



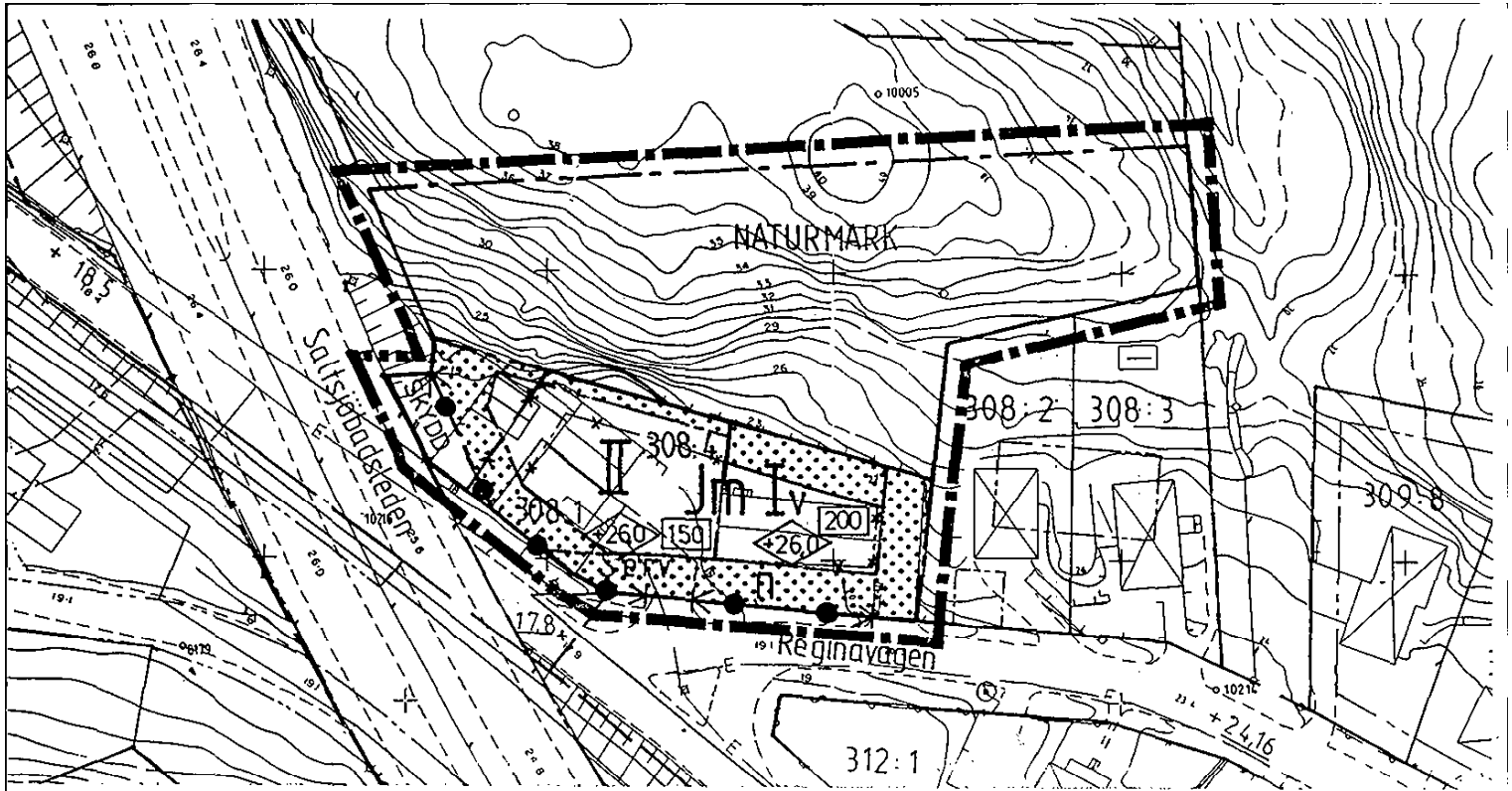
# Nacka KLM

Akt nr:

**0182K-89/3**

89/3

KARTAN I AKTEN



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV SALTSJÖ-DUVNÄS  
 (Arbetsplatsområde vid Reginavägen)  
 - enkelt planförfarande -  
 Stadsarkitektkontoret i maj 1987

D 079  
 Ändring av B 14

DP 11

*Paul Ahlqvist*  
 Paul Ahlqvist  
 l:e Planarkitekt

*Waldemar Molin*  
 Waldemar Molin  
 Överingenjör

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- LINJE BELÄGEN 3 M UTANFÖR DET OMRÅDE FÖRSLAGET AVSER
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- GÄLLANDE BESTÄMMELSGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- x-x- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- x-x- GÄLLANDE BESTÄMMELSGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- OMRÅDESGRÄNS
- BESTÄMMELSGRÄNS

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ANTAGAS

- [Dotted pattern] MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- [Box with 0000] BYGGNADSAREA (BYA) I M<sup>2</sup>
- [Box with π] FÖRBUD MOT UPPLAG
- [Box with 0000] STÄNGSEL VARI UTFÄRT EJ FÅR ANORDNAS
- [Box with I, II] HÖGSTA TAKFOTSHÖJD I M. ÖVER NOLLPLANET
- [Box with V] ANTAL VÄNINGAR
- [Box with M] SUTERRÄNGVÄNING FÅR ANORDNAS
- [Box with M] EJ FÖR OMGIVNINGEN STÖRANDE VERKSAMHET

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

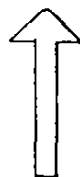
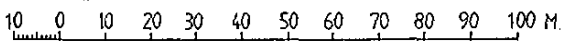
- [Box with SKYDD] SKYDD
- [Box with VÄGMARK] VÄGMARK
- [Box with NATURMARK] NATURMARK
- [Box with PARK, NATURMARK] PARK, NATURMARK

KVARTERSMARK

- [Box with SMÅINDUSTRI, HANTVERK] SMÅINDUSTRI, HANTVERK

PLANENS GENOMFÖRANDETID UTGÅR DEN 31 DEC 1999

SKALA 1:1000



Antagen av BN  
 1987-12-16 § 539

Laga kraft  
 1988-12-02

*Samuel Sundbrink*  
*Samuel Sundbrink*

89/3

1988-12-01

P1 1167, 1168/88

Göte Berglund  
Reginavägen 3  
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS

NACKA BYGGNADSNÄMND

1989-01-16

Division

Sakplanbeteckn

0079

Överklagande i fråga om detaljplan inom Nacka kommun

./ Länsstyrelsen i Stockholms län fattade den 30 mars 1988 det beslut som framgår av bilagan.

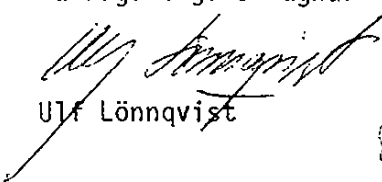
Göte Berglund m.fl. samt Börje Malmquist har överklagat beslutet.


De klagande, Göte Berglund, Gertrud Åberg, Bernt Lysholm, Anders Sörås, Catharina Markborn-Sörås och Börje Malmquist yrkar att regeringen upphäver myndigheternas beslut. Vidare yrkar de att de fastighetsägare som av länsstyrelsen fränkänts rätt att överklaga skall anses ha sådan rätt och att målet i den delen återförvisas till länsstyrelsen.

Regeringen saknar laglig möjlighet att pröva frågan om rätt att överklaga byggnadsnämndens beslut på talan av annan än den som fått sitt överklagande avvisat av länsstyrelsen. Regeringen tar därför inte upp till prövning länsstyrelsens beslut att inte pröva Wiezells talan.

Beträffande yrkandena i övrigt delar regeringen länsstyrelsens bedömning och avslår överklagandena.

På regeringens vägnar

  
Ulf Lönnqvist

  
Paula Nilsson-Nobis

**REGISTRERING**

Datum

1989-01-30

Införing i fastighetsregistret har  
verkställts ~~beträffande~~



För fastighetsregistermyndigheten  
i Nacka kommun



# LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten

Handläggare

bitr länsarkitekt

Kurt Thöldte

Tel 08 - 785 51 49

Nacka kommun  
Byggnadsnämnden  
131 81 NACKA

## BESLUT

Datum

1988-03-30

Er datum

Beteckning

11.1041-2-4-88

Er beteckning

1 (2)

NACKA BYGGNADSNÄMNDEN	
1988-04- 5	
Marknämnd	Markplanenheten
Δ 079	

delg kvitto

Göte Berglund  
Reginavägen 3  
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS

Börje Malmquist  
Reginavägen 5  
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS

Gertrud Åberg  
Reginavägen 2  
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS

Margareta Wiezell  
Reginavägen 6  
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS

Anders Sörås  
Reginavägen 7 B  
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS

Catharina Markborn-Sörås  
Reginavägen 7 B  
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS

Berndt Lysholm  
Reginavägen 7 A  
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS

Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening  
c/o Gunilla Kalderén  
Patrons väg 7  
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS

Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av Saltsjö-Duvnäs (arbetsplatsområde vid Reginavägen) i Nacka kommun

### Beslut

Länsstyrelsen prövar inte den talan som förs av Saltsjö-Duvnäs fastighetsägareförening, Wiezell, Sörås, Markborn-Sörås och Lysholm.

I anledning av övriga klagandes talan fastställer länsstyrelsen enligt 13 kap 8 § plan- och bygglagen (PBL) det överklagade beslutet att anta detaljplanen.

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

8  
Lst Stth H 29 c 1981-05 40 000 80 gr

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08 - 785 40 00

Postgirokonto

3 51 72 - 6

11.1041-2-4-88

### Bakgrund

Byggnadsnämnden i Nacka kommun beslöt den 16 december 1987, § 539, att anta detaljplan för del av Saltsjö-Duvnäs (arbetsplatsområde vid Reginavägen).

Saltsjö-Duvnäs fastighetsägareförening, Malmquist, Sörås, Markborn-Sörås, Lysholm, Wiezell, Åberg och Berglund har ingett skrivelser till länsstyrelsen. Föreningen har i huvudsak framhållit att området successivt utnyttjats alltmer i strid mot ursprungliga intentioner, att ett arrendeförhållande skulle ge myndigheterna bättre möjligheter att styra framtida förhållande inom området och att befintlig byggnad möjligen kan utnyttjas till kontorsverksamhet. Övriga klagande har yrkat att planförslaget inte antas samt har framhållit i huvudsak att redan etablerad småindustri- och hantverksamhet har åstadskommit irritation, att möjligheterna att använda befintlig byggnad inte bör styra planarbetet, att marken bör kunna inrättas för ett något "mjukare" allmänt ändamål eller för bostäder och att länsstyrelsen bör företa syn på platsen. Malmquist har därutöver föreslagit att byggnaderna i planområdet används som kontors- eller handelslokaler alternativt som bostäder.

### Länsstyrelsens bedömning


Länsstyrelsen upptar målet såsom besvär över beslutet att anta detaljplanen.

Länsstyrelsen anser det inte behövt att företa syn på platsen.

Enligt 22 § förvaltningslagen och 5 kap 30 § PBL får kommunens beslut överklagas av den som beslutet angår, nämligen sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt hyresgästsammanslutningar. Saltsjö-Duvnäs fastighetsägareförening tillhör inte någon av dessa kategorier. Wiezell äger Sicklaön 312:3, Sörås och Markborn-Sörås äger Sicklaön 309:1 och Lysholm bebor Sicklaön 309:2. Dessa fastigheter, som inte är intagna i fastighetsförteckningen, är belägna så långt bort från planområdet att beslutet inte kan anses angå dem som äger eller bebor fastigheterna. Ovan nämnda klagande har därför inte besvär rätt.

I anledning av Berglunds, Malmquists och Åbergs talan gör länsstyrelsen följande bedömning av det överklagade beslutet. Enligt planbestämmelserna gäller för kvartersmarken i planområdet dels att den får användas endast för småindustri och hantverk, dels att för omgivningen störande verksamhet inte får förekomma, dels att tillåten bebyggelse är av begränsad omfattning. Mot bakgrund härav torde de olägenheter, som kan väntas följa av tillåten verksamhet, inte bli större än vad de närboende bör få tåla.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Daniel Nordström, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke och bitr länsarkitekt Kurt Thöldte, föredragande.

  
Daniel Nordström

  
Kurt Thöldte

Handläggare:  
Överingenjör  
Waldemar Molin

Ändring av detaljplan för del av Saltsjö-Duvnäs i Nacka kommun (arbetsplatsområde vid Regina- vägen) upprättad på stadsarkitektkontoret i Nacka i maj 1987.

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

1 § MARKANVÄNDNING

1 mom A l l m ä n p l a t s

- a) Med "NATURMARK" betecknat område skall utgöra allmänt tillgänglig mark för gemensamma behov.
- b) Med "SKYDD" betecknat område skall utgöra skyddszon mot Saltsjöbadsleden.

2 mom K v a r t e r s m a r k

Med J betecknat område får användas endast för småindustri, hantverk.

2 § UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- 1 mom Med "NATURMARK" betecknat område skall iordningställas och skötas enligt kommunens normala praxis för sådana områden.
- 2 mom Med "SKYDD" betecknat område utformas som skyddszon mot Saltsjöbadsleden och behöver ej planteras.

3 § UTNYTTJANDEGRAD

- 1 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea som siffran anger.
- 2 mom Föreslagen kvartersmark får icke indelas i mer än en tomt.

4 § BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med n och punktprickning betecknat område får ej användas för upplag.

## 5 § MARKENS ANORDNANDE

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppningar som medger utfart mot gata. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart eller annan utgång ej kan väntas äga rum.

## 6 § PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.
- 2 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 3 mom På med v betecknat område får suterrängvåning anordnas utöver våningsantal.

## 7 § STÖRNINGAR

Inom med m betecknat område får för omgivningen störande verksamhet ej förekomma.

## 8 § ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Planens genomförandetid utgår den 31 december 1999.

Stadsarkitektkontoret

*Paul Ahkvist*  
Paul Ahkvist  
1:e planarkitekt

*Waldemar Molin*  
Waldemar Molin  
Överingenjör

Tillhör byggnadsnämndens  
kommunfullmäktiges i  
Nacka beslut  
den 16 dec 1987 § 539

In fidem:

*Sannil Sundqvist*

Laga kraft 1988-12-02

*Sannil Sundqvist*



Handläggare:  
Överingenjör  
Waldemar Molin

Ändring av detaljplan för del av Saltsjö-Duvnäs i Nacka kommun (arbetsplatsområde vid Regina- vägen) upprättad på stadsarkitektkontoret i Nacka i maj 1987.

#### B E S K R I V N I N G

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Plankarta med tillhörande bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Illustration

#### PLANDATA

##### L ä g e, a r e a l

Planområdet ligger i anslutning till korsningen av Reginavägen/Saltsjöbadsvägen och ca 800 m söder trafikplatsen Värmdövägen/Saltsjöbadsleden. Arealen kvartersmark är ca 0,17 ha och allmän platsmark ca 0,33 ha, sammanlagt 0,5 ha. All mark och de anläggningar som berörs av planändringen ägs av Nacka kommun.

##### P l a n ä n d r i n g e n s s y f t e

Området disponeras för närvarande av parkförvaltningen för verkstad, kontor, personallokaler och depå för fordon och övrig utrustning för verksamheten. Denna verksamhet skall flyttas till andra lokaler under hösten 1987. Kommunen avser försälja fastigheterna till någon enskild näringsidkare. Då området i gällande plan reserverats för allmänt ändamål erfordras en ändring av planen.

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

## Terräng och vegetation

Kvarteretsmarken, tomtplatsen består av en i sin helhet hårdgjord och terrasserad yta som delvis är insprängd mot berget i norr.

Allmänna platsmarken i planområdets norra del utgör i sin fortsättning norrut en del av det stora friområdet kring Långsjön. Delen inom planområdet utgörs av en mycket brant södersluttning med övervägande berg i dagen och sparsam vegetation.

## Bebyggelsen

Befintlig bebyggelse utgörs av den stora verkstads- och kontorsbyggnaden i kvarterets östra del samt en äldre transformatorbyggnad i väster. I anslutning till den senare har tre enkla förrådsbyggnader vidbyggts.

Den stora byggnaden, med fasad i gult tegel, har en suterrängvåning mot Reginavägen som innehåller personalutrymmen, verkstadsytor och garage. Det övre planet innehåller verkstads- och lagerytor samt kontor. Byggnadsytan är ca 200 m<sup>2</sup>.

Den gamla transformatorbyggnaden har för sitt ursprungliga och speciella ändamål, utformats med mycket begränsad dagsljusbelysning varför den nu nyttjas enbart som förråd. Byggnaden är uppförd i ett plan och har putsad fasad, för närvarande i behov av renovering. Byggnadsytan är ca 67 m<sup>2</sup>.

De tre mindre förrådsbyggnaderna är byggnadstekniskt av låg standard med plåt- och eternitfasader på enkla oisolerade stommar. Byggnadsytan är sammanlagt ca 140 m<sup>2</sup>.

## Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det allmänna nätet för vatten, avlopp, dagvatten samt el.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## G ä l l a n d e p l a n e r

## Översiktliga planer

## Kommunöversikt - 1983

Planområdet ligger inom område rubricerat D0, innebärande fastställd detaljplan där nybyggnad eller åtgärder hänförliga till nybyggnad ej får

ske i strid med gällande plan. Dispenser medges endast undantagsvis.

#### Markanvändningsplan - 1983

Planområdet ligger inom område som rubriceras "kompletteringsområde" innebärande att kompletteringar eller ändrad markanvändning kan komma att ske inom smärre delområden.

#### Detaljplan

Planområdet ingår i byggnadsplan, fastställd av Kungl. Maj:t 14 juni 1938.

Den aktuella tomtplatsen är i byggnadsplanen utlagd som område för allmänt ändamål, transformatorbyggnad. Planområdet gränsar i söder och väster mot stadsplan för Saltsjöbadsleden, fastställd av Kungl. Maj:t den 20 januari 1967.

#### 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

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 24 mars 1987 att projektet skulle tas in i den verkställande planeringen. Startpromemoria om planarbetets bedrivande godkändes av arbetsutskottet den 5 maj 1987. Byggnadsnämnden tillstyrkte plansamråd den 17 juni 1987.

#### P l a n e n s i n n e h å l l

##### Programmässig förutsättning

Nuvarande användning för allmänt ändamål skall avvecklas och fastigheterna avses försäljas till enskild näringsidkare. Innan dess skall de två fastigheterna sammanföras samt övriga gränjusteringar göras genom fastighetsreglering.

##### Kvartersmark, bebyggelse, byggnadsrätt

En mindre areal allmän platsmark i anslutning till motorvägsbronns norra landfäste har redan annekterats som tomtmark. Ytan ligger i skugga från bron och har inget värde eller någon funktion som allmän platsmark. Arealen ca 170 m<sup>2</sup> föreslås läggas till kvartersmarken. Kvartersmarken utgör med detta tillskott sammantaget ca 1.700 m<sup>2</sup>.

Den stora byggnaden är i gott skick och mångsidigt användbar. Det är osäkert om den gamla transformatorbyggnaden kan ingå i ett framtida rationellt nyttjande av kvartersmarken. Föreslagen byggnadsrätt medger dock att transformatorbyggnaden kan

ligga kvar för ev upprustning, om- eller tillbyggnad. Alternativt kan en helt ny byggnad i en eller två våningar och maximalt 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras. Detta förutsätter då att såväl transformatorbyggnaden som de tre förrådsbodarna rivs.

Planförslaget har utformats utifrån dessa utgångspunkter och möjliggör en bebyggelse med bruttoarean 550-700 m<sup>2</sup>. I illustrationen redovisas en nybyggnad med en husplacering som beaktar behovet av trafikrörelser och biluppställning inom tomten.

#### Skyddsrum

Enligt Räddningsverkets direktiv erfordras ej skyddsrum.

#### Trafik

Biltrafiken har inom ca 800 m kontakt med Värmdövägen, Saltsjöbadsleden och Värmdöleden via de lokala uppsamlingsgatorna Saltsjöbadsvägen och Vattenverksvägen.

Kollektiva trafikförbindelser utgörs av Saltsjöbanan med Storängens station, inom ca 400 m samt bussar på Värmdövägen, inom ca 800 m.

#### Angöring, parkering

All biluppställning sker på kvartersmarken. Ett antagande om att nyttjandet fördelar sig med hälften på kontorsverksamhet och den andra hälften på verkstads- service- och lagerfunktioner ger ett behov av 13-15 parkeringsplatser. Erforderliga ytor för trafikrörelser och lastning/lossning skall också reserveras. Den begränsade tomtarealen och nivåskillnaderna inom tomten gör att tomtindelning ej bör medges om en väl fungerande angöring och biluppställning skall kunna säkerställas. Tomtens terrassering motiverar två utfarter mot Reginavägen.

#### Störningar

För eventuellt nytillkommande kontorslokaler måste vägtrafikbullret från Saltsjöbadsleden beaktas. Detta förutsätter uppmärksamhet beträffande byggnads lokalisering, orientering och fasadkonstruktion. Skyddszonen mot Saltsjöbadsleden skall utgöra till leden hörande vägområde.

## Teknisk försörjning

Distributionsledningar för vatten, avlopp, dagvatten och el finns i Reginavägen och Saltsjöbadsvägen..

## PLANGENOMFÖRANDE

Huvuddragen i genomförandet utgörs av fastighetsreglering, i enlighet med planens intentioner, och därefter enbart insatser på kvartermarken. Genomförandet beskrivs närmare i den till planhandlingarna hörande genomförandebeskrivningen.

## PLANENS HANDLÄGGNING

Planområdets ringa omfattning och begränsade betydelse för allmänheten motiverar att planförslaget handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen. Remiss och utställning ersätts av samråd.

## SAMRÅD

Planförfarandet innebär att direktkontakt tas med berörda sakägare och organisationer som kan ha ett intresse i frågan. Under planarbetet sker i övrigt samråd med länsstyrelsens planenhet, fastighetsbildningsmyndigheten samt berörda kommunala förvaltningar.

## Stadsarkitektkontoret

*Paul Ahkvist*  
Paul Ahkvist  
l:e planarkitekt

*Waldemar Molin*  
Waldemar Molin  
Överingenjör

byggnadsnämndens  
Tillhör kommunfullmäktiges i  
Nacka beslut  
den *16de* 1987 s. *539*  
In följt:

*Samuel Embardt*

Laga kraft 1988-12-02

*Samuel Embardt*

Ändring av detaljplan för del av Saltsjö-Duvnäs, i Nacka kommun (arbetsplatsområde vid Reginavägen) upprättad på stadsarkitektkontoret i Nacka i maj 1987.

#### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

##### Tidsprogram

Startpromemoria om planarbetets bedrivande godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 5 maj 1987.

Planändringen bedöms ha betydelse endast för en begränsad sakägarkrets varför remiss- och utställningsförfarandet ersätts av samråd. Detta innebär enkelt planförfarande enligt nya plan- och bygglagen.

Byggnadsnämnden tillstyrkte samråd i sitt junisammanträde och samrådet beräknas vara avslutat under oktober månad. Planförslaget föreslås antas av byggnadsnämnden i december och antagandet beräknas vinna laga kraft under januari 1988.

Planens genomförandetid utgår den 31 december 1999.

##### Huvudmannaskap

##### Kvartersmark

För genomförandet svarar fastighetsägaren, detta gäller även i fastighetsgräns föreskrivna staket/hägnader. I upplåtelseavtal regleras ansvar för rivning av provisoriska bodar samt tomtens avstädning.

##### Allmän plats

Kommunen är huvudman. För kommunen normal praxis skall gälla beträffande skötsel av föreslagen "NATURMARK". Den med "SKYDD" betecknade allmän platsmarken utgör skyddszon mot Saltsjöbadsleden och behöver ej planteras.

##### Fastighetsbildning

Kommunen äger fastigheterna Sicklaön 308:1 och 308:4. Fastigheterna skall sammanföras genom fastighetsreglering, varvid också den del av 308:4 som skall ingå

i skyddszonen överförs till allmänna platsmarken, fastigheten Sicklaön 40:14. Fastighetsregleringen skall fullföljas när planen vunnit laga kraft.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

Avtal

Kommunen avser att försälja området genom anbuds-förfarande.

Stadsarkitektkontoret

*Paul Ahlkvist*  
Paul Ahlkvist  
1:e planarkitekt

*Waldemar Molin*  
Waldemar Molin  
Överingenjör

byggnadsnämndens  
Tillhör ~~Kommunfullmäktiges~~ i  
Nacka beslut  
den *16 dec. 1987* s. *539*  
In fidei:  
*Samrid Sambrink*

Laga kraft 1988-12-02

*Samrid Sambrink*

Till Stadsingenjörskontoret i Nacka

Ändring av detaljplan för del av Saltsjö-Duvnäs  
(Arbetsplatsområde vid Reginavägen) - enkelt  
planförfarande - i Nacka kommun

Härmed överlämnas originalhandlingar till rubr.  
Detaljplanen vann laga kraft den 2 december 1988.

Stadsarkitektkontoret

  
Sanrid Embrink  
Plansekreterare