

**Beteckningar GRUNDKARTA**

Traktgräns	Strandlinje
Fastighetsgräns	Bike, vatten- gräv
Gällande användningsgräns	Stolpar
Gällande ägargräns	Stolpar
Gräns för servitut, lämningsrätt m.	x 4 Lednings- väg
Bostadshus resp. uthus	0.00 Avvägd nivå
Kartorad efter takkont annars byggnad	0.00 Riktspunkt
Transformator, skärntak	110P Fastighets- beteckning
Staket, grind, häck	1R Ledningsrätt
Stödmur	s2 Samfällighet
Börsvägg resp. löslag	0.00 Ledningsrätt
Väg	0.00 Samfällighet
Mångstig	0.00 Ledningsrätt
Nivåkurvor	0.00 Ledningsrätt
073165 Polygonpunkt med nummer	

**PLANBESTÄMMLER**

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angivna användning och utformningar tillåten.

- ANVÄNDNING**
- Linje till 3 meter utanför planområdets gräns
  - Användningsgräns
  - Ejerskapsgräns

- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**
- L-GATA Gata som ingår i lokalnätet
  - NATUR Naturområde

- ANVÄNDNING AV KVARTERSOMRÅDE**
- R Raststader

**UTNYTTJANDEGRÄD**

Enkel 1 huvudbyggnad och 2 uthusbyggnader får uppföras. Huvudbyggnad som uppföres i 1 våning får ej uppta större byggnadsareal än 160 kv. Huvudbyggnad som uppföres i 1 våning får ej uppta större byggnadsareal än 120 kv. Garage- och förrådsbyggnad får tillsammans uppta högst 60 kv byggnadsareal, varav ett uthus får uppta högst 40 kv byggnadsareal.

**BEGRÄNSNING AV HUVUDS BERTÄGNING**

Marken får inte bebodas. Där terrängens inte medger annan placering av garage för detta uppföres inom området en varvet placeras parallellt med vägområdets gränslinje. Marken för endast bebodas med uthus och garage. Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

**MARKENS ANVÄNDNING**

Inom planområdet gäller att träd med en diameter över 15 cm, på en höjd av 1,3 m inte får fällas utan marklov.

**PLACERING, UTFORMNING, UTÖRNING**

Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 meter från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Där så provas lämpligt och med grannens medgivande för garage- och uthusbyggnaden placeras närmare gränsen än 4,5 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 m. För uthus och garage är högsta tillåtna byggnadshöjd 2,7 m. Huvudbyggnad som uppföres i 1 våning, i våning jämte sluttningssväng eller två våningar får inte ges större takvinkel än 27 grader. Huvudbyggnad som uppföres i 1 våning med sluttningssväng får inte ges större takvinkel än 30 grader. Dagvattnet inom kvartersområdet ska så långt som möjligt infällas i motsvarande förtäring.

Högsta antal våningar  
Först tillgängande hus  
Högsta takhöjd 1 meter över nollplanet  
Där så provas lämpligt för sluttningssväng anordnas. För ny byggnad gäller följande. Fasaden ska utföras med träpanel eller gata. Färgsättningen ska vara god i sam- eller ojämför.

**ANTAL FASTIGHETER**

12 Högsta tillåtna antal fastigheter i kvartersområdet.  
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**  
Byggnad får inte ges förhöjd fastighetsbeteckning till kommunalt vatten och avlopp. Genomföringsföreläggelse är 15 & från utvalda punkter i planen vunnit laga kraft. Andel av byggkostnaderna för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.

**Detaljplan för Björknäs 1:1, 1:811 m.fl Enkelt planförfarande i Nacka kommun**

Miljö & Stadsbyggnad 1 januari 2000  
Paul Ahlqvist  
Rolf Markman

Antagen av ONB 2000-03-22, *Forsen, Brunnar*  
Laga kraft 2000-04-21, *Forsen, Brunnar*

2000/53  
Dnr ONB 97-07 214  
DP229



# Nacka KLM

Akt nr:

**0182K-2000/53**

2000 / 53

KARTAN PLAN A1

2000-03-

22 mars 2000

DP 229

PROTOKOLL K O M  
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN  
Planenheten

2000-04-03

1995-10-17/13

§ 85

Dnr ONB 1997/67 2000

Detaljplan för Sjöängshöjden, Björknäs 1:811 m.fl. fastigheter i Boo  
Nacka kommun

Enkelt planförfarande. Upprättat på Miljö & Stadsbyggnad i januari 2000

Beslut

Detaljplaneförslaget för Sjöängshöjden, Björknäs 1:811 m.fl. fastigheter upprättat i januari 2000 antas.

Ärendet

Miljö & Stadsbyggnad har redovisat ärendet i en skrivelse den 6 mars 2000 reviderad den 22 mars 2000. Av den framgår bl.a. följande:

Inom Sjöängshöjden finns 21 st fastigheter för vilka gäller detaljplan (f.d. byggnadsplan) från den 7 mars 1949. Enligt planbestämmelserna får byggnadernas sammanlagda yta uppta högst 60 kvm. Vatten och avloppsförsörjningen löses idag med enskilda lösningar. Kommunalt sommarvatten finns inom området. Björknäs vägförening är huvudman för vägarna.

De boende har nu begärt att få utöka byggrätten till 100 kvm för bostadshuset, med möjlighet att inreda vinden. Dessutom vill man få bygga ett garage på 40 kvm och ett förråd på 20 kvm.

En inventering har gjorts för att undersöka möjligheterna till enskilda va-lösningar. Sjöängshöjden består av berg i dagen eller områden med mycket tunna jordtäcken. De naturliga förutsättningarna att anlägga enskilda infiltrationsanläggningar saknas eller är mycket begränsade. Det vatten som inte infiltreras i marken kommer att rinna utefter berghällarna och så småningom ner i Glasbrukssjön.

Efter ett möte med de boende i området den 24 augusti 1999 kom man överens om att göra en framställan till tekniska nämnden om att kommunen skulle dra ut vatten och avlopp med LPS och att samma typ av undantagsregel för anslutning skulle gälla som inom de så kallade 5:8-1 områdena men att gränsen för fritidshuset skulle vara 60 i stället för 45 kvm. Ca 10 st fastighetsägare förklarade sig intresserade av att ansluta sig till det kommunala nätet.

Tekniska nämnden beslöt den 28 september 1999 § 82 att samma undantagsregler skulle gälla för Sjöängshöjden som för 5:8-1 områdena men med skillnaden att gränsen för fritidshusens storlek ska vara 60 kvm i stället för 45 kvm.

Planförslaget har hanterats enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande enligt § 28 §. Samråd har skett med länsstyrelsens planenhet och lantmäterimyndigheten i Nacka. Områdesnämnden har informerats vid sammanträdet den 15 september 1999.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2000-04-27

Detta beslut har vunnit laga kraft

Justeras sign. 21 april 2000

Områdesnämnden i Nacka kommun

Utdragsbestyrkande

REGISTRERING

Datum

2000-05-15

Införing i Fastighetsregistret

har verkställts.  
För lantmäterimyndigheten  
i Nacka Kommun

Umin B. Björk  
Björk  
Styrelsen

Länsstyrelsen i Stockholm län, beslut enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

Handwritten notes and signatures in the left margin.

22 mars 2000

Planförslaget innebär att området omvandlas från i huvudsak fritidsboende till permanentboende. Den föreslagna byggrätten motsvarar vad som är normalt inom kommunens nyplanerade villaområden, 160 kvm byggarea för ett envåningshus och 120 kvm för övriga hustyper.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är satt till 4,5 m. På den högst belägna fastigheten i slutet av Sjöängsvägen, Björknäs 1:811, har högsta tillåtna totalhöjd satts till befintlig nockhöjd för att inte få en ännu högre byggnad uppe på bergstoppen.

Största tillåtna takvinkel har införts för de olika hustyperna. Byggnad som uppföres i en våning med vind får ha en största takvinkel om 38 grader. För övriga hustyper gäller 27 grader.

Med hänsyn till att fastigheterna inom området är på ca 2 500 kvm och därutöver, med två undantag, så har efter uttryckliga önskemål från de boende byggarean för garage- och förrådsbyggnader satts till 60 kvm, varav ett uthus får uppta högst 40 kvm byggarea.

Med hänsyn till områdets utsatta läge så har för ny bebyggelse införts föreskrifter om fasadmaterial och färgsättning.

Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.




Bygglov får inte ges förrän fastigheten kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Befintlig fastighetsindelning ska bibehållas. Några avstyckningar ska inte tillåtas.

Kontinuerliga samråd har hållits med representanter för de boende i området. Planförslaget har varit ute på samråd under tiden 14 februari-6 mars 2000. Samrådsmöte hölls den 21 mars 2000.

Ägaren till Björknäs 1:865, Goldit Ahlin, har framfört synpunkter på omfattningen av det område som inte får bebyggas. Efter nytt samråd med Goldit Ahlin föreslås att detaljplanen ändras på så sätt att prickmarken för kullen tas bort. Denna innebär en inskränkning av möjligheten att bebygga fastigheten som inte förekommer på andra fastigheter i området. Berörda grannar har godkänt att prickmarken tas bort ur förslaget.

Björknäs vägförening har framfört en del synpunkter på en del åtgärder som bör göras på Sjöängsvägen i samband med att planen tas fram. Föreningen vill samtidigt inte att planen blir fördröjd i hanteringen. Tillsammans med representanter för de boende har vägföreningen och Miljö & Stadsbyggnad sett över de åtgärder som behöver utföras. Dessa är främst några mötesplatser och någon siktröjning. Åtgärderna bör lämpligen genomföras i samband med utbyggnaden av vatten och avlopp.




Justerandes sign. 	Justerandes sign. 	27	Utdragsbestyrkande 
--	--	----	--

22 mars 2000

Fastighetsägarna inom området har skriftligen medgivit att kommunen får debitera dem fyratusen (4 000) kronor vardera för de åtgärder på Sjöängsvägen som vägföreningen, de boende och kommunen har kommit överens om. Åtgärderna ska utföras i samband med utbyggnaden av vatten och avlopp och börja debiteras när anläggningsavgifterna för vatten och avlopp tas ut. Björknäs vägförening har nu längre ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Med hänvisning till kommunfullmäktiges beslut den 16 juni 1987 om delegation till byggnadsnämnden, numera områdesnämnden, att enligt plan- och bygglagen 5 kap 29 § få anta detaljplaner som hanteras som enkelt planförfarande, föreslår Miljö & Stadsbyggnad att områdesnämnden antar planförslaget.

Nämnden beslöt i enlighet med Miljö & Stadsbyggnads förslag.

Justerandes sign.	Justerandes sign.	28	Utdragsbestyrkande
			

NACKA KOMMUN  
Miljö & Stadsbyggnad

PLANBESKRIVNING  
Dnr 97-67 214

Detaljplan för Björknäs 1:1, 1:811 m.fl  
Enkelt planförfarande  
Upprättat på Miljö & Stadsbyggnad i januari 2000.

## BESKRIVNING

Detaljplanen omfattar detaljplanekarta med bestämmelser samt denna beskrivning. Till planhandlingarna hör även fastighetsförteckning.

Detaljplaneärendet har initierats av de boende inom området. Önskemål framfördes att få utöka befintlig byggrätt om 60 kvm till att omfatta 100 kvm samt rätt att inreda vind med förhöjt väggliv. Förutsättningen var att området även fortsättningsvis skulle försörjas med enskilda vatten och avloppsanläggningar.

Möjligheterna att omhänderta spillvattnet med enskilda lösningar vid en utökad byggrätt och en större grad av permanentboende har utretts av Miljö & Stadsbyggnad. På grund av topografin och att området till stor del består av berg i dagen är möjligheterna att åstadkomma enskilda avloppslösningar som uppfyller gällande krav mycket små.

Hos tekniska nämnden har därför hemställts att man ska göra samma undantag vid utbyggnad av ett kommunalt va-nät som inom de så kallade 5:8.1-områdena. Undantagen skulle för detta planområdet vara 60 kvm i stället för 45 kvm. Beslutet innebär att man kan i vissa angivna situationer tills vidare inte behöver ansluta till det kommunala nätet.

Tekniska nämndens beslut innebär att förutsättningen för planarbetet är att kommunalt vatten och avlopp dras ut och att byggrätterna utökas till normal villastandard.

### Planens syfte

Planens syfte är att utöka byggrätten inom området till vad som kan anses lämpligt med hänsyn till områdets förutsättningar, topografi och fastighetsstorlekar. Vidare syftar planen till att inte medge några förtätningar inom området, befintlig fastighetsindelning ska bibehållas.

### Planförslaget

Planförslaget innebär att byggrätten i form av byggarea ges ungefär samma storlek som kommunens förnyelseområden. Med hänsyn till att fastigheterna är relativt stora- de flesta över 2500 kvm- får man uppföra 2 st uthusbyggnader om totalt 60 kvm. En av dessa får högst vara 40 kvm.

### LAGAKRAFTBEVIS

datum 2000-04-27.....

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 21 april 2000.....

Områdesnämnden i Nacka kommun

*Ulrica Bremer*

# DP 229

Antal våningar har inte reglerats i planförslaget utom i ett fall –Björknäs 1:811- där förslaget anger endast en våning med hänsyn till fastighetens utsatta läge högst upp på Sjöängsvägen.

I planförslaget har byggnadshöjden satts till 4,5 m för huvudbyggnad och 2,7 m för uthusbyggnad. Inom byggnadshöjden för huvudbyggnaden kan man beroende på terrängförhållandena åstadkomma olika hustyper.

Huvudbyggnad som uppföres i 1 våning får ej uppta större byggarea än 160 kvm. Huvudbyggnad som uppföres i 1 våning jämte inredningsbar vind, 1 våning jämte sluttningsvåning eller 2 våningar får inte uppta större byggarea än 120 kvm.

Huvudbyggnad som uppföres i 1 våning jämte inredningsbar vind får inte ges större taklutning än 38 grader. För övriga hustyper är största tillåtna taklutning 27 grader.

Där så prövas lämpligt får sluttningsvåning anordnas.

För vissa fastigheter är det svårt att placera ett garage 6 m in från gränsen till vägområdet. Där så prövas lämpligt får garage placeras inom prickzonen.

För ny byggnad gäller att fasaden ska utföras med träpanel eller puts och att färgsättningen ska vara dov i slam eller oljefärger.

Trädfällningsförbud införes för träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.

Norr om planområdet går en högspänningsledning för vilken det finns en ledningsrätt om 70 kv. Nyligen uppförd byggnad på Björknäs 1:811 ligger ca 25 m från ledningens centrum. Detta motsvarar en elektromagnetisk fält om ca 0,7 mikrotlesla. För Björknäs 1:814 är avståndet till ledningen ca 30 m vilket motsvarar 0,6 mikrotlesla. För bostäder finns ingen rekommendation om högsta tillåtna värden. Tillåtet område där huvudbyggnad får uppföras på dessa fastigheter har anpassats till den befintliga bebyggelsen.

Björknäs vägförening är huvudman för vägarna i området. Någon ombyggnad av vägarna har inte ansetts vara erforderlig med hänsyn till vägarnas skick och den ringa trafiken. Vissa ingrepp i vägarna kommer att ske när kommunen ska lägga ner vatten och avlopp även om ledningssystemet i huvudsak kan läggas i vägområdet men utanför själva vägkroppen.

Sjöängsstigen som inte är utbyggd till samma standard som Sjöängsvägen och inte ingår i vägföreningens ansvarsområde föreslås bli en gemensamhetsanläggning för i första hand Björknäs 1:815 och 1:817. Även Björknäs 1:819 och 1:826 kan ingå i anläggningen om fastigheterna disponeras på sådant sätt att Sjöängsstigen kommer att användas. Ett område för kommunala vatten och avloppsledningar är utlagt inom samma område.

## **Dagvatten**

Dagvattnet ska i största möjliga utsträckning omhändertas inom respektive fastighet.

## **Strandskydd**

Strandskydd gäller inte inom planområdet.



## Plangenomförande

Bygglov får inte ges förrän fastigheten kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.  
Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den tidpunkt vid vilken planen vunnit laga kraft.  
Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.

Miljö & Stadsbyggnad/Plan- och exploatering



Paul Ahlkvist  
Plan o exploateringschef



Rolf Markman  
Lantmätare

Antagen av områdesnämnden Boo  
2000-03-22 § 85



Viveca Bremmer