

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 ALLMÅN PLATS
 L-GATA Lokaltrafik
 NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 E Tekniska anläggningar (transformator, pumpstation)
 Y Tennis

VATTENOMRÅDEN
 W Öppet vattenområde
 WB Bryggor för intilliggande fastighet
 WB1 Bryggor för intilliggande fastighet. Befintliga uthusbyggnader på bryggorna får bibehållas och skall inte räknas in i byggnadsarean för uthus.
 WV Småbåtshamn

UTNYTTJANDEGRAD
 e₁ 000+00 Största byggnadsarea i m² för huvudbyggnad respektive uthus per fastighet. Endast en huvudbyggnad får uppföras. Om byggnadsarea för uthus inte angivits gäller den byggnadsarea som befintliga uthus upptar. Uthus får användas som gästhus/generationsbostad.
 0 Största antal tomter inom området

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Friliggande byggnad som uppföres i en våning. Totalhöjden får ej överstiga 6,5 m.
 Friliggande byggnad som uppföres i en våning med inredningsbar vind. Totalhöjden får ej överstiga 8,0 m.
 Friliggande byggnad som uppföres i en våning med stuttningsvåning. Totalhöjden får ej överstiga 7,0 m.
 Friliggande byggnad som uppföres i två våningar. Totalhöjden får ej överstiga 8,0 m.
 Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m.
 Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vunnit laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 Marken får inte bebyggas
 * * * * * Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Innan markarbeten påbörjas inom 50 m från ledningsområde skall kommunen såsom ledningsägare kontaktas.
 g Området skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE
 +000,0 Föreskriven höjd över nollplanet
 n₁ Lov krävs för fällning av träd med större stamdiаметer än 0,15 m 1,3 m över mark
 n₂ Inom området får inte vidtas åtgärder som väsentligt ändrar anläggningens karaktär. Lov krävs för fällning av träd med större stamdiаметer än 0,15 m 1,3 m över mark

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomträns. Uthus skall placeras minst 4,5 meter från tomträns. Uthus får dock efter grannes medgivande placeras närmare.
 Tak skall utformas som brutet tak eller sadeltak med min. lutning 30 grader.
 II Högsta antal våningar
 fril Endast friliggande hus
 v₁ Stuttningsvåning får inte anordnas
 v₂ Vindsvåning får inte anordnas
 v₃ Tak får utformas med taklutning mindre än 30 grader
 Dagvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom respektive tomt. Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark.

VARSAMHET
 Kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan försvärsa denna miljö får inte vidtas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

VÄRDEFULL BYGGNAD
 q Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnadens exteriör får inte förändras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet minskar. Vid utvändiga underhållsåtgärder skall åtgärder beträffande utseende och kvalitet om möjligt väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden får inte rivras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetiden slutar den 29 november 2016

BLAD 1 (2)

Detaljplan för Norra Skogsö i Nacka kommun
 ENKELT PLANFÖRFARANDE
 Planenheten maj 2008

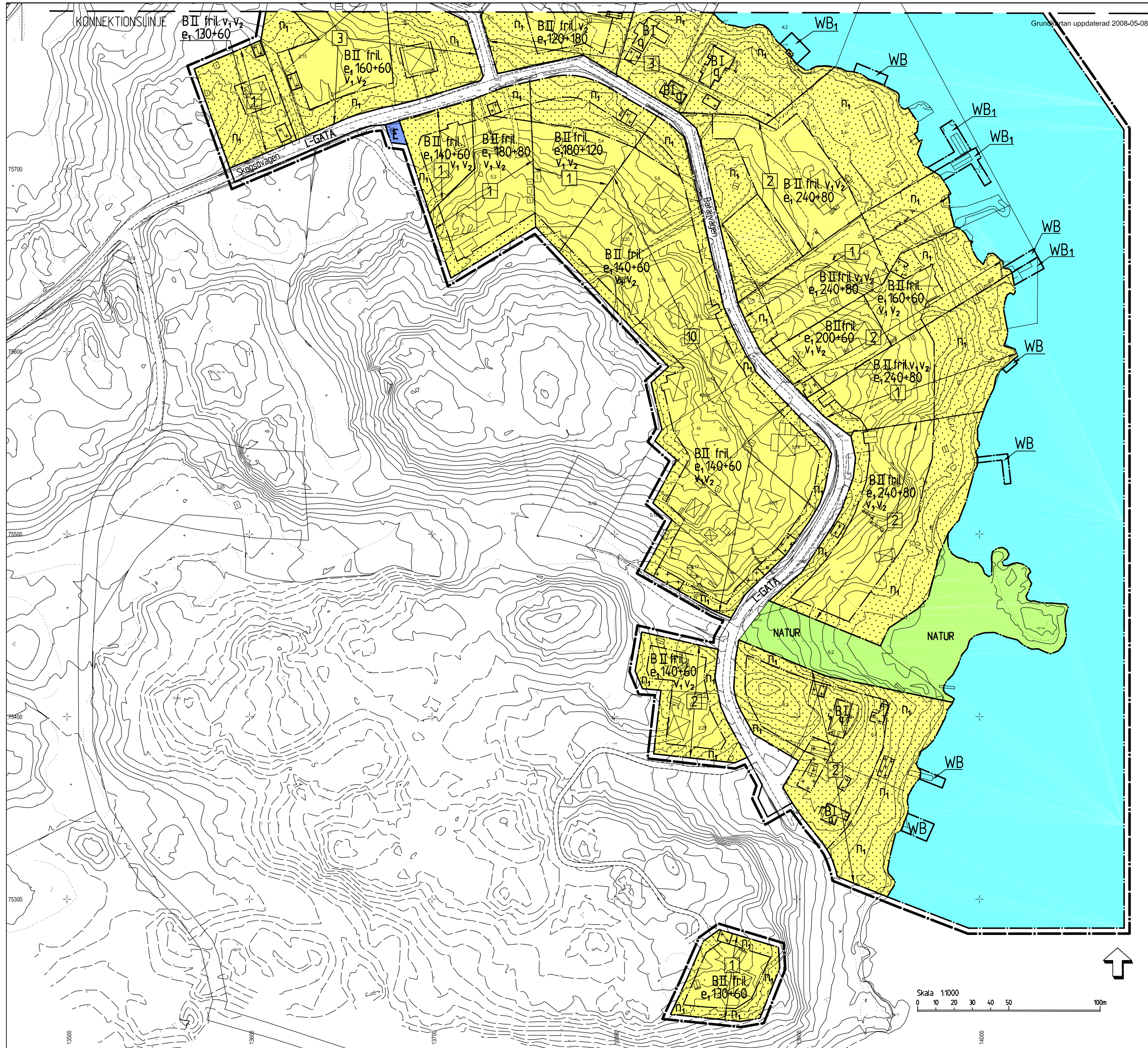
Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning

Andreas Tolschnig Planchef
 Rolf Markman Lantmätare

MSN 2007/27 214 (ONS 2004/17 214)

Anlagen av MSN 2008-06-11 § 203
 Laga kraft 2008-07-11

DP 447



Grundkartan uppdaterad 2008-05-08

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

- I-GATA Lokaltrafik
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar (transformator, pumpstation)
- Y Tennis

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Bryggor för infälliga fastighet
- WB1 Bryggor för infälliga fastighet. Befintliga uthusbyggnader på bryggorna får bibehållas och skall inte räknas i byggnadsarean för uthus
- WV Småbåtshamn

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000+00 Största byggnadsarean i m² för huvudbyggnad respektive uthus per fastighet. Endast en huvudbyggnad får uppföras. Om byggnadsarean för uthus inte angivits gäller den byggnadsarean som befintliga uthus upptar. Uthus får användas som gästhus/generationsbostad.
- Största antal tomter inom området

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Friliggande byggnad som uppföres i en våning. Totalhöjden får ej överstiga 6.5 m.
- Friliggande byggnad som uppföres i en våning med inredningsbar vind. Totalhöjden får ej överstiga 8.0 m.
- Friliggande byggnad som uppföres i en våning med slutningsvåning. Totalhöjden får ej överstiga 7.0 m.
- Friliggande byggnad som uppföres i två våningar. Totalhöjden får ej överstiga 8.0 m.
- Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3.0 m.
- Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vunnit laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planliga.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Innan markarbeten påbörjas inom 50 m från ledningsområde skall kommunen såsom ledningsägare kontaktas
- G Området skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

- +000.0 Foreskriven höjd över notplanet
- n₁ Lov krävs för fällning av träd med större stamdiameter än 0,15 m 1,3 m över mark
- n₂ Inom området får inte vidtas åtgärder som väsentligt ändrar anläggningens karaktär. Lov krävs för fällning av träd med större stamdiameter än 0,15 m 1,3 m över mark

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtråns. Uthus skall placeras minst 4,5 meter från tomtråns. Uthus får dock efter grannes medgivande placeras närmare.
- Tak skall utformas som brutet tak eller sadeltak med min. lutning 30 grader.
- II Högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus
- v₁ Slutningsvåning får inte anordnas
- v₂ Vindsvåning får inte anordnas
- v₃ Tak får utformas med taklutning mindre än 30 grader
- Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom respektive tomt. Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark.

VARSAMHET

Kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan försvärsa denna miljö får inte vidtas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

VÄRDEFULL BYGGNAD

- q Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnadens exteriör får inte förändras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet minskar. Vid utvärdiga underhållsåtgärder skall åtgärder beträffande utseende och kvalitet om möjligt väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden får inte rivras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar den 29 november 2016

BLAD 2 (2)

Detaljplan för Norra Skogsö i Nacka kommun

ENKELT PLANFÖRFARANDE
Planenheten maj 2008

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Andreas Totschnig
Planchef

Rolf Markman
Lantmätare

MSN 2007/27 214
(ONFS 2004/17 214)

Anfagen av MSN 2008-06-11 § 203
Laga kraft 2008-07-11

DP 447

PLANBESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Norra Skogsö, Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i maj 2008

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden beslöt den 30 mars 2004 att uppdra åt Miljö & Stadsbyggnad att upprätta förslag till ändring av gällande planbestämmelser efter uppvaktning från de boende i området som redovisade problemen med de nu gällande planbestämmelserna. Under ärendets gång har ett flertal önskemål om ändringar i gällande detaljplan framförts.

Planen syftar till att ändra planbestämmelserna så att de överensstämmer med det som varit avsikten med den tidigare planen och som redovisats i planbeskrivningen till denna. Syftet är vidare att pröva en del av de önskemål som framförts av fastighetsägarna under ärendets gång

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 28 §.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i den östra delen av Skogsö i Saltsjöbaden. Området begränsas i söder av Häroldsvägen.

Areal

Planområdets areal är 34 ha, varav 16,9 ha utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

All kvartermark är privat ägo. Allmänplatsmarken ägs av Nacka kommun.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kust och skärgård. Befintlig äldre bebyggelse på stora tomter gränsar mot strandområdet. Några nya fastigheter bildas inte i detta område.

Enligt översiktplanen från 2002 är området betecknat 3.04, bostadsområde blandat med fritidshus som föreslås permanentas.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

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

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Nacka kommun 2002.

Strandskydd

I gällande plan har länsstyrelsen upphävt strandskyddet för WB-områdena.

Detaljplaner

Detaljplan för Norra Skogsö som vann laga kraft 29 november 2001, S 281.

Genomförandetiden går ut den 29 november 2016.

Kommunala beslut

Områdesnämnden Fisksätra-Saltsjöbaden uppdrog den 30 mars 2004 § 64 åt Miljö- och Stadsbyggnad att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplanebestämmelser.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat. Området kan karaktäriseras som ett typiskt skärgårdslandskap med markerade bergspartier med hållmarkstallskog och däremellan flackare, bördigare partier be vuxna med blandskog, här med inslag av stora ekar.

Området består i huvudsak av berg som i sluttningar och sänkor överlagrats med morän. I sänkan längs Rutger Fuchsvägen finns ett stråk med postglacial lera.

Befintlig bebyggelse

Karaktäristiskt för Skogsös bebyggelse är bastanta och högresta byggnader. De är ofta en våning höga med inredd vindsvåning och står på en hög sockel. Till den högresta karaktären bidrar att vägglivet är förhöjt, d.v.s. att byggnaderna har en väggbitt mellan fönstrens överdel och takfoten. Byggnaderna har en enkel och harmonisk uppbyggnad med få utskjutande delar. Planformen är oftast rektangulär, men ibland närmast kvadratisk. Många hus har brutna tak (mansardtak), men sadeltak är också vanligt förekommande. Taktäckningen består till största delen av rött lertegel. De dominerande fasadmaterialen utgörs av liggande fasspontpanel och panel på förvandring.

Vägnätet följer terrängen. Husen ligger på stora sluttande tomter, där den naturliga vegetationen delvis har bevarats. Hus och trädgårdar är följsamt anlagda efter tomternas kuperade topografi, utan större plansprängningar eller utfyllnader. Bostadshusen är ofta placerade en bit från vägen, ungefär mitt på tomterna. Nere vid vattnet ligger badhus och bryggor.

Kulturmiljö och landskapsbild

Området präglas av stora välbevarade sommarvillor från 1900-talets första decennier. Även om få byggnader har sitt utseende helt intakt, så har ursprungliga tak- och fasadmaterial oftast bibehållits, vilket bidrar till att området har bevarat en äldre prägel.

Av stor betydelse för miljön är de stora, kuperade trädgårdarna där husen i allmänhet är indragna en bit från gatan, så att ett grönt gaturum bildas.

Tennisbanan, Skogsö 2:18

Tennisbanan anlades på 1920-talet. Här finns klubblokaler uppförda i tegel med fina detaljer, bl.a. mönstermurade valv och skruvade kolonner i trä.

Service

Inom området finns inga servicefunktioner. Skolor, daghem och övrig kommersiell service finns i Igelboda och Neglinge 1,5-3 km från planområdet.

Friytor

Inom närområdet finns stora sammanhängande friområden. All obebyggd kommunägd mark utanför planområdet ner till Igelboda, förutom den bebyggda västra delen, omfattas av naturreservat Skogsö.

Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs via Skogsövägen. Vägarna inom området har en relativt låg standard. För att undvika intrång vid tennisbanan har Rutger Fuchsvägen enkelriktas. Kommunen är huvudman för vägarna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom området finns ett lågtryckssystem, s.k. LPS-system, för vatten och avlopp. Detta har byggts ut av Gamla Skogsö Samfällighetsförening. De fastigheter som inte är anslutna till LPS-systemet har enskilda avloppsanläggningar.

En kommunal huvudavloppsledning genomkorsar de västra och norra delarna av området.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planen syftar till att ändra planbestämmelserna så att de överensstämmer med det som varit avsikten med den tidigare planen och som redovisats i planbeskrivningen till denna. Syftet är vidare att pröva en del av de önskemål som framförts av fastighetsägarna under ärendets gång. Det tidigare planförslaget har kompletterats med den utökade byggarean som yrkades i besväret till regeringen.

Tillkommande bebyggelse

Planförslaget innebär att 2 våningar ersätter den tidigare bestämmelsen 1 våning med inredningsbar vind och bestämmelsen förhöjt väggliv om 1.2 m, som definitionsmässigt är en 2-våningsbyggnad. (Många befintliga byggnader uppfyller inte denna bestämmelse i planen utan är att betrakta som en 2-våningsbyggnad.)

Klassificeringen av vissa byggnader har ändrats när det gäller våningsantal, vind eller sluttningsvåning.

Byggrätt till sjöbod har tillförts de fastigheter som saknat sådan rätt i gällande plan.

De fastigheter som har uthus på sina bryggor har inte kunnat bygga garage eller förråd i anslutning till sin huvudbyggnad eftersom byggrätten för uthus är ianspråktagen. Här införs en bestämmelse att uthusen på bryggorna inte ska ingå vid beräkning av byggrätten.

Områdesnämnden Fisksätra-Saltsjöbaden medgav tidigare lov med mindre avvikelser från detaljplanen för platta tak för fyra villor utefter Rutger Fuchsvägen. Dessa ligger

inte exponerade mot Baggensfjärden. I beslut den 19 april 2005 har nämnden avslagit en ansökan om platt tak på Skogsö 2:42. Skogsö 2:42-2:44 är bebyggda med sadeltak. Bestämmelsen om minsta taklutning har tillkommit som en del av bestämmelserna för att bevara områdets kulturhistoriska karaktär. Det kan vara svårt att finna det ursprungliga områdets karaktär i den nya bebyggelsen utefter Skogsövägens förlängning vilket kan göra det mindre motiverat att fortsättningsvis bibehålla bestämmelsen om takvinkel för Skogsö 2:41. För Skogsö 2:40-2:44 införs därför bestämmelsen v3 som innebär att tak får utformas med lutning mindre än 30 grader.

Kulturmiljö och landskapsbild

Området avses även framgent präglas av stora välbevarade sommarvillor från 1900-talets första decennier och de stora, kuperade trädgårdarna med gröna gaturum.

Service

Inom området tillkommer inga servicefunktioner.

Friytor

Tillgången till rekreation är god. Inom närområdet finns stora sammanhängande friområden

Vattenområden

Några enstaka bryggor har tillkommit i planförslaget. Befintliga WB-områden har i några fall fått en annan utformning eller placering enligt fastighetsägarnas önskemål.

Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs via Skogsövägen. Vägnätet består i huvudsak oförändrat. Kommunen är huvudman för vägarna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Va-systemet är utbyggt.

Upphävande av strandskydd

I gällande plan har länsstyrelsen upphävt strandskyddet för WB-områdena. För de bryggor som inte omfattas av länsstyrelsen upphävande av strandskyddet får prövning av strandskyddsdispensen ske i kommunen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Nacka kommun är huvudman för vägarna.
Gamla Skogsö Samfällighetsförening är huvudman för vatten och avlopp.

Genomförandetid

Genomförandetiden ska sluta den 29 november 2016.

Tidsplan

2008 maj	Samråd
2008 11 juni	Antagande miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Rolf Markman
Lantmätare

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2008-06-11 § 203

Viveca Bremmer
Planassistent