

PLANBESTÄMMELSER

Rättigheter gäller inom den delen som omfattas av bestämmelserna för bebyggelse och gäller bestämmelserna inom hela planområdet. Ett sådant angår anläggning och utformning av tillåtet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gränser
- Användningsgränser
- Egenområdesgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokalgata
NATUR Park / Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder
E Tekniska eller ägarutrustning för kontor, passager
Y Tennis

VATTENOMRÅDEN

W Öppet vattenområde
WB Byggnad för intilliggande fastighet
WV Småbåthamn

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 000 Största byggnadsyta i m² för huvudbyggnad respektive uthus
 e_2 0 Största antal bostäder inom området

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken för inte bebyggas

0 Marken för endast bebyggas med uthus och garage i ett plan
 Marken skall vara tillgänglig för sådana utvärderade ledningar inom området påbyggnad inom 50 m från ledningsanslutningspunkt. Ledningsanslutningspunkt skall övervakas skriftligt. Övervakning skall vara tillgänglig för gemensamt bruk.

MARKENS ÄNDRANDE

-000.0 Hörselnivån högst över nativplanet
 n_1 Löv krävs för fällning av träd med största stamdiаметer 0,5 m i 13 m över mark.
 n_2 Inom området för inte vidtas åtgärder som väsentligt ändrar utvärderingskarakteristik för utvärdering av skadedetektering. Löv krävs för fällning av träd med största stamdiаметer 0,5 m i 13 m över mark.

PLACERING, UTFÖRNING, UTFÖRANDE

Byggnader skall placeras med 6 meter från fastighetsgräns. Uthus får dock efter grannens godkännande placeras närmare.
 Tak skall utföras med brutet tak eller sadeltak med lutning 30 grader. Med hänsyn till omgivningens utsikt får hus utformas med valfritt tak. Fönster höjds högst 12 m.
II Höjsta antal våningar, strukturer för vind eller solutvärdering inrättas.
 fril. Inreter byggnads hus
 V_1 Svalningsledning för inte ändras
 V_2 Vindledning för inte ändras
 Dagdriften inom kvartersmark skall så långt möjligt utvärderas inom respektive fastighet.
 Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning för ändras enligt kommunstyrelsen.
 Kulturhistoriskt värdefull miljö åtgärder som kan försvåra denna miljö för inte vidtas.
 Ny bebyggelse skall utvärderas med särskild hänsyn till omgivningens utsikt.
 Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnadens exteriör för inte förändras på ett sätt som kan påverka kulturhistoriska värden. Vid utvärdering av kulturhistoriskt värdefull byggnad skall byggnadens utvärdering och kvalitet utvärderas utvärderas i överensstämmelse med originalutvärdering eller i ett utförande som är i överensstämmelse med originalutvärdering. Byggnaden för inte rivas.

ÄNDRAD LOVPLIKT

Utöver generell bestämmelse gäller att bygglov krävs för:
 - Bygga en fastighetsmark
 - Överbyggnad av fastighet
 - Bygga eller ändring av fönster och dörrar
 - Skärpa och utvärdering av byggnadens utvärdering

ANMÄRKNING

Uthus för användas som gästhus / generationsbostad.
 - - - - - Ändrad planområdesgränser. ÖMS. Linje ritad 3 m utanför denna gränser

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandesått skall för efter det att planen varit lagd kraft.
 - - - - - q-beteckningen borttagen enligt Regeringens beslut 2001-11-29

Detaljplan för Norra Skogsö i Nacka kommun
 Upprättad på Nils & Stadsbyggnad i mars 1997
 och ändrad i maj 1998.
 Upprättad av KF 98-09-14, 8 700. *B. B. B. B. B.*
 Lagd kraft 2001-11-29. *B. B. B. B. B.*

För planen behövs beslutning med Nils & Stadsbyggnadens godkännande.
 Utvärdering 98-148 2/4
 Proj nr 9503 06 200
 2002/2 DP 281

Innr 94-25 214 Grundkartan upprättad 1997-Bild 2(2)
Beteckningar GRUNDKARTA

—	Fastighetsgränser	+	Tillåtet
—	Tillåtet användningsgränser	+	Breddning resp. inbyggnad
—	Gällande planområdesgränser	+	Väg
—	Gränser för servitut	+	Gravhög
—	Gränser för servitut	+	Stenkälla
—	Bostadshus med trappor, uthus	+	Strandlinje
—	Bostadshus resp. uthus	+	Dike, vattenslag
—	Kontor eller kontorshuset	+	Levingsgränser
—	Ännu ej byggda	+	Avvägning
—	Transformator, skärmtak	+	Naturvård
—	Träskott, gräs, höck	+	Poligonpunkt med nummer
—	Träskott	+	Ruttningspunkt
—	Värdning, näsant läge	+	Fastighetsbeteckning
—	Avvigningsgränser	+	Servitut
		+	Gränsvärdsanläggning

M:14032



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-2002/2

2002 / 2

KARTAN PLAN A1



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Planenheten
Pia Stiberg

BESLUT

Datum
8.9.1997

Beteckning
231-97-11804

Nacka kommun
Miljö och Stadsbyggnad
131 81 NACKA

1998-07-03

KFKS 93 138 214
9503

Upphävande av strandskydd för mark inom förslag till detaljplanen för Norra Skogsö i Saltsjöbaden i Nacka kommun.

Beslut

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § fjärde stycket naturvårdslagen (1964:822) och 20 § första stycket naturvårdsförordningen (1976:484) att strandskydd inte skall omfatta kvartersmark och de delar av vattenområdet som betecknats med WB och WV enligt bifogade karta.

Detta beslut bör vinna laga kraft innan detaljplanen antas. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

För att detta beslut skall bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen ha vunnit laga kraft.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (se bilaga).

Bakgrund

Nacka kommun har hemställt om upphävande av strandskydd för kvartersmark och de delar av vattenområdet som betecknats med WB och WV inom rubricerade planområde.

För området råder 100-300 meter strandskydd. Planområdet är redan till större delen bebyggt. Föreliggande planförslag innebär en för-tätning av bebyggelsen med ca 15-20 nya byggrätter.

Uppgifter om förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts av Nacka kommun enligt 21 § naturvårdsförordningen jämförd med 5 kap 24 och 25 §§ plan- och bygglagen(1987:10).

Länsstyrelsens bedömning

Större delen av det aktuella området är redan bebyggt. Merparten av de nya byggrättema ligger inom strandskyddat område. De tillkommande byggnaderna har lokaliserats på ett sådant sätt att de kan betraktas som en avrundning av befintlig bebyggelse inom föreliggande planförslag.

Kopians likhet med originalet betygas:

L. Blomquist

L A G A K R A F T B E V I S

datum 2002-01-15

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 2002-01-15

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00 (växel)
08 - 785 40 34 (direkt)

Telefax
08 - 785 40 01 (reception)
08 - 651 28 75 (direkt)

Postgirokonto
3 51 72 - 6

LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄNPlanenheten
Pia Stiberg

BESLUT

Datum
8.9.1997Beteckning
231-97-11804

Länsstyrelsen finner att den av kommunen föreslagna åtgärden kan godtas ur strandskyddssynpunkt. Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskyddet.

Den aktuella åtgärden går att förena med vad som angetts för området i kommunens antagna översiktsplan samt med hushållningsbestämmelserna i lagen om hushållning med naturresurser m.m. (1987:12).

I handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Carl-Gustaf Hagander, beslutande, länsassessor Lotta Lauritz, avdelningsdirektör Anders Nylén och förste byråingenjör Pia Stiberg, föredragande.

Carl-Gustaf Hagander

Pia Stiberg
Pia Stiberg

Kopia till:

Naturvårdsverket (+utdrag ur karta + besvärshänvisn.)
Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (efter laga kraft)
Miljövårdsenheten
Pe (KRC+akten+exp.)



LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Planenheten
Andreas Totschnig

BESLUT

NACKA KOMMUN		Datum
Namnd:		17.1.1999
1999 -03- 23		
Diarienumr.	Diariplanbeteckn.	Nacka kommun
KKS 99-108	214	Miljö & Stadsbyggnad

131 81 NACKA

AGA

1999 1(2)

Beteckning

DP 281

18511-1998-14462

LAGAKRAFTBEVIS

datum: 2002-01-15

Detta beslut har vunnit laga kraft

den: 29 november 2001/03

Upphävande av strandskydd för område inom ändring i del av förslag till detaljplan för Norra Skogsö (fastigheten Skogsö 4:6) i Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att strandskydd inte ska gälla inom kvartersmark och de delar av vattenområdet som betecknas med WB enligt bifogad karta. Beslutet har fattats med stöd av 15 § naturvårdslagen (1964:822) och 20 § naturvårdsförordningen (1976:484).

För att detta beslut skall bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft.

./ Detta beslut kan överklagas hos regeringen, miljödepartementet (se bilaga).

Bakgrund

Nacka kommun har begärt att strandskyddet upphävs för kvartersmark samt för de delar av vattenområdet som betecknas med WB inom ett förslag till detaljplan för fastigheten Skogsö 4:6 benämnd *Ändring i del av förslag till detaljplan för Norra Skogsö*.

Länsstyrelsen beslutade den 8 september 1997 att strandskydd inte ska omfatta kvartersmark och de delar av vattenområdet som betecknas med WB och WV inom förslaget till detaljplan för Norra Skogsö, daterat mars 1997. Det nu aktuella planområdet ingick ursprungligen i förslaget till detaljplan för Norra Skogsö men undantogs från antagandet, som skedde den 14 september 1998. En ny plan för det undantagna området har tagits fram och även denna antogs den 14 september 1998 men har ännu inte vunnit laga kraft.

Förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts av kommunen dels i samband med utställningen av detaljplanen för Norra Skogsö och dels i samband med utställningen av förslaget till ändring avseende fastigheten Skogsö 4:6.

Kopians likhet med originalet betygas:

L. Brannman
.....

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08 - 785 40 00 (växel)

08 - 785 48 32 (direkt)

Telefax

08 - 785 40 01 (reception)

08 - 651 28 75 (direkt)

Postgirokonto

3 51 72 - 6

1999-03-17



Bedömning

Den del av strandskyddsområdet som i planen utgör kvartersmark är redan ianspråktagen som tomtmark för befintliga bostäder och är därmed inte allmansrättsligt tillgänglig. Området saknar således betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Ett upphävande av strandskyddsbestämmelserna bedöms inte få någon nämnvärd inverkan på livsmiljöer för växter och djur.

Upphävandet av strandskyddet strider enligt Länsstyrelsens bedömning inte mot kommunens översiktsplan och hushållningsbestämmelserna i miljöbalcken.

Mot bakgrund av ovanstående anser Länsstyrelsen att särskilda skäl föreligger att upphäva strandskyddet på det vis kommunen begärt.

I handläggningen av detta ärende har deltagit planchef Carl-Gustaf Hagander, beslutande, enhetschef Anders Nylén, länsassessor Lotta Lauritz samt byrådirektör Andreas Totschnig, föredragande.


Carl-Gustaf Hagander


Andreas Totschnig

Kopia till:

Naturvårdsverket (+utdrag ur karta + besvärshänvisn.)

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (efter laga kraft)

Fj

Mp (KRC+akten+exp.)



REGERINGEN

Miljödepartementet

"—" Text ej tillgänglig med anledning av GDPR. För information kontakta registrator.plan@nacka.se

Regeringsbeslut 21

2001-11-29

M1999/2250/Hs/P

M1999/5260/Hs/P

Nacka kommun

131 81 NACKA

9503
DP 281

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	
2001-12-06	
Diarienum KFKS 138/1995	Diarietplanbeteckn.

Överklagande i fråga om dels detaljplan för Norra Skogsö, dels ändring i del av förslag till detaljplan för Norra Skogsö, Nacka kommun

2 bilagor

Regeringens beslut

Regeringen ändrar kommunfullmäktiges beslut den 14 september 1998 att anta detaljplan för Norra Skogsö i Nacka kommun på så sätt att q-beteckningen på byggnader inom Skogsö 3:3 och Skogsö 4:1 tas bort.

Regeringen avslår överklagandena i övrigt.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 14 september 1998 dels under § 170 att anta detaljplan för Norra Skogsö, dels under § 171 om ändring i del av förslag till detaljplan för Norra Skogsö i kommunen.

Sedan besluten överklagats fattade Länsstyrelsen i Stockholms län den 19 mars och den 1 november 1999 de beslut som framgår av *bilagorna 1-2*.

"--" och "---", "---" samt "---" har överklagat länsstyrelsens beslut den 19 mars 1999. De hänvisar till vad de tidigare framfört till kommunen och länsstyrelsen.

"--" och "--", som äger Skogsö 2:10, motsätter sig att tre byggrätter förläggs längs den södra sidan av Skogsö 2:6 inom strand-skyddat område eftersom den södra sidan av Baggensstaket ingår i ett naturreservat. De anser att en del av närmiljön vid deras egen fastighet bör bevaras och en bättre lösning åstadkommas för den allmänhet som i allt större utsträckning frekventerar området såväl till lands som till sjöss. De framför också kritik mot handläggningen hos länsstyrelsen.

"--", som äger Skogsö 4:1, yrkar att q-märkningen av hennes fastighet skall upphävas eftersom byggnaden under åren har förändrats exteriört genom bl.a. fönsterbyte, plåtbläggning av takkupor och ombyggnad av gavel. Hon anför att det inte är något unikt med hennes fastighet i förhållande till övriga kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte åsatts q-märkning. Hon yrkar vidare att byggrätten skall utökas, att området som inte får bebyggas reduceras inom samma ramar som för övriga fastighetsägare och att hon får möjlighet att stycka sin fastighet.

"--" som äger Skogsö 3:3, anför bl.a. att detaljplanen strider mot kommunens översiktsplan och mot riktlinjer för bebyggelsen inom Norra Skogsö. Hon motsätter sig också att byggnaden på fastigheten beläggs med q-märkning, som innebär en stor rådighetsinskränkning och synnerligt men vid användningen av fastigheten. Byggnaden har förändrats starkt sedan 1970-talet, bl.a. genom utbyggnader. Fastigheten överensstämmer med grannfastigheter som inte är q-märkta och borde därför behandlas på samma sätt. Hon yrkar vidare att byggförbudet på fastigheten i övrigt tas bort så att jämlikhet uppnås med övriga fastigheter inom området och så att hon kan uppföra båthus och gäststuga.

"--" har kommit in med en skrivelse.

Kommunen har yttrat sig i ärendet och därvid anført att kommunen anser att huvudbyggnaderna på Skogsö 3:3 och Skogsö 4:1 har ett så stort kulturhistoriskt värde, att de bör skyddas med q-märkning i planen. Kommunen medger emellertid, om regeringen finner att enskilda intressen har blivit åsidosatta i planhanteringen, att q-beteckningen tas bort på Skogsö 3:3 och Skogsö 4:1. Vad gäller byggförbudet på bl.a. Skogsö 3:3 och Skogsö 4:1 vidhåller kommunen sin ståndpunkt och anför att det är kommunens strävan att bevara den värdefulla miljön med samspel mellan natur, vegetation och bebyggelse främst ut mot Baggensfjärden.

"--" och "--" samt "--" har kommit in med ytterligare skrivelser. "--" ifrågasätter den inventering som legat till grund för skyddsbestämmelserna och vidhåller att skyddsbestämmelserna innebär en stor inskränkning i boendet och att enskilda intressen blivit starkt åsidosatta i planhanteringen. Hon anför också att den värdefulla miljön med samspel mellan natur, vegetation och bebyggelse främst ut mot Baggensfjärden kan bibehållas utan att hennes fastighet beläggs med totalt byggnadsförbud. Skogsö 3:3 bör behandlas i likhet med omgivande grannar och byggrätt ges i relation till fastighetens storlek, dvs. den av kommunen uppgivna 200 kvm för huvudbyggnad och 60 kvm för uthus som kan användas som gästhus/generationsbostad.

"--" har även överklagat länsstyrelsens beslut den 1 november 1999. Hon kritiserar kommunens handläggning av frågan om styckning av Skogsö 4:6 och anför att beslutet om styckning strider mot likställighetsprincipen i kommunallagen (1991:900) och jämlikhetskravet i

plan- och bygglagen (1987:10). Hon yrkar att regeringen fastställer att styckning inte medges för Skogsö 4:6 eftersom syftet med detaljplanen för Norra Skogsö, inklusive Skogsö 4:6, är att värna om och bevara områdets karaktär med dess kulturhistoriskt intressanta bebyggelse och värdefulla naturmiljö. Om regeringen medger styckning av fastigheten yrkar hon att detaljplanen för Norra Skogsö återförvisas till kommunen eller att kommunen ges uppdrag att erbjuda samtliga fastigheter inom Norra Skogsö motsvarande möjligheter.

"--" och "--" har kommit in med ytterligare skrivelser i ärendet avseende Skogsö 4:6.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner inte att detaljplanen för Norra Skogsö kan medföra sådana olägenheter för "--" och "--" att planen av det skälet inte kan godtas. Vad de anfört utgör inte heller i övrigt tillräckliga skäl för att regeringen med anledning av deras överklagande skall upphäva kommunens planbeslut.

Vad gäller överklagandena av "--" och "--" avseende detaljplanen för Norra Skogsö konstaterar regeringen att planen innehåller generella bestämmelser som bl.a. innebär att åtgärder som kan förvanska områdets kulturhistoriskt värdefulla miljö inte får vidtas och att utökad lovplikt föreligger för vissa åtgärder. Härutöver har vissa byggnader klassats som kulturhistoriskt värdefulla och åsatts beteckningen q. För en sådan byggnad skall enligt planen gälla att exteriören inte får förändras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet minskar, att det vid utvändigt underhåll om möjligt skall väljas åtgärder beträffande utseende och kvalitet i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid samt att byggnaden inte får rivas. Med hänsyn till vad som anförts bl.a. om förändringarna av byggnaderna på Skogsö 3:3 och Skogsö 4:1 finner regeringen att q-bestämmelsen inte bör gälla för dessa byggnader. Däremot finner regeringen vid avvägningen i ärendet att det inte framkommit tillräckliga skäl att inte i övrigt godta de planbestämmelser som reglerar förutsättningarna för att bygga på Skogsö 3:3 och Skogsö 4:1. Överklagandena av "--" och "--" gällande detaljplanen för Norra Skogsö bör därför inte föranleda annan ändring än att beslutet att anta planen med stöd av kommunens medgivande ändras på så sätt att q-beteckningen vad gäller byggnader inom Skogsö 3:3 och Skogsö 4:1 tas bort.

Vad beträffar planbeslutet som rör Skogsö 4:6 finner regeringen att beslutet inte kan innebära sådana olägenheter för "--" att beslutet av det skälet inte kan godtas. Det har inte heller i övrigt framkommit tillräckliga skäl för att regeringen med anledning av hennes

överklagande skall upphäva planbeslutet. Hennes överklagande av länsstyrelsens beslut den 1 november 1999 bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Kjell Larsson


Lena Källberg

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

"--" och "--", Dahlheimsvägen 4,

133 33 SALTSJÖBADEN

"--" Bataljvägen 28, 133 33 SALTSJÖBADEN "--",

Skogsövägen 98, 133 33 SALTSJÖBADEN "--",

Skogsövägen 94, 133 33 SALTSJÖBADEN "--", Bataljvägen

16, 133 33 SALTSJÖBADEN



Enligt sändlista

Överklagande i fråga om en detaljplan för Norra Skogsö i Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer med stöd av 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, beslutet att anta detaljplanen.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog genom beslut den 14 september 1998, § 170, ett förslag till detaljplan för Norra Skogsö.

Planområdet omfattar 34 ha, varav cirka hälften är vattenområde, och är i huvudsak beläget i den östra delen av Skogsö i Saltsjöbaden. Området är tidigare planlagt. Huvudsyftet med den nu antagna planen är att reglera till-

kommande bebyggelse så att den på ett naturligt sätt ansluter till områdets karaktär.

Antagandebeslutet har överklagats av "--" (Skogsö 3:3), "--" och "--" Skogsö 2:10), "--" och "--" (Skogsö 4:4) samt "--" (Skogsö 4:1).

Som skäl för överklagandena anförs i huvudsak följande.

"--" I första hand skall antagandebeslutet upphävas och i andra hand skall kommunen åläggas att betala ersättning eller lösa in fastigheten Skogsö 3:3 på grund av den rådighetsinskränkning och det synnerliga men som uppkommer genom beslutet att anta detaljplanen. Den q-märkning av byggnaden och prickmarkering av fastigheten som gjorts i detaljplanen strider mot den kommunala likställighetsprincipen. Detaljplanens inledande bestämmelse om krav på anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön utgör en tillräcklig reglering. Inom området finns ett flertal fastigheter med sekelskiftesbyggnader som är mer välbevarade än den på Skogsö 3:3 och som inte åsatts särskilda bevarandebestämmelser. Verandan på den befintliga byggnaden på Skogsö 3:3 är enligt planen förlagd till prickmark, vilket är helt felaktigt. Byggnaden saknar underlag för q-märkning. Fastig-



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Juridiska enheten
Lotta Lauritz

BESLUT

Datum

19.3.1999

Beteckning

1942-1998-44016

1942-1998-44023

1942-1998-44027

1942-1998-44032

heten Skogsö 3:3 bör omfattas av samma bestämmelser som omgivande, snarlika, fastigheter. Hon vill även få möjlighet att få bygga ett uthus vid stranden. Kommunen har inte före antagandet av detaljplanen förelagt dem som drabbas av skada att anmäla sina anspråk på ersättning eller inlösen. Kommunen har inte heller meddelat sitt beslut om antagande av detaljplanen i enlighet med 5 kap. 30 § plan- och bygglagen. Hon har även överklaga ett beslut om antagande av ändring i del av förslag till den aktuella detaljplanen, som beslutades samma dag. Detta beslut behandlas inte i detta ärende.

"-" och "-": Detaljplanen skall upphävas och ärendet återförvisas till kommunen för omarbetning och ny behandling. Länsstyrelsen bör företa syn på platsen innan ärendet avgörs. Det är fel att lägga tre byggrätter längs den södra sidan av fastigheten Skogsö 2:6 inom strand-skyddat område. De nya byggrätterna längs Rutger Fuchsvägen kommer att utgöra en belastning för miljön vid Baggensstaket. Det är till nackdel för kulturminnesvården och för den allmänhet som nu frekventerar området. Det är också till nackdel för omgivande fastigheter, däribland deras egen Länsstyrelsen bör upphäva detaljplanen och förbjuda ny bebyggelse inom sådant område som ligger inom strandskyddsområdet sett från Baggensstaket. Nacka kommun har förfarit felaktigt genom att inte ombesörja ett nytt samrådsförfarande när det ursprungliga förslaget radikalt ändrades. Behovet av skydd för kulturvårderna inom området numera ytterligare stärkts av kommunens beslut om att inrätta ett naturreservat inom Norra Skogsö.

".." och "-": De stödjer tillkomsten av planen som sådan men vill att planen

skall ändras avseende deras egen fastighet. Deras fastighet förlägen vid stranden skall byggas ut närmare stranden för att kunna åstadkomma ett praktiskt fungerande boende med hänsyn till tomtens beskaffenhet, problem med årstider och rådande vindproblem. Det av kommunen angivna målet att utformningen av tillkommande bebyggelse i möjligaste mån skall stämma överens med området som helhet uppnås i högre utsträckning med den av dem önskade placeringen. Områdesnämnden var efter besök på platsen villig att tillstyrka den begärda placeringen men missleddes vid ett besluts-tillfälle av planansvarig tjänsteman. Tillåten byggnadsarea för uthus skall vara 80 kvm i likhet med vad som gäller för tomter av motsvarande storlek inom området.

"-": Den i planen angivna q-märkningen skall utgå och ersättas med en skäligen bygggrätt och utbyggnadsmöjlighet i likhet med övriga fastigheter. Även de i markytorna som enligt planen inte får bebyggas skall redu-

BESLUT

 Datum
19.3.1999

 Beteckning
1942-1998-44016
1942-1998-44023
1942-1998-44027
1942-1998-44032

ceras till den omfattning som gäller för omgivande fastigheter. Möjlighet till avstyckning av fastigheten bör prövas. Den kommunala likställighetsprincipen bör gälla i samtliga frågor. Om hennes yrkanden inte bifalls vill hon ha ersättning för de inskränkningar som planen innebär i enlighet med bestämmelserna i 14 kap. plan- och bygglagen.

MOTIVERING

Länstyrelsen anser att det underlag som finns i akten är tillräckligt för ärendets bedömning och att besiktning därför inte erfordras.

Frågor om ersättning till fastighetsägare prövas inte av Länstyrelsen.

Strandskyddet inom planområdet har upphävts genom Länstyrelsens beslut den 8 september 1997. Beslutet har vunnit laga kraft med villkor att den aktuella detaljplanen också vinner laga kraft.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådstiden flyttades vissa byggrätter från planområdets nordligaste del till Rutger Fuchsvägen. Vid utställningen av planförslaget fanns denna ändring med. Enligt 5 kap. 27 § sista stycket PBL skall ny utställning ske om förslaget ändras väsentligt efter utställningen. Något krav på att nytt samråd skall hållas om planförslaget ändras efter samrådsförfarandet finns däremot inte.

En grundläggande princip i plan- och byggnadslagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen.

Genom att tillåta nya byggrätter i anslutning till befintlig bebyggelse inom fastigheten Skogsö 2:6 har kommunen fått möjlighet att överta mark som numera ingår i naturreservatet Norra Skogsö. Kommunen har på Länstyrelsens inrådan under planprocessen minskat antalet byggrätter i norr.

Kommunen har inventerat och bedömt vilka fastigheter som skall skyddas genom särskilda bestämmelser i detaljplanen. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen erhåller också skydd genom att tillkommande bebyggelse på fastigheterna begränsas. Även denna reglering är enligt Länstyrelsens mening motiverad. Av handlingarna i ärendet framgår att kommunen i stor utsträckning har tillmötesgått de önskemål om bland annat möjligheter att uppföra komplementbyggnader och att göra avstyckningar, som framförts under samråd och utställningstid. Bebyggelsen på de nya fastigheterna



Juridiska enheten
Lotta Lauritz

BESLUT

Datum
19.3.1999

Beteckning
1942-1998-44016
1942-1998-44023
1942-1998-44027
1942-1998-44032

regleras av naturliga skäl inte på samma sätt som den bevaransvärda befintliga bebyggelsen. Den nya bebyggelse som tillåts omfattas i stället av krav på anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Skillnaderna i reglering kan inte anses strida mot den kommunala likställighetsprincipen.

Vad gäller fastigheten Skogsö 4:4 anser Länsstyrelsen att en placering av en tillkommande huvudbyggnad i enlighet med de önskemål som framförts skulle leda till en alltför kompakt bebyggelse och kommunens bedömning bör därför inte frångås i denna del. Vidare noterar Länsstyrelsen att den tillåtna byggnadsarean för uthus är 80 kvm i likhet med vad som tillåts på motsvarande fastigheter i området.

Länsstyrelsen finner sammanfattningsvis att planen inte medför sådana nackdelar för de klagande att antagandebeslutet skall upphävas med hänsyn till deras enskilda intressen. Den avvägning som kommunen gjort mellan olika allmänna och enskilda intressen är godtagbar. Inte heller i övrigt har det framkommit någon omständighet som utgör skäl att upphäva planen. Överklagandena skall därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (Miljödepartementet) enligt bilaga.

I handläggningen av detta ärende har, förutom undertecknade, även byrådirektören Andreas Totschnig och förste antikvarien Mats Jonsäter deltagit.

Fredrik Denecke
länsassessor

Lotta Lauritz
länsassessor

Sändlista
Områdes
n Fisksätra/Saltsjöbaden i Nacka kommun
Haag, Skogsövägen 98, 133 33 SALTSJÖBADEN
"-" och ":", Dalheimsvägen 4, 133 33 SALTSJÖBADEN
"-" och Bataljvägen 22, 133 33 SALTSJÖBADEN
I Malmq"-gen 28, 133 33 SALTSJÖBADEN



Lotta Lauritz
Juridiska enheten

MILJÖDEPARTEMENTET

"..." Ink. 1999-10-23
Skogsövägen 98
133 33 SALT SJÖBADEN

Överklagande av ett beslut om detaljplan, Nacka kommun

BESLUT

Länstyrelsen avslår överklagandet och fastställer med stöd av 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, beslutet att anta detaljplanen för fastigheten Skogsö 4:6 benämnd "Ändring i del av förslag till detaljplan för Norra Skogsö".

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog i beslut den 14 september 1998, § 171, "Ändring i del av förslag till detaljplan för Norra Skogsö". Beslutet omfattar fastigheten Skogsö 4:6 och innebär att en styckning av fastigheten, som redan idag är bebyggd med två bostadshus, blir möjlig.

Ni har i egenskap av ägare till fastigheten Skogsö 3:3 överklagat beslutet. I samma skrivelse har Ni även överklagat kommunfullmäktiges beslut samma dag, § 170, om antagande av detaljplan för Norra Skogsö. Överklagandet är i den delen för närvarande föremål för regeringens prövning.

Som skäl för överklagandet gällande fastigheten Skogsö 4:6 har Ni i huvudsak anfört följande. I förslaget till detaljplan för Norra Skogsö tilläts, utöver ett antal nybildade fastigheter, styckningar för ett fåtal stora fastigheter. Genom antagandet av förslaget till ändring i detaljplanen för Norra Skogsö har förutsättningarna ändrats.

Länstyrelsen gjorde i beslut den 5 mars 1999 bedömningen att beslutet avsåg antagande av en detaljplan omfattande endast fastigheten Skogsö 4:6 och att Er fastighet var belägen på ett sådant avstånd från planområdet att Ni inte kunde anses vara berörd av beslutet att anta detaljplanen. Ert överklagande avvisades därför av Länstyrelsen.

Ni överklagade Länstyrelsens beslut till regeringen och anförde då bland annat att beslutet stred mot den kommunala likställighetsprincipen, att ändringen inte behandlats som en självständig detaljplan under planprocessen och att om fastigheten Skogsö 4:6 kan särskiljas och behandlas som en egen detaljplan så borde samtliga fastigheter ha erbjudits möjlighet att behandlas som separata detaljplaner.

naag2.doc

Datum
1.11.1999Beteckning
1941-1999-33472

Regeringen fann i beslut den 23 juni 1999 att det förelåg ett sådant samband mellan de båda planbesluten att Ni fick anses ha rätt att överklaga även planbeslutet gällande fastigheten Skogsö 4:6. Regeringen upphävde därför Länsstyrelsens beslut och överlämnade ärendet till Länsstyrelsen för ny behandling.

Länsstyrelsen tar nu upp överklagandet av kommunfullmäktiges beslut den 14 september 1998, § 171, till prövning i sak.

MOTIVERING

Förslag till detaljplanen för fastigheten Skogsö 4:6 har varit föremål för samråd och utställning i enlighet med bestämmelserna i 5 kap PBL då fastigheten ingick i förslaget till detaljplan för Norra Skogsö. En ändring avseende möjligheten att stycka fastigheten aktualiserades efter utställningstiden. Detaljplan för Skogsö 4:6 utställdes då på nytt. Inför denna utställning upprättades en fastighetsförteckning omfattande de närmast berörda fastigheterna, samt en planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Härfter antogs vad som kom att benämnas "Ändring i del av förslag till detaljplan för Norra Skogsö". Fastigheten Skogsö 4:6 ingår inte i den antagna detaljplanen för Norra Skogsö. Separata plankartor och planbeskrivningar finns. Enligt Länsstyrelsens mening måste antagandebeslutet under § 171 anses avse en självständig detaljplan. Även om förfarandet inför antagandet är ovanligt kan Länsstyrelsen inte finna att det strider mot bestämmelserna i plan- och bygglagen på ett sådant sätt att det utgör skäl att upphäva antagandebeslutet.

Fastigheterna inom Norra Skogsö uppvisar stor variation i fråga om storlek, struktur och bebyggelse. Många fastigheter är större än Skogsö 4:6 medan andra är mindre eller ungefär lika stora som de som åstadkoms vid en styckning av fastigheten. Skogsö 4:6 är en relativt smal strandfastighet och den synes vara svår att utnyttja i sin helhet med endast ett bostadshus. Byggnaderna på fastigheten har inte bedömts ha något kulturhistoriskt värde. Av den antagna men ännu ej lagakraftvunna detaljplanen för Norra Skogsö framgår att inte heller bebyggelsen i den omedelbara närheten till Skogsö 4:6 anses ha ett sådant värde. Den genom planen möjliggjorda styckningen, som endast syftar till att bibehålla befintliga förhållanden, kan inte anses ha sådan inverkan på områdets bebyggelsestruktur att det kan utgöra skäl att upphäva antagandebeslutet.

Planområdet är beläget omkring 600 meter från Er fastighet Skogsö 3:3. Den styckning som tillåts i planförslaget kan inte inverka negativt på förhållandena på Er fastighet. Vad Ni i övrigt anfört utgör enligt Länsstyrelsens mening inte heller skäl att upphäva beslutet om att anta detaljplanen för fastigheten Skogsö 4:6. Ert överklagande skall därför avslås.



Datum
1.11.1999

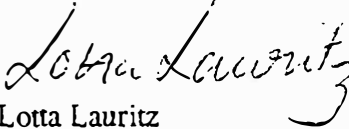
Beteckning
1941-1999-33472

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (Miljödepartementet) enligt
./. bifaga.

I handläggningen av detta ärende har, förutom undertecknade, även byrå-
direktören Andreas Totschnig deltagit.


Fredrik Denecke
länsassessor


Lotta Lauritz
länsassessor

Kopia till
Områdesnämnden Fisksåtra/Saltsjöbaden i Nacka kommun
"--" och "--", Bataljvägen 16, 133 33 Saltsjöbaden

Sammanträdesdatum
1998-09-14

§ 170

1995-138 214

Detaljplan för Norra Skogsö

Beslut

Kommunfullmäktige antar föreslagen detaljplan för Norra Skogsö.

Ärendet

Syftet med detaljplanen för Norra Skogsö är att reglera tillkommande bebyggelse och att ge stöd för bevarande av områdets miljövärden så att den på ett naturligt sätt ansluter till områdets karaktär och stadsbild. Planområdet är beläget i den östra delen av Skogsö i Saltsjöbaden och gränsar mot ett blivande naturvårdsområde.

Detaljplanen tar fasta på de speciella förhållanden som karaktäriserar området när det gäller huvudbyggnaders placering på tomt, husens karaktäristik, vägrummets karaktär och den lummiga strandzonen. Planbestämmelserna är utformade så att tillkommande bebyggelse i möjligaste mån skall stämma överens med området som helhet.

Inom fastigheten Skogsö 2:6 kan åtta nya fastigheter bildas. Återstoden av fastigheten förutsätts överlämnas till kommunen för att ingå i det blivande naturreservatet. I övrigt tillåter detaljplanen att ett fåtal nybildade fastigheter samt att befintliga fritidshus byggs till.

Handlingar i ärendet

KS utdrag § 135/1998	Bil 69/a
M&S tjänsteskrivelse den 17 juni 1998	Bil 69/b
Utlåtande över detaljplan Norra Skogsö	Bil 69/c
Yttranden, beskrivningar och kartor	Bil 69/d

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 24 augusti 1998, § 135, beslutat föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen för Norra Skogsö.

Yrkanden

Under diskussion i ärendet yrkade Catharina af Donner Ingman bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kerstin Nöre yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Nöres yrkande beslutade kommunfullmäktige i enlighet med af Donner Ingmans yrkande.

LAGAKRAFTBEVIS

datum: 2002-01-15

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 29 november 2001 /NB

Nacka kommun
Kommunfullmäktige

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
1998-09-14

§ 170 forts.

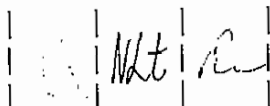
Reservation

Kerstin Nöre reserverade sig och resterande del av miljöpartiets fullmäktige-grupp och inkom med följande skriftliga motivering.

”Allmänna intressen åsidosätts och exploateringsintressen prioriteras än en gång med detta förslag. Jag ansluter mig till de synpunkter som framförs i skrivelser från Salt-sjöbygdens Naturskyddsförening, Stiftelsen Saltsjöbaden-Porten mot Skärgården och Ragnar och Gertrud Lindgren.

Jag vill dessutom fästa uppmärksamhet på ägaren/ägarna till Skogsö 2:11 och dennes mångåriga agerande med exploatering i mycket känslig miljö. Den processen bör granskas i samband med revision av Nacka kommuns plan- och bygglovhantering.”

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
1998-09-14



§ 171 1995-138 214

Ändring i del av förslag till detaljplan för Norra Skogsö

Beslut

Kommunfullmäktige antar den föreslagna ändringen i del av detaljplan för Norra Skogsö.

Ärendet

Förslaget till detaljplan för Norra Skogsö (§ 170 ovan) var utställt under sommaren 1997. Under utställningstiden framförde ägaren till Skogsö 4:6 ett önskemål om att kunna stycka fastigheten. Detta prövades i ny utställning under våren 1998. Kommunfullmäktige godkänner här en planändring i den just antagna detaljplanen. Ändringen innebär att en styckning av fastigheten Skogsö 4:6 blir möjlig.

KS utdrag § 136/1998	Bil 70/a
M&S tjänsteskrivelse den 17 juni 1998	Bil 70/b
ON Fisksätra/Saltsjöbaden utdrag § 100/1998	Bil 70/c
Utlåtande med bilagor	Bil 70/d
Ändring i del av utställt förslag, yttrande under utställning.....	Bil 70/e
ON Fisksätra/Saltsjöbaden utdrag § 30/1998	Bil 70/f
M&S beskrivning av ändring i del av utställt förslag	Bil 70/g
M&S genomförandebeskrivning med kartor	Bil 70/h

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 24 augusti 1998, § 136, beslutat föreslå kommunfullmäktige anta ändringen i del av förslag till detaljplan för Norra Skogsö.

Yrkanden

Under diskussion i ärendet yrkade Catharina af Donner Ingman bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kerstin Nöre yrkade, med instämmande av Börje Granlund, Birthe Kelly och Käthe Bäcklund, avslag på kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställde proposition på af Donner Ingmans yrkande mot Nöres yrkande och fann att af Donner Ingmans yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes, varvid kommunfullmäktige med röstetalen 31 för af Donner Ingmans yrkande och 30 för Nöres yrkande, hade beslutat i enlighet med af Donner Ingmans yrkande.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

Voteringslista..... Bil 70/i

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2002-01-15

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 29 november 2001

9503

Nacka kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunfullmäktige

NACKA KOMMUN	
Stämmande:	
-10-	
Diarie nr	Diarieplanbeteckn.

Sammanträdesdatum

1998-09-14

§ 171 forts.

Reservation

Kerstin Nöre reserverade sig och resterande del av miljöpartiets fullmäktige-grupp och gav in denna skriftliga motivering.

"Allmänna intressen åsidosätts och exploateringsintressen prioriteras än en gång med detta förslag, vilket tydligt framgår av skrivelserna från föreningar och övriga."

Protokollsanteckning

Svante Kindberg ingav följande protokollsanteckning från den folkpartistiska fullmäktige-gruppen.

"Medgivandet har skett med hänsyn till den aktuella fastighetens speciella beskaffenhet och får inte ses som prejudicerande."

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 29.9.1998

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

Erik Andersson
Helena Johansson

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

[Handwritten signatures]

Detaljplan för Norra Skogsö i Nacka, upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i mars 1997 och justerad i maj 1998.

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Illustrationsplan
3. Denna beskrivning, jämte miljökonsekvensbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Fastighetsförteckning

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2002-01-15

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 29 november 2001 / *W*

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen för Norra Skogsö är att reglera tillkommande bebyggelse och att ge stöd för bevarande av områdets miljövärden så att den på ett naturligt sätt ansluter till områdets karaktär och stadsbild.

Förslaget tar fasta på de speciella förhållanden som karaktäriserar området när det gäller huvudbyggnaders placering på tomten, husens karakteristik, vägrummets karaktär och den lummiga strandzonen. Planområdet kommer att gränsa direkt emot blivande naturvårdsområde, vilket också kommer att bidra till att bevara områdets egenart. Planbestämmelserna är utformade så att tillkommande bebyggelse i möjligaste mån skall stämma överens med området som helhet.

Inom fastigheten Skogsö 2:6 föreslås åtta nya fastigheter bildas, återstoden av fastigheten förutsätts överlämnas till kommunen och kommer att ingå i det blivande naturreservatet. I övrigt tillåts ett fåtal nybildade fastigheter, samt att befintliga fritidshus får byggas till.

Plandata

Läge

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

Areal

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

Historik

Skogsö gård finns omnämnd i skriftliga källor redan 1499. Gården låg väster om nuvarande

fastighet Skogsö 5:1. Av gårdens byggnader återstår nu endast några grunder. Slaget vid Stäket år 1719 utspelade sig delvis på Skogsö gårds mark. Ryssarna besegrades av den svenska hären efter månader av härjningar i den svenska skärgården.

Vid Skogsöviken, öster om gården, anlades ett stärkelsebruk i slutet av 1600-talet. Det brändes av ryssarna vid härjningarna 1719, men byggdes upp igen. Bruket lades ned någon gång under 1700-talet. Enligt muntlig tradition finns resterna av grunden kvar i det östra huset vid Gammelgården (Skogsö 4:2).

Skogsö gård hörde till Erstaviks fideikommiss. År 1889 förvärvade Knut Wallenberg ett stort markområde från Erstavik, där bl a Skogsö och Neglinge ingick. Marken överfördes till det nybildade bolaget Stockholm-Saltsjön, vars uppgift var att skapa en badort vid Saltsjön samt att anlägga en järnvägsförbindelse mellan denna och huvudstaden. Saltsjöbaden utvecklades snabbt från en badort till en villastad för åretruntboende och sommarbebyggelsen dirigerades till Skogsö och Älgö.

Detta innebar att en ny epok i Skogsös historia inleddes. Under 1900-talets första decennier uppfördes ett tiotal sommarvillor på den östra delen av ön. Det var de mest attraktiva lägena nere vid vattnet som först kom att bebyggas. Såväl till storlek som till utformning har husen ett starkt släktskap med dåtidens permanentvillor. Flera hus är arkitektritade. Tomterna fick en ambitiös utformning med parkanläggningar, kägelbanor, båthus och gäststugor. Under 1930- och 1940-talen tillkom flera sommarhus i områdets södra del. De utgörs till största delen av små enkla stugor uppförda på tomter utan direkt strandkontakt.

Endast ett fåtal byggnader har tillkommit efter 1940-talet. Under senare år har flera av de större sommarhusen omvandlats till permanentbostäder.

Planeringsförutsättningar

Planförhållanden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan 91 anges området som bevarandeområde med flera bevarandebestämmelser och inslag av areella näringar.

Den östra delen som utgörs av sammanhängande bebyggelse anges som befintligt bebyggelseområde utan konkurrerande intressen. Här anges att förtätningar bör ske så att bebyggelsen anpassas till omgivande miljö vad gäller natur, stadsbild och byggnadsutformning.

Strandskydd, planer

Planområdet saknar idag plan. Området omfattas till största delen av strandskydd enl. 15§ Naturvårdslagen.

Kommunala beslut

Startpromemoria för områdesbestämmelser godkändes av KSAU den 7 maj 1991, därefter beslutade KSAU den 16 juni 1992 att arbetet skulle leda fram till en detaljplan för området.

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat. Området kan karaktäriseras som ett typiskt skärgårdslandskap med markerade bergspartier med hållmarkstallskog och däremellan flackare, bördigare partier beväxna 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.

Den befintliga bebyggelsens karaktär

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 väggbit 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 fasadmaterialet utgörs av liggande fasspantpanel 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.

Kulturmiljövården

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 fasadmateriell 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.

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, avses omfattas av naturreservat Skogsö.

Trafik

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

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 huvudavloppsledning genomkorsar de västra och norra delarna av området.

Planförslaget

Allmänt

Planområdet är att betrakta som ett bevarandeområde. Nuvarande tomters storlek varierar i de sjönära delarna mellan ca 1600 m² och 13000 m² och i de inre delarna mellan 1400 m² och 9000 m². Vid utformningen av planförslaget har målsättningen varit att bevara områdets karaktär med dess kulturhistoriskt intressanta bebyggelse och värdefulla naturmiljö, därför medges styckningar endast för ett fåtal stora fastigheter. Inom Skogsö 2:6 föreslås åtta nya tomter.

Förslaget är utformat så att tillkommande bebyggelse skall kunna ansluta till områdets karaktär vad gäller storlek, höjd och material. Byggnadens placering styrs av prickmarkszoner.

I områdets södra del ligger en fastighet som i dag försörjs via enskild väg över kommunens mark. Detta förhållande föreslås få fortsätta.

Områden där befintlig mark och vegetation bedömts viktig för landskapsbilden och närmiljön, har givits en bestämmelse (n) som innebär att lov krävs för fällning av större träd. Vidare föreslås en generell bestämmelse som kräver lov för schakt och fyllning överstigande 0.5 meter.

Bostäder

Med de möjligheter till delningar som föreslås kan området utökas med totalt 13 fastigheter. Därutöver möjliggör förslaget en permanentning av de fritidshus som finns inom området.

Med hänsyn till områdets kulturvärden är samtliga tomtplatser avsedda för friliggande villor.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader (q)

Gammelgården, Skogsö 4:2, 4:3

Gammelgården utgör den äldsta bevarade bebyggelsen. Husen är delvis ombyggda i början av 1900-talet, men efter 1930 har få förändringar skett. Såväl byggnader som trädgård har behållit en äldre karaktär. De två fastigheterna upplevs som en sammanhållen helhet eftersom de har en gemensam trädgård utan synlig tomtgräns.

Storstugan, Skogsö 4:2

Byggnadens äldsta delar utgörs av en fiskarstuga från 1700-talet. Storstugan fick sitt nuvarande utseende vid en om- och tillbyggnad 1911.

Lillstugan, Skogsö 4:3

Byggnadens äldsta delar består av en enkelstuga från 1820-talet. Enkelstugan har byggts till med en vinkelbyggnad under 1900-talet. Byggnadens nuvarande exteriör präglas i stor utsträckning av en ombyggnad på 1920-talet. Till fastigheten hörde ursprungligen även ladugård och stall.

Kråkvillan, Skogsö 4:3

Kråkvillan uppfördes 1870 som sommarbostad. På fasaden mot sjön finns en veranda med fina snickeridetaljer.

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.

Trolludden, Skogsö 3:6

Trolludden, Skogsö 3:6, är en av de första fastigheterna på Skogsö som bebyggdes med hus avsedda för sommarboende. Huvudbyggnaden härrör troligen från 1890-talet. Denna byggnad samt flera av de andra husen har delvis förändrats genom ombyggnader under de senaste decennierna. Helhetsmiljön på Trolludden har dock bibehållit mycket av sin äldre prägel. Fastigheten avgränsas i väster av en hög tegelmur utformad i italienskinspirerad stil med kolonner och tegelornamentik. I anslutning till muren i sydväst finns en mycket välbevarad garagebyggnad uppförd omkring 1910.

Trädgården har väster om muren en del med en medvetet gestaltad anlagd del med planteringar och grusgångar. Öster om muren ner mot viken dominerar den naturliga vegetationen. Vid en avstyckning av fastigheten bör man följa den avgränsning som muren mellan den anlagda trädgården och naturtomtsdelen utgör.

Nyttillkommande bebyggelse bör utformas med stor hänsyn till den befintliga bebyggelsen och anläggningens helhet. Muren längs Skogsövägen är en viktig del av miljön och skall bevaras.

Skogsö 2:10, 3:3 och 4:1

Villor uppförda i början av 1900-talet. Byggnaderna har i huvudsak bevarat sin ursprungliga karaktär.

Skogsö 6:4 och 6:6

Sommarstugor uppförda på 1930-talet i nationalromantisk stil. Byggnaderna har bevarat sin ursprungliga karaktär.

Riktlinjer för tillkommande bebyggelse

För att de väsentliga dragen i områdets byggnadstradition inte skall gå förlorade bör nedanstående riktlinjer följas.

- Grundformen skall vara enkel och företrädesvis rektangulär.
- Byggnadsutformningen ska vara väl sammanhållen med ett minimum av balkonger, verandor och andra utbyggnader.
- Byggnaden skall ges ett resligt uttryck. Den ska ha en tydlig sockel och en höjd av 1½-2 våningar. Hus med enbart ett plan är inte lämpliga. Branta tak bör alltid kombineras med ett förhöjt väggliv för att undvika att byggnadskroppen förlorar i resning och att taken blir för dominerande.
- Fasaden ska ha en harmonisk uppbyggnad. Det betyder t.ex. att fönstren bör ordnas i axlar på traditionellt vis och att ett begränsat antal fönsterformer väljs. Kraven på anpassning innebär inte att fönstren måste ha en traditionell utformning med spröjsar.

För att gammal och ny bebyggelse skall hållas samman och området utgöra en helhet är det viktigt med överensstämmelse vad gäller material och färg. Fasadmaterialen skall utgöras av träpanel. Det är lämpligt att välja någon paneltyp som är vanlig inom området, företrädesvis liggande fasspontpanel eller locklistpanel. Inom områdets centrala del bör en äldre typ av panel väljas. Grov lockpanel bör generellt undvikas. Fasaden bör lämpligen målas med ljus oljefärg eller falu rödfärg. Starka, klara kulörer hör inte hemma i äldre miljöer. Taktäckning bör på huvudbyggnader bestå av rött lertegel eller falsad plåt.

Riktlinjer för kulturhistoriskt värdefulla byggnader (q)

Bestämmelser till skydd mot förvanskning gäller i första hand byggnadens exteriör. I stort sett skall exteriören behållas intakt. Ursprungliga fasaddetaljer skall bevaras och tillbyggnader bör inte ske. Ursprungliga tak- och fasadmaterial skall bibehållas eller ersättas med nytillverkade av samma utförande. Husen bör inte tilläggsisoleras utvändigt. Ursprungliga fönster och ytterdörrar bör bibehållas eller ersättas med välliknande kopior.

Service

Planområdets behov av service får, som idag, tillgodoses utanför planområdet.

Områdets behov av barnomsorg förutsätts kunna tillgodoses inom Igelboda och Neglinge.

Rekreation och friytor

Den del av kommunens fastighet Skogsö 2:1 som idag utgör naturmark i den östra viken föreslås utgöra natur och i anslutning till denna en småbåtshamn för boende inom området. Vidare föreslås kommunens fastighet Skogsö 6:2 utgöra natur och här säkerställa möjligheten för allmänheten att komma ner till vattnet.

I övrigt kommer området omedelbart att gränsa emot blivande naturreservat. De delar av fastigheten 2:6, som inte bebyggs kommer att överlåtas till kommunen för att ingå i naturreservatet.

Trafik

Trafikförsörjningen av området avses inte förändras. I kurvan där Skogsövägen övergår i

Bataljvägen utökas vägområdet till åtta meter som i övriga delar av planområdet.

Kommunen förutsätts vara huvudman för vägarna. Det befintliga vägnätet behålles och kompletteras i den norra samt södra delen av planområdet med vändplaner. Utbyggnad av vändplan i den norra delen regleras i exploateringsavtal.
All biluppställning skall ske på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Uppvärmning

För bostädernas uppvärmning bör förnybara energislag prövas.

Avfall

För att reducera mängden hushållssopor bör källsortering och lokal kompostering ske.

Övriga frågor

Se genomförandebeskrivning.

Strandskydd

Strandskyddet utmed Boofladen och Baggenstaket, enligt 15§ Naturvårdslagen, föreslås ej gälla inom kvartersmark och de delar av vattenområde som betecknats med WB och WV.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Samråd

Under planarbetet har samråd skett med fastighetsägare och den av Gamla Skogsö Villaägarreförening utsedda arbetsgruppen, länsstyrelsens planenhet, lantmäterimyndigheten i Nacka samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder.

Miljökonsekvensbeskrivning

Inledning

Syftet med planen är att bevara områdets karaktär och stadsbild. I och med att planen har bevarandekaraktär blir miljökonsekvenserna i detta fall små. Miljökonsekvensbeskrivningen har utifrån områdets förutsättningar sålunda avgränsats till att främst behandla värden avseende kulturmiljö, natur och rekreation.

Platsens förutsättningar

Förutsättningar för den planerade framtida användningen har tidigare redovisats inom avsnittet "Planeringsförutsättningar".

Överensstämmelse med översiktsplanen

Gällande översiktsplan, antagen 1991, anger att nuvarande markanvändning d.v.s. bostadsbebyggelse ska behållas. Föreslagen bebyggelse har i planförslaget anpassats till omgivande miljö vad gäller natur, stadsbild och byggnation, vilket överensstämmer med riktlinjerna i översiktsplanen.

Delar av planförslaget berör område som i översiktsplanen anges som bevarandeområde med flera bevarandebestämmelser och inslag av areella näringar. Området bör bevaras som natur-, rekreations- och kulturmiljöområde. Förordning om naturvårdsområde enligt NVL 19§ skall arbetas fram.

Konsekvenser av planförslaget

Geologi

Inga kända, geologiskt intressanta lokaler exploateras.

Naturvård, biologisk mångfald och ekologisk känslighet

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk.

Tillkommande bebyggelse medför en reducering av förutsättningarna för den biologiska mångfalden.

Planbestämmelserna kräver lov för fällning av större träd samt för schakt resp. fyllning överstigande 0,5 m för att minimera ingreppen i naturen.

Landskapsbild

Landskapsbildningen kommer i viss mån att påverkas genom ökad exponering av bebyggelse mot Baggensfjärden. I övrigt medför planen ingen större förändring av landskapsbildningen.

Rekreation och friluftsliv

Goda möjligheter till rekreation och friluftsliv finns i angränsande kommunägda marker (blivande naturreservat). Exploatering av obebyggd mark inom planområdet medför motsvarande mindre rekreativitet för allmänheten. Exploatering inom fastigheten Skogsö 2:6 med överlämnande av återstående delen av udden till kommunen får till konsekvens att denna del kan inlemmas i blivande naturreservat i överensstämmelse med kommunfullmäktiges principbeslut om förordnande av naturvårdsområde på kommunägd mark.

I planförslaget säkerställs tillgängligheten till blivande naturreservat samt strandtillgänglig-

het inom området. Den privatägda fastigheten Skogsö 2:6 omfattar mark som till större del föreslås ingå i naturreservatet.

Den nya bebyggelsen ansluter väl till befintlig sammanhängande bebyggelse och har anpassats till omgivande miljö så att ingreppet i naturområdet minimeras. Vidare skapas sammanhängande naturmark då två befintliga villatomter flyttas till ett ur rekreationssynpunkt mindre attraktivt område. Fastigheterna får samtidigt en bättre anslutning till befintlig bebyggelse.

Genom att bibehålla de stora tomterna och införa lovplikt för schakt, fyllning samt trädfällning, skapas förutsättningar för att bevara den biologiska mångfalden i området och arternas spridningsmöjligheter underlättas. Dessutom kommer övergången mellan bebyggelse och natur att upplevas som mjukare.

Detaljplaneförslaget innebär att kommunen genom marköverlåtelse får tillgång till övriga delar av Skogsö 2:6 dvs. blivande naturreservat. Härigenom blir det möjligt att säkerställa ett rekreativt område av värde för såväl närboende som allmänheten i övrigt. Om naturreservat bildas får området en långsiktigt tryggad skötsel och användning vilket även får en positiv inverkan på bevarandet av den biologiska mångfalden.

Tillgängligheten till det östra strandområdet säkerställs och förbättras för allmänheten som från Skogsövägen kan nå stranden via tre olika naturstråk.

Möjlighet finns att inom angivna områden anlägga ytterligare bryggor. Inom område betecknat med WV avses bryggor för småbåtar. Syftet med bestämmelsen är att tillåta båtplatser för närboende som saknar strandfastighet. Någon parkeringsplats för båtägarna bedöms sålunda inte behövas. En bryggförening finns inom området. Båtuppläggningsplats finns sydväst om området vid korsningen av Skogsövägen - Kyrkogårdsvägen.

Klimat

Den planerade bebyggelsen är inte av sådan omfattning att det påtagligt kan påverka lokalklimatet.

Kulturmiljö

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt tennisbanan får ett förbättrat skydd samt vissa vegetationspartier säkras. De nya byggrätterna påverkar kulturmiljön i liten utsträckning genom att antalet avstyckningar har begränsats samt att storleken på tomterna har anpassats till områdets karaktär. För att områdets kulturmiljövärden skall bestå är det viktigt att tillkommande bebyggelse utformas på lämpligt sätt. De riktlinjer som anges i planbeskrivningen ger god vägledning.

Va, dagvatten

För dagvatten gäller att avrinningshastigheten ökar marginellt på grund av ökad andel hårdgjorda ytor såsom tak, infarter och uteplatser inom området. Inom tomtmark förutsätts dagvattnet tas om hand lokalt. De stora tomterna bör kunna rymma stora infiltrationsytor, vilket kan bidra till att minska belastningen på befintliga diken och kustvattnet.

Trafik

Av planbeskrivningen framgår att någon större förändring av vägnätet inte behövs. Det bör

poängteras att någon kollektivtrafikförbindelse inte finns i närheten av planområdet, vilket innebär att de boende förutsätts ha tillgång till eget färdmedel.

Miljö & Stadsbyggnad
Plan och exploatering



Paul Ahlkvist
Plan och exploateringschef



Anna Galli
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
1998-09-14 § 170, 171



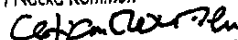
Viveca Bremmer

REGISTRERING

Datum

2002-01-10

.....
Införing i Fastighetsregistret
har verkställts.
För lantmäterimyndigheten
i Nacka Kommun


.....

Detaljplan för Norra Skogsö i Nacka kommun
Upprättad inom Miljö & Stadsbyggnad i mars 1997 och justerad i
maj 1998

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen utgör en del av bakgrundsmaterialet för planbeslutet. Den har inte någon självständig rättsverkan och förs således inte fram som en handling om vilken beslut ska fattas för ett påföljande lagakraftvinnande. Beskrivningen fungerar som vägledning och ger enbart uttryck för hur kommunen anser att en viss genomförande fråga bör lösas och är alltså inte bindande för exempelvis fastighetsbildningsmyndighetens förrättningar. Avgöranden i frågor om fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m m träffas således enligt respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Nacka kommun äger i huvudsak all mark för allmän plats (gata, park) och ett mindre antal fastigheter för nybebyggelse. Den andra markägaren med flera nybyggnadsrätter är AB Saltsjöbyggen (Skogsö 2:6). De bebyggda fastigheterna är huvudsakligen i enskild ägo. Kommunen ansvarar för genomförandet av bostadsbebyggelsen på den kommunala marken. Övrig bostadsbebyggelse genomförs av respektive enskild fastighetsägare. Kommunen ska teckna exploateringsavtal med AB Saltsjöbyggen i vilket bl a regleras bolagets överlåtelse av park- och gatumark till kommunen samt bolagets åtagande av viss gatuutbyggnad. Därutöver ska avtal träffas om återstoden av fastigheten Skogsö 2:6 som avses ingå i naturreservatet för Skogsö. Kommunen är huvudman för drift och underhåll av gatu- och parkmark. VA-systemet bygger på enskilt huvudmannaskap. Antingen kan fastighetsägaren ansluta sig till befintlig gemensamhetsanläggning eller välja eget kretsloppssystem.

Genomförandeorganisation

Mark, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö & Stadsbyggnad.

Teknisk kontroll vid byggande av gator handläggs av Teknisk produktion.

VA-frågor handläggs av Gamla Skogsö Samfällighetsförening.

Energifrågor handläggs av Nacka Energi AB.

LAGAKRAFTBEVIS

datum...2002-01-15.....

Detta beslut har vunnit laga kraft

den...29 november 2001.....

VB

Ansökan om fastighetsbildningsåtgärd inlämnas av berörda parter till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Ansökan om bygglov ställs till områdesnämnden i Fisksätra-Saltsjöbaden. Samråd i bygglovsärenden sker med Miljö & Stadsbyggnad. För bygglov krävs att gator och ledningar är utbyggda.

Nybyggnadskarta beställs hos Miljö & Stadsbyggnad.

Tidsplan

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det datum den vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

se under pkt 2.

Fastighetsbildning

I vissa fall krävs fastighetsbildning för att fastighetsindelningen ska överensstämma med detaljplanen. Fastighetsbildning initieras och bekostas av varje berörd fastighetsägare för sig.

Fastighetssamverkan

Ny bebyggelse ska i första hand anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för VA-ledningar. Anslutning till gemensamhetsanläggningen kan ske genom en överenskommelse med samhällighetsföreningen. Sådan överenskommelse ska lämnas in till lantmäterimyndigheten för godkännande och registrering. Om parterna inte kan komma överens om villkoren för anslutningen får man ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten, som har att besluta om dessa villkor. Myndighetens beslut kan överklagas.

Ett område bestående av delar av fastigheterna Skogsö 2:1 (vatten), 3:5 och 3:6 ska utgöra gemensamhetsanläggning (brygga m m) för fastigheter som avstyckas från Skogsö 2:6 och 3:6.

Övrigt

Ledningsrätt kommer att tillskapas för u-områden inom kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

I norra delen av planområdet är en huvudavloppsledning förlagd. Ledningen skyddas genom detaljplanens bestämmelser. För VA-anslutning ska ny bebyggelse i första hand anslutas till gemensamhetsanläggningen som ägs och förvaltas av Gamla Skogsö Samfällighetsförening. När 80 % av fastigheterna inom planområdet är anslutna till anläggningen kan denna överlämnas till kommunen enligt tidigare tecknat avtal. Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning (Miljö- och hälsoskyddsnämndens riktlinjer från juni 1995) få anordnas enskilt inom tomtmark. I detaljplanen har mark reserverats för dels en befintlig pumpstation för gemensamhetsanläggningens VA-system dels en el-nätstation för el-distributionen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för utbyggnad av gata m m vid Skogsövägens norra ände och Rutger Fuchsvägen belastar ägaren till fastigheten Skogsö 2:6 och regleras i exploateringsavtal. Gamla Skogsö Samfällighetsförening tar ut avgift för anslutning till VA-systemet. Kostnaden för bygglov tas ut av kommunen enligt gällande taxa.

Miljö & Stadsbyggnad
Plan och exploatering



Paul Ahkvist
Plan- och exploateringschef



Björn Habenicht

Antagen av kommunfullmäktige
1998-09-14 § 170, 171



Viveca Bremmer