

NACKA
 ÄNDRING AV BYGGNADSPLANE-BESTÄMMELSER FÖR VÄSTRÅ BJÖRKNASPLATSEN

BR 61/87
 1 SEPTEMBER 1985
 REVISERAD 1 AUGUSTI REVISYONOKTOBER 1986

M. Höglund
 P. Åslund
 Mikael Sandberg
 Skulptöringenjör

ILLUSTRATIONSKARTA

BETECKNINGAR
 Grundkartan

FASTIGHETSGRÄNS
 GÄLLANDE BESTÄMMELSGRÄNS
 BEHÅLLANDENDE TRADAR, UTMÅTS
 STRUKTURER & KÄNTLEDDER AV FÖR RÄKKNINGEN
 TRANSFORMATOR
 STÄMME
 RÄLLE
 VÄGG
 VIKINGEN
 VÄGGFÄSTESLEDNING, ELKABEL
 VÄGG
 VIKINGEN
 DÖRE
 VÄRTEBENK
 LÖNNISSTOPE
 BELYSNINGSTOPE
 FÄSTENÄT (VÄRMÖJ)
 AVKÖJ HÖJD
 HÖLJÄLVÄRD
 BILDGÅRÄNK
 RUTINÄTSPUNKT
 FÄSTENÄTSTÄLLNING

1:752
 Illustrationskartan

A GRÄNSBETECKNINGAR
 GÄLLANDE OMRÄDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 BEHÅLLANDESGRÄNS

B OMRÄDESGRÄNS
 ALLMAN MARK
 BYGGNADSMARK 160-40 M² MAX. BYGGNADSDÄCKNING
 SVANOMÅRKS 4,5-20 M² MAX. BYGGNADSDÄCKNING

L ÖVRIGA BETECKNINGAR
 MARK SOM EJ FÅR BEBYGGAS
 MARK SOM FÅR BEBYGGAS MED UTPLÅS (GRÄNSBETECKNING)
 MARK SOM FÅR BEBYGGAS MED UTPLÅS
 GÄLLANDE VÄRMÖJ
 HÖJD

H. Höglund
 P. Åslund
 Mikael Sandberg
 Skulptöringenjör

Vadarese planeringshämter
 till Västtra, 87/67-02

H. Höglund
 P. Åslund
 Mikael Sandberg
 Skulptöringenjör

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M
 SKALA 1:400
 Skala 1:1000
 komplett 1986 02-10
 Grn 3 / 1985 Grundkartan uppräpplad 1985-08-28
 87/67B 171



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-87/67

87/67

KARTAN PLAN A1

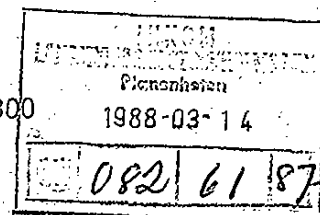
Datum

1988-03-03

Dnr

P1 1443/87

Leif Karlstrand
Rådjursstigen 8
132 00 SALTSJÖ-BOO



Överklagande i fråga om byggnadsplan inom Nacka kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län fastställde den 7 juli 1987 ett förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för Västra Björknäsplatån i Nacka kommun.

Tomtägareföreningen Glasbrukshöjden har överklagat beslutet.

Tomtägareföreningen har inte rätt att överklaga länsstyrelsens beslut. Skrivelsen med överklagandet har emellertid undertecknats av Leif Karlstrand som äger en fastighet inom planområdet. Regeringen prövar därför överklagandet såsom anfört av honom.

Planområdet är bebyggt med såväl fritidshus som hus av permanentbostadskaraktär. Det är inte försett med allmänt vatten- och avloppsnät. För en stor del av området ligger en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp långt fram i tiden. Gällande planbestämmelser från år 1949 föreskriver en byggnadsrätt på 60 kvm varav högst 20 kvm för uthus. För fyra fastigheter i områdets sydligaste kvarter gäller dock enligt en plan från år 1944 en större byggnadsrätt. Byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen rådde fram till plan- och bygglagens ikraftträdande den 1 juli 1987. Planförslaget innebär bl.a. att de fastigheter som bedömts lämpliga för permanent boende, bl.a. med hänsyn till va-situationen på fastigheten, ges en byggnadsrätt på 160 kvm (i vissa fall 120 kvm) för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus. Övriga fastigheter ges en byggnadsrätt på 45 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för uthus.

Leif Karlstrand anser att ytterligare fastigheter skall ges den större byggnadsrätten eftersom kommunstyrelsen beslutat att vissa fastigheter skall anslutas till det allmänna va-nätet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 19 maj 1987 beslutat att hos byggnadsnämnden hemställa om ändring av byggnadsrätten för fastigheterna Björknäs 1:794, 1:795, 1:797 och 1:798 till den byggnadsrätt som gäller för permanentboende inom planområdet med anledning av att dessa fastigheter kan anslutas till va-nätet.

Det saknas anledning att ifrågasätta kommunens allmänna bedömning av vilken exploateringsgrad som är möjlig inom planområdet under rådande förhållanden.

Regeringen kan i ett ärende om överklagande av fastställd byggnadsplan lagligen pröva endast om planförslaget - helt eller delvis - skall fastställas. Däremot kan regeringen inte besluta om utvidgad byggnadsrätt för fastigheter inom planområdet. Planförslaget redovisar den lägre byggnadsrätten för Björknäs 1:794, 1:795, 1:797 och 1:798. Av utredningen framgår att planförslaget i vad det avser dessa fastigheter saknar aktualitet. Planförslaget medger emellertid en något högre byggnadsrätt än vad som förutsätts enligt den gällande planen. Jämväl dessa fastigheter bör därför skäligen, i avvaktan på en kommande planändring, omfattas av fastställelsebeslutet. Leif Karlstrands överklagande skall därför avslås.

Regeringen avslår överklagandet.

På regeringens vägnar

Birgitta Dahl
Birgitta Dahl

Karin Sigstam
Karin Sigstam

REGISTRERING

Datum

1980-05-17

Införing i fastighetsregistret
verkställt/benämnt

Ånges Östrik
För fastighetsregistermyndigheten
i Malmö kommun

Kopia till

statens planverk
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)(11.082-61-87) ✓
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten

Originalen överlämnades
med originalet bekräftat.

Jesper Strömberg



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten

Handläggare

byrådirektör

Anders Westerdahl

Tel 08 - 785 40 36

FASTSTÄLLESEBESLUT

Datum

Beteckning

1987-07-07

11.082-61-87

Förslag till ändring av planbestämmelser för Västra Björknäsplatån i Nacka kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda ändring av planbestämmelser som antagits av kommunfullmäktige den 15 december 1986.

Ändringen av planbestämmelserna visas på en i september 1985 upprättad och i augusti respektive oktober 1986 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Ändringens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande 1986-09-05. Huvuddelen av anmärkningarna har sedermera tillgodosetts i det i oktober 1986 reviderade förslaget.

Länsstyrelsen anser att kommunen gjort en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Länsstyrelsen beslutar vidare att strandskydd ej skall gälla inom byggnadskvarter.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet, se bilaga (formulär X).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länssarkitekt Kurt Thöldte, beslutande, länssassessor Fredrik Denecke och arkitekt Anders Westerdahl, föredragande.

Enligt länsstyrelsens beslut


Nils Haggström
bitr länssarkitekt

MH

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08 - 785 40 00

Postgirokonto

3 51 72 - 6

NACKA KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
P Ahlkvist
M Sandberg

Handläggare:
Stadsplaneingenjör
Michael Sandberg

Tillhör Länsstyrelsens

Sthlms län beslut

10 87-07-07

D 117

LANTMÄTARFÖRENINGENS LTV			
Första avdelningen			
Stockholm			
1987-03-19			
11	082	61	87

Ändring av byggnadsplanebestämmelser för VÄSTRA
BJÖRKNÄSPLATÅN i Nacka kommun, upprättad på stads-
arkitektkontoret i Nacka i september 1985.
Reviderad i augusti resp oktober 1986.

B Y G G N A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING OCH BYGGNADSSÄTT

B y g g n a d s m a r k

- 1 mom Å med B littererat område får endast uppföras
fristående huvudbyggnader för bostadsändamål
samt de uthus och därmed jämförliga byggnader,
som erfordras för de å tomten boendes behov.
- 2 mom I uthus eller gårdsbyggnad må bostad ej in-
redas.

2 § TOMTS STORLEK

Å med B betecknat område får tomts storlek ej
understiga 2.500 kvadratmeter, varvid den i
planen illustrationsvis angivna fastighetsdel-
ningen såvitt möjligt bör följas.

3 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

- 1 mom Å tomtplats får endast en huvudbyggnad uppföras.
- 2 mom Inom följande fastigheter, grupp 1, Björknäs
1:762, 1:763, 1:764, 1:769, 1:771, 1:778,
1:779, 1:783, 1:785, 1:793, 1:796, 1:836 och
1:837 gäller att huvudbyggnad som uppförs i
en våning får icke uppta en större byggnads-
area än 160 m². Huvudbyggnad som uppförs i
en våning jämte suterrängvåning eller en
våning jämte inredningsbar vind får icke upp-
ta större byggnadsarea än 120 m².
- 3 mom Inom övriga fastigheter, grupp 2, får huvud-
byggnad icke uppta större byggnadsarea än
45 m².
- 4 mom Uthus inom grupp 1 får icke uppta större bygg-
nadsarea än 40 m².
- 5 mom Uthus inom grupp 2 får icke uppta större bygg-
nadsarea än 20 m².

4 § BYGGNADS LÄGE

- 1 mom Huvudbyggnad må ej förläggas närmare gräns mot allmän plats, väg eller granntomt än 6 meter.
- 2 mom Uthus och därmed jämförliga byggnader må ej förläggas på mindre avstånd från tomtgräns än 4,5 meter. Dock må, där grannar så överenskomma, och byggnadsnämnden finner så utan olägenhet kunna ske, uthus förläggas i gräns mot granntomt. När uthus sammanbyggas i tomtgräns, skola de givas med varandra liknande utformning.
- 3 mom Avståndet mellan skilda byggnader på samma tomt får ej göras mindre än den största för någondera av byggnaderna medgivna största höjden, dock minst 4,5 meter.

5 § BYGGNADS HÖJD OCH VÅNINGSAANTAL

- 1 mom Inom grupp 1 får huvudbyggnad ej uppföras med mera än en våning och ej till större höjd än 4 meter. Därutöver må vind inredas, eller där så terrängen medger suterrängvåning inredas.
- 2 mom Inom grupp 2 får huvudbyggnad ej uppföras med mera än en våning och ej till större höjd än 4 meter.
- 3 mom På byggnad inom grupp 2 får tak ej ges en sådan utformning och lutning att vind kan inredas utöver angivet våningsantal.
- 4 mom På byggnad inom grupp 2 får källare icke anordnas.
- 5 mom Uthus och därmed jämförliga byggnader må ej uppföras med mera än en våning och ej till större höjd än 2,5 meter. Den totala höjden (till taknock) å sådan byggnad får ej göras större än 3,0 meter.

6 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

- 1 mom På tomtplats får byggnadslovspliktig åtgärd vidtas på befintlig byggnad utan hinder av att byggnaden strider mot byggnadsplanen, om byggnaden är uppförd före den 1 januari 1983 och om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.
- 2 mom På tomtplats inom fastigheter grupp 2 får huvudbyggnad, uppförd före den 1 januari 1983 och med en byggnadsarea på 45 m² eller mindre tillbyggas med högst 6 m², utan hinder av att byggnaden då kommer att strida mot

byggnadsplanen, för att bereda plats för hygienutrymme och sanitära installationer om detta ej på lämpligt sätt kan ske inom befintlig byggnad.

3 mom På tomtplats får ny byggnad med i huvudsak samma utformning, volym och våningsantal uppföras, utan hinder av att byggnaden strider mot byggnadsplanen, om befintlig byggnad till väsentlig del förstörts av våda.

NACKA KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Paul Ahlkvist

Paul Ahlkvist
Planarkitekt

Michael Sandberg

Michael Sandberg
Stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i

Nacka beslut

den *1986-12-15* s. *276*

In fidem:

Stigbjörn Höglund

NACKA KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
P Ahlkvist
M Sandberg

Tillhör Länsstyrelsens

Sthlms län beslut

10 87-07-07

D 117

STADSPLANERINGSKONTORET		
NACKA KOMMUN		
1987-03-19		
11	082	61 87

Handläggare:
Stadsplaneingenjör
Michael Sandberg

Ändring av byggnadsplanebestämmelser för VÄSTRA
BJÖRKNÄSPLATÅN i Nacka kommun, upprättad på stads-
arkitektkontoret i Nacka i september 1985.
Reviderad i augusti resp oktober 1986.

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Ändringen av byggnadsplanebestämmelserna består av

1. Bestämmelser

Till ändringen av byggnadsplanebestämmelserna hör även

2. Denna beskrivning

3. Illustrationskarta

4. Balansberäkning av grundvattenbildning,
VIAK AB 1985-01-30

5. Fastighetsförteckning

6. Inventeringsmaterial (8 kartor)

PLANDATA

Planområdet är beläget i Björknäs i västra delen
av BOO och omfattar en areal av cirka 21 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I områdesplan för Björknäs, vilken godkänts av
kommunstyrelsen 5 november 1984, § 274, i den del
där västra Björknäsplatån är belägen, sägs att om-
rådets karaktär av gles fritidshusbebyggelse med
ett fåtal permanentbostäder skall bevaras oförändrat.

D e t a l j p l a n e r

För planområdet gäller en byggnadsplan fastställd
28 januari 1944, B 92. Denna plan medgav en bygg-
nadsrätt om 150 m² byggnadsyta i ett plan, vind fick
ej inredas och uthus fick vara högst 30 m². Genom

en bestämmelseändring fastställd 7 mars 1949 ändrades denna byggnadsrätt till att omfatta endast 60 m², varav högst 20 m² uthus. Denna bestämmelseändring omfattar ej planområdets sydligaste kvarter (4 fastigheter) utan där gäller den ursprungliga byggnadsbestämmelsen.

Området är belagt med byggnadsförbud enligt Byggnadslagen § 109.

Strandskydd enligt Naturvårdslagen § 15 råder utefter Glasbrukssjön. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen.

K o m m u n a l a s t ä l l n i n g s t a g a n d e n

En startpromemoria med tidplan har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott 5 februari 1985, § 72, och byggnadsnämnden har 12 juni 1985, § 241, beslutat tillämpa kommunöversiktens dispensnivå 4.

B e f i n t l i g a f ö r h å l l a n d e n

Topografi, vegetation och markbeskaffenhet

Området är en starkt kuperad plåtå belägen cirka 40 till 65 meter över havet. Vegetationen består av gles hållmarksbarrskog omväxlande med lövskog i sänkor. Tomtmarken inom området består ofta av mycket välvårdade trädgårdsanläggningar, men också av naturmarkstomter.

Granitberggrunden går ofta i dagen, men är ibland överlagrad med tunna moränlager. I sänkorna finns mindre partier med lerjord och organogena jordar.

Bebyggelse

Inom planområdet finns drygt 50 tomter. De flesta av dessa är bebyggda med fritidshus av olika storlekar. De flesta är mycket små. Ett fåtal tomter är bebyggda med hus av permanentbostadskaraktär. Ett hus är större än de övriga och där har tidigare förekommit småindustri.

Service

Planområdet saknar service, men detta finns väl tillgodosett dels söder om planområdet utmed Värmdövägen, dels i närbelägna Orminge Centrum.

Lek och fritid

Allmän platsmark inom området består av naturmark. Norr om planområdet finns ett större naturområde i en ravin ner mot Glasbrukssjön där ett allmänt bad finns anlagt.

Vägar och trafik

Vägnätet inom planområdet har låg standard, men är väl underhållet. Vägarna är smala men asfalterade. Vägmarken är emellertid bred, oftast mer än 20 meter.

Området nås från väster via Talluddsvägen, från öster via Bäcktorpsvägen och söderifrån finns flera tillfarter från Värmdövägen.

Vintervägen är tänkt att fungera som matargata för området om detta i en framtid skall exploateras kraftigare än nu. Björknäs Vägförening svarar för underhåll och skötsel av vägnätet inom området.

Vatten och avlopp

Området är ej anslutet till allmänt VA-nät. Fler-talet fastigheter har egna borrhåll. Avlopps-anläggningar saknas ofta eller har, med få undantag, låg standard. Ytvattnet i området avleds till Glasbrukssjön vilken även används för sommarvattentäkt till kringliggande tomtområden.

En översiktlig grundvattenstudie visar att uttag och tillgång med nuvarande förbrukning är i balans för delar av området och att ett visst överskott finns i andra delar. Tillgång på vatten bedöms inte vara ett primärt problem. Kvaliteten på vattnet är däremot mycket känslig. Avsaknaden av jordar som förmår att filtrera och rena vatten innan detta når ner till grundvattnet innebär att det är mycket stor risk att befintliga brunnar kan bli förorenade. Omsättningen på grundvattnet är i dag redan hög och ett ökat uttag riskerar att snabbt leda till förorenat grundvatten. Inom lerpartierna är det ej möjligt att infiltrera avloppsvatten och moränlagren är oftast så tunna så att vattnet mycket snabbt rinner ner i berggrunden.

Ägoförhållanden

Tomtmarken inom planområdet är i enskild ägo. Övrig mark ägs av Nacka kommun.

PLANFÖRSLAG

A l l m ä n t

Inom Nacka kommun finns omfattande områden med blandad fritids- och permanent-bebyggelse. Dessa områden saknar

i stor utsträckning detaljplaner eller har otidsenliga sådana och är därför sedan lång tid belagda med nybyggnadsförbud. För större delen av blandområdena i Boo ligger en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp långt fram i tiden, varför beslut fattats att en alternativ förnyelseplanering ska prövas.

Ändringen av byggnadsplanebestämmelserna har till syfte att genom nya bestämmelser reglera nuvarande markanvändning och därmed kunna häva nybyggnadsförbudet. Vagnät samt vatten och avlopps försörjning förutsätts fungera utan kommunalt huvudmannskap. I byggnadsplanebestämmelserna anvisas olika byggnadsrätt för olika fastigheter, beroende på om dessa klassats som fritidshusfastighet eller permanentbostadsfastighet. Planbestämmelserna har utformats restriktivt för att motverka permanentbosättning i fritidshus som bl a skulle överanstränga vatten- och avloppssituationen.

B e b y g g e l s e

Bestämmelseändringen innebär att ett fåtal fastigheter ges rätt att bygga ut redan befintliga permanentbostadshus till 160 m² byggnadsarea om de är i ett plan, eller till 120 m² byggnadsarea om de har inredd vind eller suterrängvåning. Samma byggrätt ges till fastigheten 1:769 eftersom denna kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Övriga fastigheter ges rätt att bebyggas med ett 45 m² fritidshus, utan vind eller källare, samt ett 20 m² uthus.

Befintliga byggnader, som strider mot bestämmelserna ges genom övergångsbestämmelser rätt att inom nuvarande volym företa byggnadslovspliktiga åtgärder och att uppföra ny byggnad med i huvudsak samma utformning som den befintliga, om denna förstörs genom våda.

Befintliga fritidshus ges även en byggnadsrätt om 6 m² för att kunna kompletteras med hygienutrymmen, trots att byggnaden efter ändringen blir större än 45 m² om inte kompletteringen på ett ändamålsenligt sätt kan genomföras inom befintlig byggnad. Denna övergångsbestämmelse är avsedd att användas på byggnader som idag ligger under gränsen 45 m².

S e r v i c e

Möjligheter till serviceutbyggnad inom planområdet tillskapas inte.

L e k o c h f r i t i d

Mindre lektytor kan vid behov anläggas inom allmän platsmark.

V ä g a r

Vägarnas standard är godtagbar med hänsyn till deras trafikuppgift. Den breda vägmarken ger goda möjligheter till förbättringar om detta skulle behövas.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Inom planområdet råder i huvudsak balans mellan grundvattenbildning och förbrukning. Det överskott som idag finns inom delar av området kommer troligen att tas i anspråk av en successivt ökad standard inom ramen för föreslagen markanvändning. Den stora risken för förorenat grundvatten, och i och med det otjänligt dricksvatten, innebär att stor försiktighet måste iaktas vid anläggandet av nya avloppsanläggningar samt att standarden på redan befintliga avloppsanläggningar bör höjas successivt. Detta är speciellt viktigt inom de fastigheter där det sker en ökning av vattenförbrukningen, även om denna ökning inte beror på ytterligare installationer utan enbart på t ex längre vistelse i fritidshus eller på att man blir en större familj. De höga krav som ställs på vatten- och avloppsanläggningar inom området ska ses i relation till det faktum att det inte är aktuellt att anlägga allmänt VA-nät på Björknäsplatån.

Enskilda eller samfälliga vatten- och avloppsanläggningar kräver tillstånd från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten inom denna del av kommunen. System som leder till låg vattenförbrukning bör prioriteras.

S t r å n d s k y d d s f ö r o r d n a n d e

Strandskydd utefter Glasbrukssjön, enligt Naturvårdslagen § 15 föreslås ej gälla inom byggnadsmark.

P L A N G E N O M F Ö R A N D E

Bestämmelseändringarna innebär ingen förändring av gällande ansvarsfördelning. Det är heller inte aktuellt med några genomförandeåtgärder, utöver vad den enskilda fastighetsägaren beslutar sig för.

Eventuella gemensamhetsanläggningar kan genomföras med stöd av anläggningslagen.

Fastighetsbildningsåtgärder får ej ske i syfte att skapa nya tomter för bostadsbebyggelse. Gränsjusteringar m m förutsättes dock få göras i erforderlig omfattning.

S A M R Å D

Planarbetet har grundats på antagen områdesplan, vilken varit föremål för bred information och varit på remiss till en stor mängd myndigheter och intresseorganisationer. Under planarbetet har samråd och in-

formation ägt rum med länsstyrelsens planenhet, vägföreningen i Björknäs, Glasbrukshöjdens tomtägareförening, markägare inom området, samt med berörda kommunala förvaltningar.

NACKA KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Paul Ahlkvist

Paul Ahlkvist
Planarkitekt

M Sandberg
Michael Sandberg
Stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i
Nacka beslut
den *1986-12-15* § *276*

In fidem:

Ljilka Höglund