

DANDERYDS BYGGNADSNÄMND

Tillhör beslut den 4/12 1973 § 674

DANDERYDS BYGGNADSNÄMND

Tillhör beslut den 2/10 1973 § 571

BESTÄMMELSER

tillhörande

Förslag till stadsplan för EKBACKEN-området, Danderyds kommun,
Stockholms län.

§ 1

Tillhör Danderyds kommunfull-
mäktiges protokoll den 11/12 1974 § 12. Ingrid Lundberg

Stadsplaneområdets uppdelning i områden för olika ändamål.

Mom. 1. Allmän plats.

Med Park betecknat område får användas endast för park-
ändamål.

Mom. 2. Byggnadskvarter.

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.

Mom. 3. Specialområden.

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.
- c) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor.

§ 2

Områdenas indelning i delområden med särskilda föreskrifter.

Mom. 1. Delområde som icke får bebyggas.

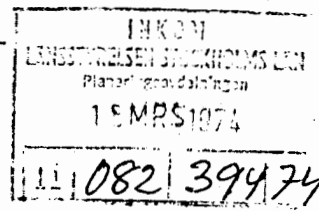
Med punktprickning betecknat delområde får icke bebyggas.

Mom. 2. Delområde reserverat för allmänna ledningar.

På med u betecknat delområde får anordningar icke vidtagas som hindrar främmande eller underhåll av allmänna underjordiska ledningar.

§ 3

Byggnadssätt

Mom. 1. På med F betecknat område skall huvudbyggnader upp-
föras fristående.

- Mom. 2. På med F betecknat område får uthus placeras nära huvudbyggnad på samma tomt.

§ 4

Antal byggnader på tomt, del av tomt som får bebyggas och tillåten byggnadsyta på tomt.

- Mom. 1. På tomt inom med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.
- Mom. 2. Av tomt på med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.
- Mom. 3. På tomt inom med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus icke upptaga större sammanlagd areal än 250 kvadratmeter.

§ 5

Våningsantal

- Mom. 1. På med romersk siffra betecknat delområde får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran angiver.
- Mom. 2. På med n betecknat delområde får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

§ 6

Byggnads höjd.

- Mom. 1. a) På med I betecknat delområde får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter.
- b) På med II betecknat delområde får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter.
- Mom. 2. På med F betecknat område får uthus icke uppföras till större höjd än 2,7 meter.
- Mom. 3. På med plus jämte siffra i romb betecknat delområde får byggnads tak icke överstiga den nivå i meter över grundkartans nollplan som siffran angiver.

§ 7

Antal lägenheter och utnyttjande av uthus.

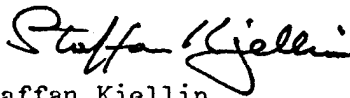
På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I uthus får bostad icke inredas.

§ 8

Djupbyggnadsbestämmelser.

Inom kvartersmark får icke anordnas fler än en
källarvåning med ett grundläggningsdjup av
störst 4,5 meter.

Danderyd den 19 juni 1973



Staffan Kjellin
vice stadsarkitekt



Bertil Larsson
stadsplaneingenjör

DANDERYDS BYGGNADSNÄMND

Tillhör beslut den 4/12 1973 § 674

He. Cron

DANDERYDS BYGGNADSNÄMND

Tillhör beslut den 2/12 1973 § 581

He. Cron

B E S K R I V N I N G

tillhörande

Förslag till stadsplan för EKBACKEN-området, Danderyds kommun, Stockholms län.

Tillhör Danderyds kommunfull-

mäktiges protokoll den 1/12 1974 § 12. *Ingrid Lundberg*

Områdets läge.

Det föreslagna stadsplaneområdet, som ingår i ett redan utbyggt villaområde, ligger vid Edsvikens östra strand, 1,2 - 1,8 km väst-sydväst Danderyds kyrka.

Gällande bestämmelser.

(Nummerbeteckningen för gällande detaljplaner hänför sig till byggnadsnämndens arkivnummer.)
För större delen av området gäller stadsplan för Nora trädgårdsstad, fastställd av Kungl. Maj:t den 11 juli 1930 (3). Denna plan är numera gällande såsom byggnadsplan.
För ett mindre område vid Fågelvägen- Ekbacksvägen gäller (såsom byggnadsplan) en av länsstyrelsen, den 10 augusti 1931 (5), fastställd jämkning av stadsplanen för Nora trädgårdsstad.
För området mellan Syrénvägen och Noragårdsvägen gäller (såsom byggnadsplan) den ändring av stadsplanen för Nora trädgårdsstad som fastställdes av länsstyrelsen den 17 juli 1933 (13).
För nordligaste delen gäller byggnadsplan för del av fastigheterna Borgen 1¹ och 2¹, fastställd av länsstyrelsen den 6 februari 1936 (19).
Till denna plan angränsar i öster en ändring av del av ovanstående stadsplan (byggnadsplan) för Nora trädgårdsstad. Ändringen fastställdes av länsstyrelsen som byggnadsplan den 27 april 1937 (26).
Detta planområde delas av den ändring av byggnadsplanen för Nora trädgårdsstad som omfattar område vid Fågelvägen och Rosornas väg samt ett mindre område vid Edsviken. Denna ändring fastställdes av länsstyrelsen den 31 december 1945 (38).

Till planområdet gränsar.

I sydost byggnadsplan för Klingsta Park, fastställd av länsstyrelsen den 29 juli 1932 (7).

I sydost stadsplan för Klingsta Park, fastställd av Kungl. Maj:t den 30 december 1959 (71).

För den i norr angränsande egendomen Borgen, stg. 1650, har länsstyrelsen den 22 februari 1964 meddelat förordnande om utomplansbestämmelser enligt 29 § byggnadsstadgan (82).

Förslagets omfattning.

I förhållande till tidigare gällande plankartor visar förslagets stadsplanekarta större avvikelser endast i följande tre fall.

I. Planområdets norra ände.

Blomsterstigen har i sin norra ände förbindelse med Borgenvägen medelst Utsiktsbrinken och Ekbacksvägen. De svåra krökarna vid Utsiktsbrinken i förening med Blomsterstogens avslutande branta backe har varit besvärande för trafikanterna. Blomsterstigen föreslås därför framdragen norrut, genom stadsägorna 1652 och 1653, mot Borgenvägen. Utsiktsbrinken kan därigenom slopas som förbindelse mellan Blomsterstigen och Ekbacksvägen. Den föreslås slopad även såsom parkstig söder om stg 1651. Ägarna till stadsägorna 1651, 1652 och 1653, som måste avstå mark till Blomsterstogens förlängning, kan därigenom erbjudas viss markkompensation.

II. Vid sjöstranden.

Stadsägorna 1699 - 1709 mellan Edsviken och Nora strand har avsöndrats med bestämda mått. Vid dessa förrättningar har ingenting utsagts om rätt till "vatten och grund". Det är följaktligen oklart om de bestående fastigheterna står i överensstämmelse med gällande byggnadsplan, vilken visar att kvarteret når ned mot strandlinjen. Utanför fastigheterna har den flacka stranden grundats upp, delvis genom utfyllnader. På några ställen finns en ordentlig markremsa mellan de ansöndrade stadsägorna och vattnet. Stadsplaneförslaget visar att man här, med mindre kompletterande utfyllnader, kan föra fram en gångväg längs stranden. Önskemålet om en gångväg utefter Edsviken, som framförts bl a genom motioner i kommunalfullmäktige, skulle på detta sätt kunna infrias.

III. Gaturegleringar.

I övrigt innebär förslaget ett genomförande av sådana gatubreddningar och avskärningar av kvartershörn som bedömts lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Ekbacksvägen, som nu trafikeras med buss, är så smal att den ej kan föras med gångbanor. De närboende besvärar av mark- och luftvibrationer från trafiken. Skakningsprov har klarlagts att Rosornas väg är bättre lämpad för tung trafik. Där kan körbanan breddas och gångbanor anordnas utan större intrång på kvartersmark. På plankartan har illustrationsvis angivits hur Rosornas väg kan utformas som en lämplig tillfartsväg till området och genomfartsväg för den lokala busslinjen.

Gatuhöjder.

Gatuhöjderna i byggnadsplanerna är ej angivna enligt nu gällande höjdsystem. Anslutningar till på sådant sätt angivna höjder, i omgivande byggnadsplaner, har följaktligen ej redovisats. Inom planområdet har dessa tidigare byggnadsplanehöjder ej heller angivits såsom utgående höjder. I korsningen Fågelvägen - Borgenvägen föreslås en höjning av vägbanan som innebär att anslutande, ännu obebyggd, kvartersmark bör fyllas upp. I övrigt överensstämmer de föreslagna gatuhöjderna med de avvägda höjder som sedan länge varit gällande med anslutning till befintliga tomter och befintlig bebyggelse.

Allmänna ledningar.

Inom några kvarter har föreslagits särskilda bestämmelser för delområden som får utnyttjas för allmänna ledningar.

Byggnadskvarter.

För att, om möjligt, bevara den för området önskvärda närhetsbutiken, har viss del av kvarteret Eklövet tillförts rätt till utnyttjande även för handelsändamål.

Möjligheterna att bebygga de brantaste sluttningarna på sydvästra sidan av Fågelvägen har bedömts vara mycket små (stadsägorna 1724 - 1728). Tillträde från Fågelvägen skulle i vissa fall endast kunna ske via trappor. Med entréer från denna sida skulle det också uppstå problem med anordnandet av biluppställningsplatser. Utfarter väster ut, mot Ekbacksvägen, i form av s.k. tomtskäft försvåras likaledes av nivåskillnaderna inom kvarteret. Anläggningar för vatten och avlopp skulle dessutom bli komplicerade och dyrbara. Dessa delar av kvarteret har därför undantagits från bebyggelse. Den branta parkstigen, Belfrages backe, mellan Ekbacksvägen och Fågelvägen, har i sin nedre del utvidgats till ett mindre parkområde.

Parker.

Den föreslagna strandpromenaden utvidgar sig i den norra delen till det parkområde som redan finns i gällande plan. En gångväg har anordnats utefter stranden fram till utsiktspunkterna i detta eljest svårtillgängliga område.

Mindre kvarstående delar av äldre byggnadsplaner, som önskas slojade, har inneslutits i denna plan. Utefter östra gränsen ingår därför en remsa av parken vid Nora Träsk och idrottsplatsen Danderydsvallen. Stadsplaneläggning av övriga delar av detta park- och idrottsområde är aktuell. För båtsport finns redan anläggningar vid Nora Strand.

Bestämmelser.

Förslaget innebär införande av nya stadsplanebestämmelser för det redan utbyggda villaområdet.

Endast en av nuvarande 6 detaljplaner innehåller bestämmelse om minsta tomtstorlek (1000 m²).

Flera stora tomter har på senare år delats, men endast i ett par fall understiger arealen 900 m². Som anvisning för framtida tomtindelningar anges här att minsta tomtstorlek ej bör understiga 800 m². Denna anvisning får ej tagas till intäkt för att tomtindelning alltid skall vara möjlig om tillräcklig yta för delning finns tillgänglig. Hänsyn till rådande förhållanden såsom topografi, vegetation och befintlig bebyggelse kan medföra att byggnadsnämnden måste ställa krav på större tomtstorlekar, vilket innebär att delning med angiven minimistorlek ej alltid medges.

Byggnadsnämnden har i flera fall medgivit villabyggnader med större byggnadsyta än vad som anges i planbestämmelserna. I överensstämmelse med vad som sedan slutet av 50-talet blev normerande för villaområdena i Danderyds köping föreslås byggnadsrätten reglerad så att en femtedel av tomts areal får bebyggas.

Denna generösa bestämmelse för byggnadsyta har krävt en kompletterande bestämmelse som anger maximal yta.

Tidigare bestämmelser om avstånd till gräns har slopats. Allmängiltiga bestämmelser enligt byggnadsstadgan införes därmed i hela området.

Rätten att bygga två våningar har ej utnyttjats på senare tid. Med

hänsyn till att önskemålen om större byggnadsyta nu kan uppfyllas föreslås byggnadshöjden begränsad till en våning med rätt till inreda vind. I sluttande terräng bör souterrängvåning med bostadsrum dessutom kunna accepteras.

Inom kvarteren Ekstranden och Slätten har redan några tomter delats så att nybyggnad skett nära sjöstranden.

Med hänsyn dels till anblicken från Edsviken och dels till befintliga villor längre från stranden är det önskvärt att nya villor här blir låga.

För delarna närmast stranden föreslås därför byggnadshöjden begränsad till en våning utan rätt till vindsinredning. Medelst speciell höjdbestämmelse för sådant delområde inom kvarteret Slätten vid Nora Strand har byggnads totala höjd dessutom begränsats till viss nivå vilket medför att taklutningen måste bli liten.

Utmed gångvägen längs sjöstranden föreslås ett brett förgårdsområde inom kvarteret Ekstranden.

Tidigare villaplaner i Danderyd medgiver ofta att huvudbyggnad får inrymma två kök (två lägenheter). Möjligheterna, att på en tomt bygga regelrätta tvåfamiljsvillor, har ej utnyttjats på senare tid. Här föreslås rätt till anordnande av endast en lägenhet inom huvudbyggnaden.

Ombyggnad och tillbyggnad av befintliga villor som inte motsvarar nu föreslagen bestämmelse bör medgivas under förutsättning att angiven största byggnadsvolym ej överskrides.

Djupbyggnadsrätt.

I avsikt att möjliggöra byggande av eventuella ledningstunnlar föreslås bestämmelser som reglerar djupbyggnadsrätten.

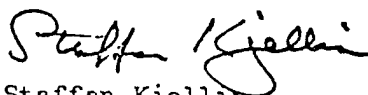
Samråd.

Markägarna inbjöds till allmänt möte den 20 september 1968.

Därvid framfördes främst önskemålet om att busstrafiken skulle flyttas från Ekbacksvägen.

De frågeformulär som Danderyds Villaägareförening därefter sände ut inkom besvarat i 83 ex. jämte ett flertal separata skrivelser. Försatt samråd har ägt rum med ombud för ägarna till stadsägorna 1651 - 1653 och ägarna till stadsägorna 1724 - 1728. I den senare gruppen har till sist endast en visat intresse för ett alternativ med byggnadsrätt utefter Fågelvägen medan fyra förklarat att de ej önska byggnadsrätt.

Danderyd den 19 juni 1973



Staffan Kjellin
vice stadsarkitekt



Bertil Larsson
stadsplaneingenjör