

Grundkartan upprättad 87.07.08 Rev. 100.07.10

GRUNDKARTANS TECKNINGAR

—	fraktlinjens fasthetsgräns	—	ledningslöslinje
—	gällande ärendningsgräns	—	fastställd gatuhöjd
—	gällande egenskapsgräns	—	svängigt höjd
—	Byggnad med frippa utlös	—	höjdnurvor
—	Byggnader kopplade	—	40.1 fasthetsbeteckning
—	efter inkrutaturen	—	senare utläggning
—	frånslutningar		
—	staket resp höck		
—	Stämme		
—	staket under markytan		
—	väg		
—	gångväg		
—	slätt		
—	dike		

Grundkartans utarbetad av byråns bestyrkes

Skala 1:1000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet. Endast angiven användning och utförande är tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR

—	linje på kartan ritad 3 mm utöver planområdets gräns	gällande ärendningsgräns	svart	ett	bestämda
—	gällande egenskapsgräns	svart	ett	bestämda	
—	gällande ärendningsgräns	svart	ett	bestämda	
—	gällande egenskapsgräns	svart	ett	bestämda	
—	gällande ärendningsgräns	svart	ett	bestämda	
—	gällande egenskapsgräns	svart	ett	bestämda	

ANVÄNDNING AV MARK

—	Allmänna platser	—	gata som ingår i huvudvägen
—	gata som ingår i huvudvägen	—	gata som ingår i lokalvägen
—	gata som ingår i lokalvägen	—	parkområde (fullmark)
—	kvartersmark	—	kvartersmark
—	kvartersmark	—	kvartersmark

UTFÖRNING AV ALLMÄNNA PLATSER

—	gällande gatuhöjd	svart	ett	utgå
—	gatuhöjd	svart	ett	utgå

UTNYTTJANDEGRAD

e₁, e₂, e₃ högsta antal fastigheter (k resp 7)

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

—	marken får inte bebyggas	—	marken får endast bebyggas med utlös och garage
—	marken får endast bebyggas med utlös och garage	—	marken ska vara tillgänglig för gemensamma ändamål
—	marken ska vara tillgänglig för gemensamma ändamål	—	marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

—	bestämda träd får inte fällas	—	utförande får inte anordnas
---	-------------------------------	---	-----------------------------

UTFÖRNING

Utförande

—	högsta antal våningar	—	högsta bygghöjd för huvudbyggnad är 5,8 m (11)
—	högsta bygghöjd för huvudbyggnad är 5,8 m (11)	—	högsta bygghöjd för utlös och garage är 2,5 m
—	högsta bygghöjd för utlös och garage är 2,5 m	—	högsta bygghöjd för utlös och garage är 2,5 m
—	högsta bygghöjd för utlös och garage är 2,5 m	—	högsta bygghöjd för utlös och garage är 2,5 m

VÄRDEFULLA BYGGSÄMÅL UTMÅL

—	utlös och garage	—	utlös och garage
—	utlös och garage	—	utlös och garage
—	utlös och garage	—	utlös och garage

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Gemensamhetsdelen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATIONER

Illustrationsfält

Defiljanten för GRÄBERGET del av Rosunda i Närke kommun

Stadsarkitektkontoret i Närke 1 juni 1998

Paul Ahkviist
Stadsarkitekt

Antagen av KF 1990-04-23
Laga kraft 1992-06-26

Till planen hör även:
Planbeteckning
Genomförandebeskrivning
Fasthetsbeteckning

92/104 DP 84



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-92/104

92/104

KARTAN PLAN A1

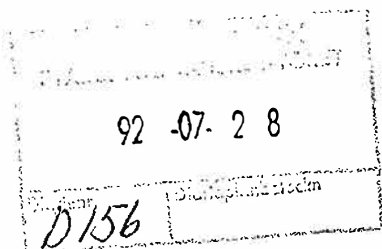


MILJÖ- OCH NATURRESURS-
DEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT 62

1992-06-25

M91/2966, 2967,
2968, 2969/9



"-" och "-"
Svartviksringen 4133
36 SALTSJÖBADEN

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

Överklagande i fråga om detaljplan för del av
Rösunda, Gråberget, i Nacka kommun

./.
Länsstyrelsen i Stockholms län fattade den 29
november 1990 det beslut som framgår av bilagan.

"-", "-", "-", "-" och "-" har överklagat beslutet.
"-", "-" och "-" har härvid erinringar såväl mot
planens sakliga innehåll som mot dess formella
hantering.

Regeringen, som finner att kommunens beslut att
anta planen tillkommit i laga ordning, finner inte
skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Regeringen
avslår överklagandet.

På regeringens vägnar


Görel Thurdin

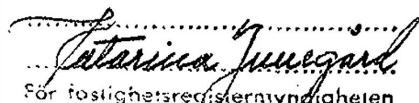

Göran Bjärme

REGISTRERING

Datum

1992-09-14

Införing i fastighetsregistret har
verkställts ~~beröfande~~


Tatarina Junegård
För fastighetsregistrernyttigheten
i Nacka kommun

2 2 30 13

Kopia till

kulturdepartementet
boverket

länstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten
"- och "-, Kommendörsvägen 1,
133 36 SALTSJÖBADEN
"-, Svartviksringen 5,
133 36 SALTSJÖBADEN
"-, Sjökullens väg 14,
133 35 SALTSJÖBADEN

Kopiens överensstämmelse
med originalet bestrykes.

Paul Petter



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN
Planeringskansliet
Länsassessor Fredrik Denecke
Direkttel: 08-785 50 16

BESLUT
Datum
1990-11-29

¹ DP 84
Beteckning
11.1041-450
451
453-456
466
470-475
632

Enligt sändlista

NACKA KOMMUN STADSBYGGNADSKONTORET	
90 -12- 0 5	
Diarienumr D 156	Diariplanbeteckn

Överklagande i fråga om detaljplan för del av Rösunda, Gråberget, i Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen prövar inte den talan som förs av "-", "-", "-" och "-".

Länsstyrelsen avslår överklagandena i övrigt.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, enligt bilaga.

./.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 23 april 1990, § 49, detaljplan för del av Rösunda, Gråberget.

Beslutet har överklagats av "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-", "-" och "-".

Följande yrkanden har sammanfattningsvis framförts i ärendet. Den del av Rösunda 40:1 som är belägen öster om Rösunda 40:4 bör få bebyggas. Bredden på utfarten från Rösunda 40:2 mot Kommendörsvägen bör bibehållas med nuvarande bredd. Den del av Rösunda 40:2 som är avsedd att utgöra högst fyra fastigheter bör indelas i högst två fastigheter för att en naturskön kulle i den norra delen av tomten skall kunna bevaras. Bebyggelsen öster och väster om Svartviksringen bör göras mindre tät. Endast en måttfull förtätning av bebyggelsen i form av en varierad individuell villalikhande bebyggelse bör tillåtas.

SKÄL

Enligt 13 kap 3 § plan- och bygglagen (PBL) överklagas antagandebeslutet genom att besvärshandling inges till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag då justeringen av protokollet med beslutet har tillkännagetts på kommunens anslags-tavla, i detta ärende sist den 25 maj 1990. Skrivelse från "-" inkom dock först den 6 juni 1990, alltså för

/plan/kansli/fellsaw/11.1041-450.1990-11-28

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08-785 40 00

Postgirokonto
3 5172-6

Telefax
08-53 11 86

BESLUT

Planeringskansliet
Länsassessor Fredrik Denecke
Direkttel: 08-785 50 16

1990-11-29

11.1041-450

451

453-456

466

470-475

632

sent. Hennes talan skall därför avvisas.

Enligt 13 kap 5 § PBL får antagandebeslutet vidare överklagas endast av den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda. "-", "-" och "-" har låtit sig avhöra i ärendet först efter det att planen har antagits. Även deras talan skall därför avvisas.

I anledning av de övriga klagandes talan gör länsstyrelsen följande bedömning.

Väster om Svartviksringen medges enligt planen två parhus och öster om nämnda gata sju kopplade sluttningshus jämte en villa. Den västra delen av Rösunda 40:2 har avsatts för fyra villatomter. Enligt planen utgör nämnda områden värdefull miljö och enligt planbeskrivningen skall den tänkta nybygghusen utföras med stor känslighet för att bevara den karakteristiska byggnadsstilen och för att ge ett lugnt och samlat helhetsintryck. Länsstyrelsen saknar anledning att ha en i förhållande till kommunen avvikande uppfattning i berörda hänseenden, vilket gäller även frågan om tillkommande bebyggelse öster om Rösunda 40:4.

Den i planen avsedda utfarten från Rösunda 40:2 kan inte anses olämplig.

I handläggningen av detta ärende har, förutom undertecknade, deltagit även länsarkitekten Eva Gyllensvärd.



Per Evaeus
Förste länsassessor



Fredrik Denecke
Länsassessor

SÄNDLISTA

Byggnadsnämnden i Nacka kommun

rek + mb

"_"

Norevägen 8 A
182 61 DJURSHOLM

"-" Sjöskullens väg 14
133 35 SALT SJÖBADEN

BESLUT

Planeringskansliet
Länsassessor Fredrik Denecke
Direkttel: 08-785 50 16

1990-11-29

11.1041-450

451

453-456

466

470-475

632

"-" Rektorsgatan 11
852 34 SUNDSVALL

"-"
Kommendörsvägen 1
133 36 SALTSJÖBADEN

"-"
P1 1642
542 93 MARIESTAD

"-" Fafnervägen 33
182 64 DJURSHOLM

"-"
P1 2570
665 00 KIL

"-" Svartviksringen 4
133 36 SALTSJÖBADEN

"-" Hasslingegatan 1
421 60 VASTRA FRÖLUNDA

"-"
Svalnäs Allé 19
182 63 DJURSHOLM

"-" Svartviksringen 6

133 00 SALTSJÖBADEN

"-"
Svartviksringen
203 00 SALTSJÖBADEN

"-" Svartviksringen 5
133 36 SALTSJÖBADEN

"-" Tunavägen 7
194 51 UPPLANDS-VÄSBY

Handläggare:
Planingenjör
x Dragan Sekulić

Detaljplan för del av Rösunda, Gråberget, i Nacka kommun, upprättad på stadsarkitektkontoret i Nacka i juni 1988.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidsprogram

Tidplanen för detaljplanearbetet anger att ett planförslag ska utställas under september 1988. Efter godkännande i byggnadsnämnden, december 1988, förs planförslaget till kommunfullmäktige för antagande, februari 1989. Detaljplanen kan med dessa förutsättningar vinna laga kraft till maj 1989.

Genomförandetiden föreslås vara 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

VA-nätet är utbyggt inom planområdet.

Mindre justeringar av lokalvägssystemet har föreslagits. Utbyggnad av gångbana på västra sidan av Rösundavägen till plangränsen i norr. Svartviksringen inom planområdet breddas ~1,5 m till 4,5 m belagd bredd och förses med en gångbana på 2,0 m.

Förbättring av gatubelysningen inom planområdet bör utformas på sådant sätt att den inte stör Observatoriet.

Ansvarsfördelning

Kommunala VA-ledningar är utbyggda inom planområdet. Vaghållare är Nacka kommun som utför de föreslagna förbättringsåtgärderna på vägnätet. I den östra delen av Rösunda 40:1 föreslås en gemensamhetsanläggning. Området skall bevara sin nuvarande karaktär som naturmark och skall vara rekreations- och lek område för de fastigheter som är delägare i samsälligheten.

Fastighetsbildning

Större delen av planområdet är i enskild ägo. Kommunen äger vägmark och Rösunda 2:1.

Upprättande av fastighetsplan för vissa kvarter kan bli aktuell.

Ekonomi

Exploateringskostnaderna, gatukostnaderna och kostnaderna för planläggningen skall betalas av de fastighetsägare som erhåller byggrätter inom planen och regleras i avtal mellan kommunen och dessa fastighetsägare. Avtalen skall vara tecknade och godkända av kommunfullmäktige senast i samband med att planen antas av fullmäktige. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp debiteras fastighetsägarna enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Nacka Energi, som ansvarar för drift, underhåll och ombyggnad av områdets elförsörjning, debiterar fastighetsägarna i form av anslutningsavgifter. Kostnader för fastighetsbildningen bestrides av de som har nytta av åtgärderna.

Genomförandeorganisation

Byggnadsnämnden och fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka är genom stadsingenjörskontoret ansvarig för fastighetsbildning, nybyggnadskartor m m.

Tekniska nämnden är genom gatukontoret ansvarig för vägbyggnad och VA-anslutningar.

För gemensamhetsanläggningen ansvarar berörda fastighetsägare.

Nacka Energi ansvarar för områdets elförsörjning.

Stadsarkitektkontoret

Paul Ahlkvist
Paul Ahlkvist
1:e planarkitekt

Dragan Sekulić
Dragan Sekulić
planingenjör

Godkänd av BN 1989-03-01

Samir Šević

Antagen av KF 1990-04-23

Samir Šević

Laga kraft 1992-06-25

Samir Šević

Handläggare:
Planingenjör
★ Dragan Sekulić

Detaljplan för del av Rösunda, Gråberget, i Nacka kommun, upprättad på stadsarkitektkontoret i Nacka i juni 1988.

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med tillhörande bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Program för Gråberget mars 1986

PLANDATA

L ä g e

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Saltsjöbaden i området Garvkroken. Planområdet begränsas av Rösundavägen, Kommendörsvägen, Amiralsvägen, Saltsjöpromenaden, Svartviksringen samt kvarteret Gråberget som delvis ingår i planen.

A r e a l

Planområdets totala areal är cirka 5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

B e f i n t l i g a p l a n e r

Kommunöversikt och markanvändningsplan 83 anger inga väsentliga förändringar av nuvarande förhållanden.

Detaljplaner

För östra delen av området gäller stadsplan fastställd 1912 med ändrade bestämmelser 1936, i den västra delen gäller stadsplan fastställd 1960. Planområdet gränsar till stadsplaner fastställda 1946 samt 1948. Del av planområdet har varit belagt med byggnadsförbud enligt 35 § byggnadslagen.

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 den 10 april 1985.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände den 22 april 1986 program till stadsplan för Gråberget, varvid följande förutsättningar skulle prövas:

För exploateringsområdet söder om Svartviksringen - 3 villor utgör grund för arbetet

För exploateringsområdet norr om Svartviksringen - villor eller radhus

För exploateringsområdet söder om Kommendörsvägen - enbart villor samt att VA-ekonomin studeras

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

Topografi

Dalgången som löper i nord-sydlig riktning delar området i två delar. Delarna är mycket kuperade med nivåskillnader på 20-25 meter. I söder och öster omges området av Baggensfjärden. Partierna som är aktuella för bebyggelsen är ganska flacka med kraftigt stigande berggrund. Delen i väster är låg, sumpig och skuggad.

Vegetation

På högplatån dominerar hållmarkstallskogen, i dalen och på sluttningarna dominerar lövträdsbeståndet. Den syd-västra delen är låg, sumpig, bevuxen med björk, sly och vass. Tomtmarken utgöres dels av odlade trädgårdar och dels av naturmarkspartier. Värdefullt att bevara är de sammanhängande hållmarksområdena.

Lokalklimat

Planområdet är mycket kuperat med markanta höjdparter och därmellan lågparter. Dessa förhållanden påverkar bebyggelseförutsättningarna.

Höjdparterna är särskilt utsatta för vind. Sluttningarna mot nordost och nord har ett begränsat solljusinfall. Inom lågparterna kan risk för kallluftssamlingar förekomma.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av villor. Villorna på Rösunda 40:4 och 40:5 är ritade av C Westman och Rösunda 40:2 är ritad av Morssing, dessa byggnader har stort kulturhistoriskt värde.

Inom kv Generalen finns några större fastigheter med outnyttjade byggnadsrätter. Av totalt 10 fastigheter är 8 bebyggda.

Omgivningar

Planområdet gränsar i nord och syd mot stadsplanlagda områden med villabebyggelse. I nordväst ligger Saltsjöbadens Observatorium. Vissa önskemål är förknippade med Observatoriets omgivning så att Observatoriets verksamhet inte störs.

Vägar och trafik

Vägnätet inom planområdet har låg standard. Rösundavägen som gränsar mot planområdet har överordnad funktion. Den saknar cykelbana och trottoar. Trafikmängden var 1985 1.850/fordon/ÅMD. Trafikmätning utförd under hösten samma år visade dock betydligt lägre fordonsmängder, ca 1.100 f/d.

Närmaste kollektivtrafikförbindelse för området är saltsjöbadståget vid Solsidans station eller Saltsjöbadens station, båda på 700-800 m gångavstånd.

Service

Planområdet innehåller inga servicefunktioner. Kommersiell och social service finns i Tippen. Begränsad sådan finns i Rösundaplan och Solsidans centrum.

För områdets skolförsörjning finns Ringparkens och Solsidans lågstadium. Mellanstadium finns

vid Igelboda och Neglinge och vid Tattby finns högstadium och gymnasium.

Ledningssystem

VA-nätet är utbyggt inom planområdet, dock är östra delen utmed Strandpromenaden utan avlopp. Anslutningar till nätet finns på Svartviksringen och på Amiralsvägen. Kvaliteten på denna senare är dålig. Vid en eventuell exploatering av den östra delen bör ledningarna läggas om.

Ägoförhållanden

Området i kv Gråberget, gatumarken samt s k impedimentmark ägs av Nacka kommun. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

PLANFÖRSLAG

A l l m ä n t

Syftet med planeringen är att pröva möjligheterna till en komplettering av bostadsbebyggelsen med bebyggelse av olika hustyper. Härvid skall stor hänsyn tas till terrängen och Observatoriets krav. Som exploateringsområden har föreslagits kv Gråberget och Generalen. Viss förtätning av de stora tomterna med villor bedöms kunna ske med stor hänsyn tagen till den kulturhistoriska miljön.

B e b y g g e l s e

Sydvästra delen av området som i 1960 års stadsplan skall vara reserverat som park är lågt beläget och fuktig. Området stiger från Svartviksringen och övergår i kraftigt sluttande berg. Området är skuggigt. Vid byggandet behöver marken höjas något. Husen bör placeras mot Svartviksringen för att få mesta möjliga ljus. I delområdet föreslås två parhus. Området nord-ost om Svartviksringen är en smal och plan remsa som övergår i ett brant berg. Från Rösunda 40:1 har i södra delen avstyckats Rösunda 40:4 och 40:5. Dessa är bebyggda med en av Carl Westmans förnämsta villor, respektive en stuga av samma arkitekt. Stugan har en välanpassad tillbyggnad. Rösunda 40:1 har i dag 13 delägare. Östra och centrala delen av Rösunda 40:1 föreslås som samfällighet för omgivande fastigheter. För området närmast Svartviksringen föreslås 7 st kopplade sluttningshus jämte en villa längst i norr med utfart till Rösundavägen. Marken mellan de 7 nya husen och Rösunda 40:5 före-

slås tillföras fastigheten 40:5.
Inom västra delen av Rösunda 40:2 föreslås 4 nya tomter för villabebyggelse.
Byggnaderna på fastigheterna 40:2 och 40:4 har stort kulturhistoriskt värde och föreslås Q-märkas. Även byggnaderna på Rösunda 40:3, 40:5 samt 41:2 m fl har visst kulturvärde. För att bevara den karaktäristiska byggnadsstilen för området skall den tänkta nybebyggelsen utformas med stor känslighet i avsikt att ge ett lugnt och samlat helhetsintryck.

S e r v i c e

Med den omfattning av bebyggelsen som här föreslagits bedöms att tillräckligt underlag ej kan skapas för några kommersiella eller sociala servicefunktioner, varför detta behov får tillgodoses inom angränsande områden.

F r i o m r å d e n

Den östra delen av Rösunda 40:1 föreslås utgöra en samfällighet för angränsande fastigheter. Området skall bevara sin nuvarande karaktär som naturmark och skall vara rekreations- och lek område för de boende på de fastigheter som är delägare i samfälligheten. Bebyggelsens ringa storlek motiverar ej krav på bollplan och dyl inom området.

T r a f i k

Huvudtillfarten till planområdet kommer att ske från Rösundavägen. Tomtutsläppen mot Rösundavägen har minimerats och förläggs parvis. En gång- och cykelbana föreslås anordnas på västra sidan av Rösundavägen. Svartviksringen förbättras i korsningen med Rösundavägen samt breddas i sin norra del åt väster och i södra delen åt öster.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avloppsnet är utbyggt i hela planområdet. Tillkommande bebyggelse skall anslutas till det kommunala nätet.

Energiförsörjning

Byggnaderna bör placeras och utformas på ett ur energisynpunkt lämpligt sätt.

Fastigheterna i kv Gråberget har begränsat

solljusinfall, varför det är viktigt att bebyggelsen utformas och placeras så nära Svartviksringen som möjligt, för att nås av solen.

GENOMFÖRANDE

Huvuddelen av planområdet är i enskild ägo med undantag av Rösunda 2:1 som är i Nacka kommuns ägo.

Nacka kommun kommer att stå för genomförandet av delområde på Rösunda 2:1 som kan rymma 4 byggrätter.

Delen närmast Svartviksringen och Rösundavägen på fastigheten Rösunda 40:1 skall genomföras i enskild regi och kan rymma 8 byggrätter varav en fristående villa. Resterande del av Rösunda 40:1 föreslås utgöra gemensamt grönområde för angränsande föreslagna fastigheter.

Genomförandet av grupphusbebyggelsen avses regleras i exploateringsavtal.

Delen av Rösunda 40:2 i hörnet av Rösundavägen och Kommendörsvägen har fått byggrätter för max 4 fristående villor och skall genomföras i enskild regi.

Svartviksringens vägbana inom planområdet breddas till 4,5 m belagd bredd och vägen förses med en gångbana på 2,0 m.


Genomförandetid


Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

SAMRÅD

Under planarbetet har information och samråd skett med berörda fastighetsägare, länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder.

Stadsarkitektkontoret


Paul Ahlkvist
1:e planarkitekt


Dragan Sekulić
planingenjör

Godkänd av BN 1989-03-01



Antagen av KF 1990-04-23



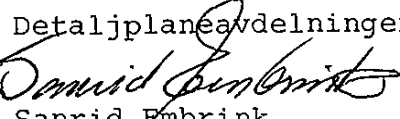
Laga kraft 1992-06-25



Till Fastighetsregistermyndigheten
i Nacka

Detaljplan för GRÅBERGET, del av Rösunda i
Nacka kommun
har vunnit laga kraft den 25 juni 1992

Originalhandlingar + transp. karta + målad plankarta
~~Planhandlingar~~ översändes
Plankarta

Detaljplaneavdelningen

Sanrid Embrink
Plansekreterare