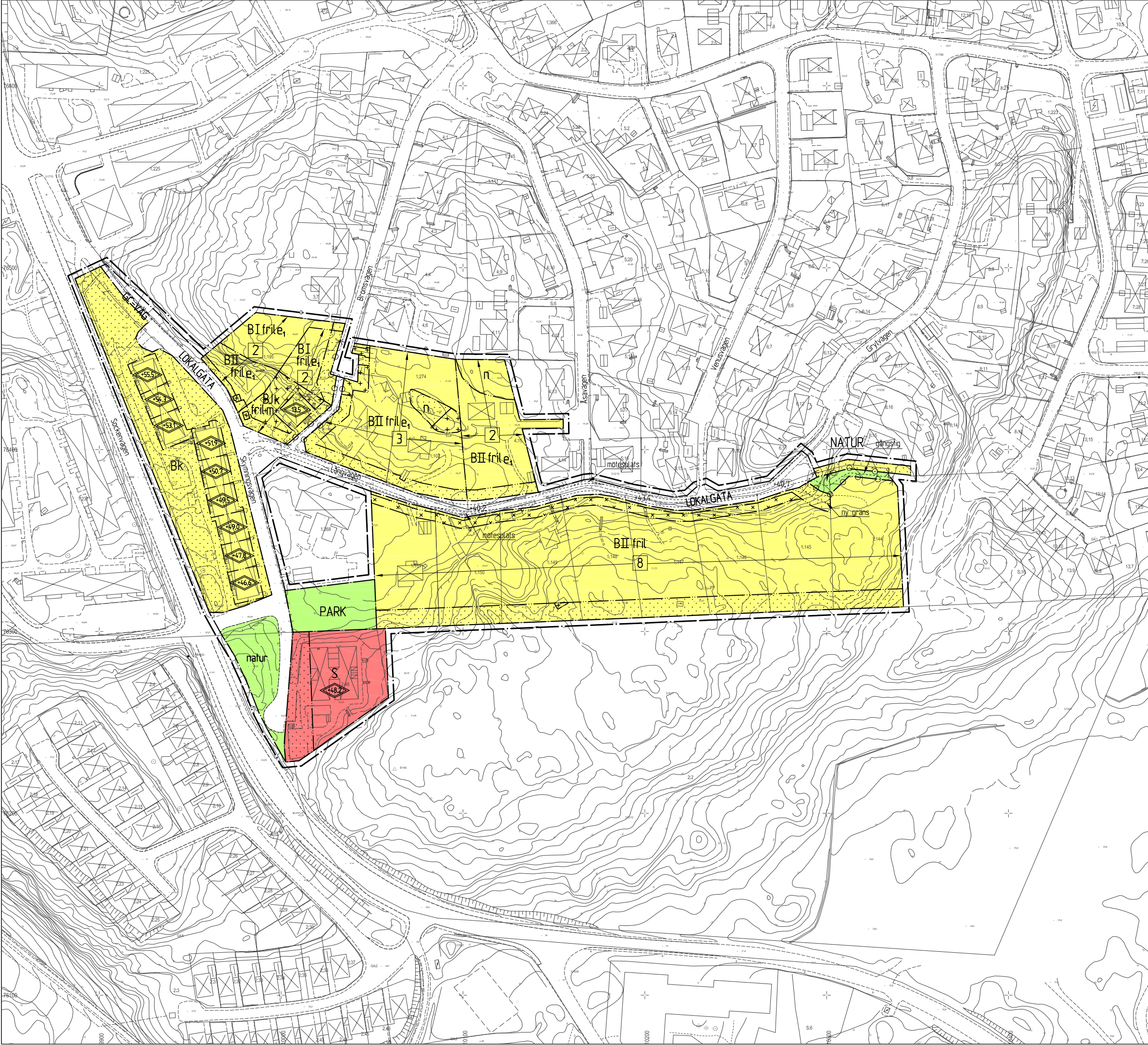




Gnr 5/2003Grundkartan uppdaterad 2008-06-13

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräs

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA

Lokaltrafik

GC-VÄG

Gång- och cykelväg

NATUR

Naturområde

PARK

Parkområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B

Bostäder

J

Verkstad

S

Förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

natur

Naturområde

gångstig

Gångstig skall anordnas

UTNYTTJANDEGRAD, PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

För huvudbyggnad i en våning
Huvudbyggnad får uppta högst 200 kvm byggnadsarea.
Byggnadshöjden får högst vara 4,5 m.

För huvudbyggnad i en våning med en inredningsbar vind.
Huvudbyggnad får uppta högst 180 kvm byggnadsarea.
Byggnadshöjden får högst vara 4,5 m. Takkupor får anordnas

För huvudbyggnad i två våningar varav en slutföringsvåning.
Huvudbyggnad får uppta högst 180 kvm byggnadsarea.
Byggnadshöjden får högst vara 6,2 m på slutföringssidan.

För huvudbyggnad i två våningar.
Huvudbyggnad får uppta högst 160 kvm byggnadsarea.
Nockhöjden får ej överstiga 8,6 m

Uthus och garage får inte uppta en större sammanlagd byggnadsarea än 50 kvm
Garage skall där så är möjligt placeras med långsidan mot vägen.

0

Största antal tomter

e₁

Minsta tomstorlek är 800 kvm

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomträns. Uthus och garage får där så provas lämpligt och efter grannes medgivande placeras närmare tomträns

Utformning, utförande

För uthus och garage är högsta tillåtna byggnadshöjd 2,7 meter

0.0

Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad

0.0

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

II

Högsta antal våningar. Över angivet antal våningar får inredningsbar vind ej anordnas.

fril

Endast friliggande hus

Dagvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras och flödsutjämnas inom respektive tomt och planområdet i övrigt

Varsamhet!

k

Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid om- och tillbyggnad. Se planbeskrivning

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

+0.0

Föreskriven höjd över nollplanet

n

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter som överstiger 15 cm 1,3 meter över marken.

m

Verksamheten får inte vara störande för närboende

Uttart får inte anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Verkan på fastighetsplan

Tomtindelningen för kvarteret Stormhatten upprättad i februari 1973 nr: 8459 ska upphöra att gälla för fastigheterna Eknäs 1:195 samt Eknäs 1:2

Tomtindelningen för kvarteret Kejsarkronan upprättad i april 1976 nr: 8916 ska upphöra att gälla för fastigheten Eknäs 4:15

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m

Detaljplan för Eknäs 1:232 m.fl.

LÅNGVÄGEN och SKYMNINGSVÄGEN

Nacka kommun

Planenheten i november 2003, reviderad i oktober 2004 och maj 2008, justerad i januari 2009

Andreas Totschnig

Planchef

Linnéa Olofsson

Planarkitekt

Projnr 9323

Tillstyrkt av MSN 2009-02-11 § 42

Antagen av KF 2009-04-20 § 52

Laga kraft 2009-05-20

Till planen hör:
planbeskrivning
miljöredovisning
genomförandebeskrivning

DP 467

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Eknäs 1:232 m fl, Långvägen och Skymningsvägen, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i november 2003, reviderad i oktober 2004 och maj 2008, justerad i januari 2009

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljöredovisning
5. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga permanentbostäder samt att införliva Långvägen i kommunens VA-verksamhetsområde. En förbättring av Långvägen är nödvändig för att möjliggöra tillfart till samtliga fastigheter. Vid utformningen av planen har målsättningen varit att bevara karaktären av hus i natur. Hänsyn har också tagits till omgivande bebyggelse och de bygglov som har givits i området. I övrigt avses områdets nuvarande användningssätt bevaras.

Kommunen tar över huvudmannskapet för allmän platsmark.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Eknäs i västra Boo, och begränsas i norr av ett område som redan är bebyggt med permanentbostäder och är försörjt med kommunalt vatten och avlopp. Planområdet består av 15 fastigheter. Söder om området ligger Tollare, ett område som ska detaljplaneläggas och där delar kommer att ingå i ett planerat naturreservat Tollare träsk.

Areal

Planområdet omfattar cirka fem hektar. Medelstorleken på fastigheterna söder om Långvägen är ca 2000 m². Fastigheterna i intilliggande område i norr är betydligt mindre.

Markägförhållanden

Nacka kommun äger vägområdet samt barnstugetomten och ett litet grönområde. Drift och underhåll av vägarna ligger under enskilt huvudmannaskap. Övrig mark inom planområdet är i privat ägo. Flerbostadshusen ägs av ett bostadsbolag.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

På markanvändningskartan i Nacka kommuns översiktsplan från 2002 är området markerat som område för enbostadshus. I de geografiska rekommendationerna står det att området är avsett för befintliga bostäder och centrum.

Tollare träsk och naturområdet runtomkring söder om planområdet är markerat som ett föreslaget naturreservat i översiktsplanen. För Tollare pågår detaljplanearbete som syftar till att planlägga för bostäder med mera. Delar av Tollare, bland annat den del som gränsar till planområdet, ingår i ett planerat naturreservat kring Tollare träsk.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Detaljplaner

För områdets södra del finns ingen detaljplan. Några fastigheter i norr omfattas av stadsplanerna S238 och S260. Dessa fastigheter omfattas också av en tomtindelningsskarta.

Planområdet omgärdar detaljplan 319 från 2003, vilken medger gruppboende.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Landskapet i området karaktäriseras av lummiga villatomter i norr och en brant sluttning i söder som avgränsar naturområdet från bostadsområdet. Långvägen ligger nedanför sluttningen. Vegetationen i sluttningen består främst av blandskog på grund jordmån. På många ställen kan man se berg i dagen.

Befintlig bebyggelse

Flera fastigheter är obebyggda. På några fastigheter står fritidshus som är mer eller mindre välbehållna. Övriga fastigheter är bebyggda med fristående villor. En byggnad för förskoleverksamhet finns invid Skymningsvägen. Utmed Skymningsvägen och Sockenvägen uppfördes på 1960-talet ett antal flerbostadshus i tre våningar med inredda vindar. En mindre bilverkstad finns belägen på en bostadsfastighet.

En fastighet utmed Långvägen har en ny detaljplan som möjliggör ett gruppboende, fastigheten ingår inte i denna detaljplan.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

Planområdet är kuperat och består av flera landskapsrum. Tydligast är dalgången utmed Långvägen. Andra markanta inslag i landskapet är höjden väster om Bromsvägen och den mycket markanta höjdryggen söder om Långvägen.

Kulturrehistoriskt intressant bebyggelse

Områdets bebyggelsekaraktär är heterogen. På fastigheten Eknäs 1:2 finns en villa av visst kulturrehistoriskt värde. Intressant och värdefull är också en grupp flerfamiljshus utmed Skymningsvägen, byggda 1961 efter ritningar av arkitekterna Birger Gustavsson

och Gunnar Sävås. Med sina slätputsade fasader, speciella takformer och välstuderade detaljer är de typiska för sin tid.

Service

Allmän och kommersiell service finns i Björknäs centrum. En kiosk med grill finns vid infarten till Allévägen på andra sidan Sockenvägen. En mindre affär finns strax norr om planområdet vid Skymningsvägen. Inom planområdet finns en förskola.

Friytor

En mindre yta söder om det planerade gruppboendet är naturmark. Övrig mark inom området är privat tomtmark. Området angränsar i söder mot ett grönområde som kommer ingå i ett planerat naturreservat kring Tollare träsk.

Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs från Sockenvägen som också trafikeras med buss mot Orminge och Slussen.

Långvägen utgör en återvändsgata i och med att samtliga anslutande vägar är avstängda för biltrafik.

Teknisk försörjning

Vatten & avlopp samt grundvattensituationen

Några av fastigheterna är redan anslutna till kommunens VA-nät. Övriga har antingen ingen avloppslösning alls eller egna anläggningar. En stor efterfrågan på åretruntbostäder och höjda krav på rening av avloppsvatten för att undvika grundvattenföroreningar har gjort att frågan om en utbyggnad av kommunalt VA har aktualiserats.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Området ligger intill ett etablerat villaområde. Den tillkommande bebyggelsemiljön avses harmoniera med befintlig landskapsbild. I planen medges tillskapande av tre nya fastigheter. Långvägen som idag är smal och har en dålig standard skall rustas för att kunna tjäna som tillfartsväg till fastigheterna.

Nuvarande användningssätt för flerbostadshusen avses låsas i detaljplanen. Befintliga kulturhistoriskt intressanta miljöer skyddas i planen.

Mark och vegetation

Vid nybyggnation i området skall schaktning och fyllning undvikas i så stor utsträckning som möjligt för att inte ge för stora ingrepp i naturmiljön. För några

fastigheter måste sprängning ske för att möjliggöra utbyggnad av garage. På två ställen i områdets norra del införs bestämmelse om marklov för trädfällning.

Fastighetsplaner

Tomtindelningen för kvarteret Kejsarkronan upprättad i april 1976 nr: 8916 ska upphöra att gälla för fastigheten Eknäs 4:15 i samband med antagandet av denna detaljplan.

Tomtindelningen för kvarteret Stormhatten upprättad i februari 1973 nr: 8459 ska upphöra att gälla för fastigheterna Eknäs 1:195 samt Eknäs 1:2.

Naturliga avgränsningar för tillkommande fastigheter skall eftersträvas vid kommande fastighetsbildning.

Fastighetsindelning

Planen medger tillskapande av tre nya fastigheter norr om Långvägen. I övrigt bibehålls nuvarande fastighetsindelning. De fastigheter som anses möjliga att dela utifrån områdets naturliga förutsättningar har markerats på kartan. Tillkommande fastigheter får dock ej understiga 800 m² vid delning. De små arealerna motiveras av tomtstorlekarna i angränsande område. De topografiska förutsättningarna är sådana att delning av fastigheterna på södra sidan av Långvägen inte anses som lämplig.

Vid Långvägens östra del föreslås en ny sträckning av den befintliga gångstigen. Det krävs ändringar av fastighetsgränserna mellan Eknäs 1:144 och Eknäs 8:15 för att möjliggöra en ändring av gångstigens läge, dessutom krävs en reglering av fastighetsgränserna mellan Eknäs 1:144 och Eknäs 1:145 för att göra det möjligt att angöra Eknäs 1:144 från Långvägen.

Markinlösen krävs för att möjliggöra en breddning av Långvägen.

Tillkommande bebyggelse

Planbestämmelserna är utformade med syftet att områdets karaktär med hus i natur med skall bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Husen skall underordna sig naturen.

Byggrätterna är utformade olika för fastigheterna främst beroende av de topografiska förutsättningarna samt landskapsbilden. Följande byggrätter finns representerade i området:

Huvudbyggnad i en eller två våningar, eller två våningar varav en sluttningsvåning. Det är också möjligt att bygga ett envåningshus med inredningsbar vind. Byggnadsarean för ett envåningshus får ej överstiga 200 m². Ett tvåvåningshus får högst ha 160 m² byggnadsarea. Byggnadsarean för ett sluttningshus eller ett hus med inredningsbar vind får högst vara 180 m². Inredningsbara vindar får ej anordnas utom i de fall huvudbyggnaden uppförs med en våning med inredningsbar vind. I de fallen får även takkupor anordnas.

Byggnadshöjden för ett envåningshus samt en våning med inredningsbar vind får ej överstiga 4,5 m. Vid uppförande av tvåvåningshus får byggnadshöjden ej överstiga 5,9 m. Om sluttningstvåning anordnas får byggnadshöjden på den högsta sidan ej överstiga 6,2 m. Nockhöjden får ej överstiga 8,6 meter för ett tvåvåningshus. Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna inte skall bli för dominerande i landskapet.

På fastigheterna får även uppföras uthus och garage, byggnaden får högst uppföras till en sammanlagd byggnadsarea på 50 m². Takvinkeln på uthus eller garage får högst vara 27 grader. Garagen skall, där så är möjligt placeras med garageportarna vända på så sätt att de inte öppnar sig mot vägen.

Befintlig bebyggelse med flerbostadshus med tillhörande lokaler avses bevaras. Befintlig verkstad avses bevaras och bekräftas i detaljplanen. Verksamheten får inte vara störande för närboende.

Kulturmiljö och landskapsbild

Hus med kulturvärde

I området finns en välbevarad och välproportionerad äldre villa – Eknäs 1:2 – i två våningar, förmodligen uppförd omkring 1900 – 1910. Huset har en vitputsad fasad, ursprungliga fönster samt ett plåttäckt tak. En bestämmelse om högsta nockhöjd har införts i planen. Karaktärsdragen skall värnas vid kommande renoveringar och tillbyggnader.

Ett speciellt kulturvärde har också en grupp flerbostadshus – Eknäs 1:232 – uppförda 1961, som med sina proportioner, materialverkan och välstuderade detaljer är typiska för sin tid. Arkitekterna bakom denna grupp är Birger Gustavsson och Gunnar Sävås. De slätputsade fasaderna är en del av karaktären. Utvändigt tilläggsisolering skall undvikas. Vidare bör detaljer som exempelvis de vackra entréerna värnas. En bestämmelse om högsta nockhöjd i meter över nollplanet har införts i planen.

Friytor

Plats för lek kan ordnas söder om gruppboendet.

Gator och trafik

I samband med VA-dragningarna i gatan skall vägarna rustas så att de uppnår godtagbar standard enligt gällande branschnormer.

Inga förändringar avseende trafikförelås föreslås i planen.

Teknisk försörjning

Fastigheterna kommer att försörjas med kommunalt vatten och avlopp med självfallsledning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från och med att planen vinner laga kraft.

Tidplan

Planarbetet har bedrivits inom planenheten i samarbete med övriga berörda verksamheter och i samråd med fastighetsägarna inom området samt föreningar. Detaljplanearbetet påbörjades den 17 februari 2003. Förslaget till detaljplan har varit utsänt på remiss under tiden 15 december 2003 till 23 januari 2004. Samrådsmöte hölls den 15 januari 2004. En samrådsredogörelse har upprättats, 2004-10-27, rev 2004-12-14. Detaljplanen har varit utställd mellan den 28 december 2004 och 31 januari 2005. Detaljplaneförslaget återremitterades av Områdesnämnden Boo den 10 februari 2005 § 15 dels för att ytterligare klarlägga förslag till minsta vägbredd inom området, dels med anledning av områdesnämndens tillstyrkan av start-pm för Tollare skola. Detaljplaneförslaget tillstyrktes i områdesnämnden Boo den 18 maj 2005 § 92. Detaljplaneförslaget inväntade sedan en revidering av gatukostnadsutredningen för att detaljplanen och gatukostnadsutredningen skulle kunna antas samtidigt. Detaljplanearbetet och arbetet med gatukostnaderna har varit vilandeförklarat fram till våren 2008. Detaljplanen avses att ställas ut på nytt tillsammans med en reviderad gatukostnadsutredning. Nedan redovisas en tidplan för fortsatt hantering.

Utställningsbeslut MSN	juni 2008
Utställning	augusti - september 2008
Tillstyrkan MSN	februari 2009
Tillstyrkan KSAU/KS	mars 2009
Antagande	april 2009

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Anna Mattsson	planarkitekt
Birgitta Held-Paulie	miljöbevakare
Elisabeth Rosell	park/landskap
Gisela Tibblin	kommunantikvarie
Per Johnsson	VA-ingenjör

Björn Habenicht
Angela Jonasson
Linnéa Olofsson
Susanne Skoglund

exploateringsingenjör
projektledare
planarkitekt
exploateringsingenjör

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2009-04-20 § 52

Viveca Bremmer
Planassistent