







# **Nacka KLM**

**Akt nr:**

**0182K-92/39**

92 / 39

KARTAN PLAN A1



LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄN  
Planenheten  
förste byråingenjör  
Pia Stiberg  
Tel 08 - 785 40 34

BESLUT  
Datum  
1990-01-02

Beteckning  
11.1082-21-89

Dp 74

90-01-11

Nacka kommun  
Stadsbyggnadskontoret  
131 81 NACKA

### Upphävande av strandskydd inom område med detaljplan

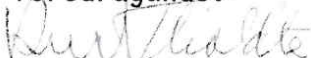
Förslag till detaljplan för del av Rensättra, Kummelnäs och Skarpnäs, Rensättra II har varit utställt. Planområdet berör område för vilket strandskydd råder enligt 15 § naturvårdslagen.

Med hänsyn till detaljplanens verkan erfordras inte strandskydd för kvartersmark inom planområdet med undantag av det med N (betesmark) markerade området.

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen att strandskydd ej skall gälla inom kvartersmark i det område som omfattas av detaljplanen med undantag av det med N (betesmark) markerade området.

Detta beslut träder i kraft när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Område som undantas från antagandet omfattas inte av detta beslut.

I handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Kurt Thöldte, beslutande, byrådirektör Christina Plym-Forshell, länsassessor Fredrik Denecke och förste byråingenjör Pia Stiberg, föredragande.

  
Kurt Thöldte

  
Pia Stiberg

### SÄNDLISTA

Statens naturvårdsverk  
KRC  
akten



MILJÖ- OCH NATURRESURS-  
DEPARTEMENTET

DP 74

REGERINGSBESLUT 18

Datum  
1992-02-20

Dnr  
M91/3388/9  
(B091/2719/P)

NACKA KOMMUN STADSBYGGNADSKONTORET	
92 -03- 06	
Diarienum D/163	Diarioplanbeteckn

Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs  
Fastighetsägareförening, HLS  
c/o Ursula Krische  
Fjärilsgränd 4  
132 37 SALTSJÖ-BOO

FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN  
i Nacka kommun

Ink 9/4 19.92

Dnr 92/72

Överklagande i fråga om detaljplan för Rensättra II,  
del av Rensättra, Kummelnäs och Skarpnäs i Nacka  
kommun

./.  
Länsstyrelsen i Stockholms län fattade den 23 au-  
gusti 1991 det beslut som framgår av bilagan.

Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs Fastighetsägareföre-  
ning har överklagat beslutet.

Regeringen, som inte finner skäl att ändra länssty-  
relsens beslut, avslår överklagandet.

På regeringens vägnar

*Eörel Thurdin*  
Eörel Thurdin

REGISTRERING

Datum

1992-04-16

(införing i Kungälv)

har varit

för

i Nacka kommun

*Bolette Nilvick*

*Christina Leifman*  
Christina Leifman

Kopia till

boverket  
länsstyrelsen (handlingar återsänds)  
✓ byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten

Kopiens överensstämmelse  
med originalet bekräftar.

*Luis Petter*



LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄN  
Juridiska enheten  
länsassessor  
Fredrik Denecke  
Tel 08 - 785 50 16

BESLUT

Datum  
1991-08-23

Beteckning  
11.1041-192-91  
11.1041-193-91

1 (3)

rek+mb Shahin Malak  
Rensättravägen 5  
132 37 SALT SJÖ-B00

rek+mb Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs Fastig-  
hetsägareförening  
c/o Ursula Krische  
Fjärilsgränd 4  
132 37 SALT SJÖ-B00

Överklagande i fråga om detaljplan för del av Rensättra, Kummelnäs och Skarpnäs, Rensättra II, i Nacka kommun.

#### BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

./. Detta beslut kan överklagas hos regeringen enligt bilaga.

#### BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 25 mars 1991, § 32, detaljplan för del av Rensättra, Kummelnäs och Skarpnäs, Rensättra II.

Beslutet har överklagats av Shahin Malak, Kummelnäs 1:923, och av Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs Fastighetsägareförening, Skarpnäs 1:58.

Malak har gjort gällande att planområdet bör bevaras av ekologiska och kulturhistoriska skäl och för rekreativ ändamål, och han har yrkat att en daghemsbyggnad i planområdet skall placeras närmare Myrsjö skola.

Föreningen har anfört i huvudsak följande. Planområdet utgör gammal kulturmark med anor från vikingatiden och är av stor betydelse för friluftslivet, eftersom det är ett av de sista grönområdena i trakten. Man har inte försökt att anpassa den nya bebyggelsen till kringliggande befintlig bebyggelse. Den väg som försörjer 70 radhus på Månskensberget bör anslutas till Hasseluddsvägen via den befintliga utfarten vid Margretebergsvägen för att avlasta Rensättravägen, eller också bör området delas upp och en ny väg byggas åt vardera hållet för att hålla ner trafiknivån till en mera begränsad och normal omfattning. Dagvattnet från 200 nya bostäder kommer att ledas i öppna diken till Sågsjön, som kommer att bli förorenad. Både Myrsjön och Sågsjön är redan starkt försurade. Det utställda planförslaget har före antagandet ändrats på så sätt att antalet hus är fler och placeringen av husen sämre.

SKÄL

Det är en uppgift i första hand för kommunen att besluta om markanvändning och byggande. Länsstyrelsen kan på yrkande av enskilda pröva endast frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende, dvs frågor som rör de klagandes enskilda intressen. Någon prövning av motstående allmänna intressen kan inte göras vid länsstyrelsens prövning av ett överklagande.

Även om planområdet kan ha ekologiska och kulturhistoriska värden finner länsstyrelsen inte anledning att frångå kommunens ställningstagande att planområdet skall tas i anspråk för bostadsbyggande.

Daghemsbyggnadens placering får, med hänsyn till behovet av daghemsplatser i och närmast planområdet, anses vara befogad.

Den närmare anpassningen av den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse prövas inte i detaljplanen utan i samband med bygglovsprövningen.

En för planen företagen miljökonsekvensbeskrivning har, vad avser dagvattnet, delvis följande lydelse: "System för avledning av dagvatten kommer endast att utbyggas i begränsad omfattning. Dagvattensystemet skall omhänderta dagvatten från nya hårdgjorda ytor och släppa detta i ett befintligt dike söder om nuvarande Rensättra gård samt i ett befintligt dike längs Margretebergsvägen. Fastigheterna skall omhänderta sitt eget dagvatten inom tomten, sk LOD-system, där det leds ner i marken och infiltreras ... en stor del av dagvattnet kommer ej att avrinna som ytvatten utan infiltreras i de befintliga moränlagren och på så sätt rensas innan det når fram till Sågsjön". Omhändertagandet av dagvattnet får mot bakgrund av det anförda anses godtagbart.

I planen ingår bestämmelser om utnyttjandegrad avseende högsta antal lägenheter, största bruttoarea i kvm ovan mark och största byggnadsarea per fastighet. Dessa bestämmelser har inte ändrats under planförloppet. Efter utställandet har dock i planen ett avsnitt av en gång- och cykelväg ändrats till parkmark och gränsen för ett punkthusområde har justerats något, har jämte illustrationsplanen ändrats i vissa avseende. Ändringarna i detaljplanen är inte större än att de kan godtas utan förnyat utställande.

Trafikmatningen av planområdet avses ske från Hasseluddsvägen via Rensättravägen, varvid korsningen mellan dess vägar jämte Nygärdesvägen skall byggas om av trafiksäkerhetsskäl. Länsstyrelsen anser att trafikförsörjningen av radhusområdet är planerad på ett godtagbart sätt.



LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄN  
Juridiska enheten  
länsassessor  
Fredrik Denecke  
Tel 08 - 785 50 16

BESLUT  
Datum  
1991-08-23

3 (3)  
Beteckning  
11.1041-192-91  
11.1041-193-91

I den slutliga handläggningen av ärendet har, förutom  
undertecknade, deltagit även avdelningsdirektören Bo Samsing.

  
Per Evaeus  
förste länsassessor

  
Fredrik Denecke  
länsassessor

Kopia till:  
byggnadsnämnden

Handläggare:  
1:e planingenjör  
Tord Runnäs

Detaljplan för del av Rensättra, Kummelnäs och Skarpnäs, Nacka kommun, Rensättra II, upprättad på stadsbyggnadskontoret i Nacka i oktober 1989, reviderad i mars 1990.

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

### HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

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

### PLANDATA

#### L ä g e

Planområdet är beläget i norra Boo, utefter Rensättravägens södra del. Inom området ligger Rensättra Gård.

#### A r e a l

Planområdets areal är 35,7 ha, varav 2,0 ha utgör vattenområde.

### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### Ö v e r s i k t l i g a p l a n e r

I kommunöversikten, antagen av kommunfullmäktige i februari 1984, har planområdet angivits dels som område med en blandad gles bebyggelse, som delvis saknar plan och delvis har inaktuella byggnadsplaner och för vilka förändrad markanvändning ej förutses, samt dels som område med stort värde för det rörliga friluftslivet, vilket ej utgör resurs för ändrad markanvändning.

Denna detaljplan har  
ändrats genom beslut  
1993-07-15  
.....  
Se akt .....93/66.....

## D e t a l j p l a n e r , s t r a n d s k y d d

Inom del av området finns detaljplaner (byggnadsplaner) fastställda 1941. Efter den 1 juli 1987 har för dessa detaljplaner tillkommit en ny planbestämmelse. Bestämmelsen anger att - "bygglov skall inte lämnas till åtgärd, som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän trafik-, vatten- och avlopps-anläggning har kommit till stånd".

Planområdet gränsar i väster mot ett i januari 1988 upprättat detaljplaneförslag, Rensättra I. Denna detaljplan förväntas kunna vinna laga kraft under våren 1990.

Utefter Myrsjön och Sågsjön gäller strandskydd, enligt 15 § Naturvårdslagen. För Sågsjön gäller ett utvidgat strandskydd på land omfattande intill 300 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

Startpromemoria jämte tidplan har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott i mars 1988.

## H i s t o r i k - k u l t u r m i l j ö

"Godset Regensäter", sedemera Rensättra Gård, har anor sedan mitten av 1400-talet. Gården har haft ett flertal ägare, bl a ingick gården i den donation som Jakob Sagge till Bo fick av kronan 1560. Gården har förutom med Bo Gård, varit förenad med Kummelnäs Gård. Rensättra har varit i nuvarande släkts ägo sedan 1908.

I början av 1800-talet fanns tolv byggnader på gården. Mangården från 1780-talet, kallad "Långa längan", totalförstördes i en brand 1936. En ny huvudbyggnad hade dock uppförts 1930 i anslutning till den nerbrunna. Det äldsta kvarvarande bostadshuset, fastigheten Rensättra 2:5, uppfördes ursprungligen omkring 1800. Ladugården, numera Rensättra fritidsbod, byggdes 1918-1919. Övrig gårdsbebyggelse, Rensättra 1:40 och 2:6, är från 1930-talet. Rensättra Gård var det sista jordbruket i Boo församling. Aktivt jordbruk bedrevs fram till 1955. Från den ursprungliga fastigheten har under årens lopp avstyckats och sålts fritidshustomter och mark till kommunen i samband med exploateringen av bland annat Örminge.

Gårdsbebyggelsen och det öppna landskapet, öster om gården, utgör en kulturhistorisk intressant miljö som bör bevaras.

Omedelbart utanför planområdets östra gräns finns ett förhistoriskt gravfält och en stensättningsliknande lämning.

## **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**

En vegetationsinventering och en översiktlig markundersökning har utförts.

Planområdet är delvis mycket kuperat med höjdskillnader på drygt 40 meter.

Rensättraområdet domineras av tre större höjdsträckningar, huvudsakligen bevuxna med blandskog och hållmarkstallskog. Två dalgångar löper mellan bergen, från Boo kyrka ned till Rensättraviken och från Margretebergsvägen leder en vackert utbildad sprickdal med branta stup. Planområdets östra del är mycket värdefullt som grönområde genom sin växling mellan öppen mark och skogsklädda bergspartier samt att området är mycket lättillgängligt ner till Sågsjön, som här har en fri och åtkomlig strand.

Det öppna landskapet är viktigt att bevara från kulturmiljö- och rekreationssynpunkt.

Höjdpartiet, öster om Rensättra 2:6, utgör ett värdefullt landskapselement, som ej får utsättas för exploatering. Skogsbrynen öster om Rensättra 1:40 och runt höjdpartiet mellan Margretebergsvägen och Rensättravägen är väsentliga att bevara med hänsyn till landskapsbilden och närmiljön. Solitärt finns träd och trädpartier av stort värde, till exempel inom östra delen av Kummelnäs 2:1, i den flacka slutningen söder om Rensättravägen, delar av allen mot Rensättra fritidsbod, träd och vegetation utmed tillfarten till den tidigare huvudbyggnaden, den stora eken öster om Rensättra 2:6 samt vissa vegetationspartier i planområdets norra delar.

Planområdet har en mycket varierad markbeskaffenhet med berg i dagen eller berg täckt med ett tunt jordlager, moränjordar och lerjordar. Inom områden med lerjordar krävs för grundläggning urgrävning och/eller pålning.

### **Bebyggelse**

Befintlig bebyggelse utgöres, förutom av gårdsbebyggelsen, av en gles blandbebyggelse. Inom planområdet finns tio permanentbebodda fastigheter och tio fritidshusfastigheter. Bebyggelsen är huvudsakligen uppförd på 1940-talet. Flera av de nu

permanentbebodda husen uppfördes ursprungligen som fritidshus och har under senare år om- och tillbyggt.

Bostadshuset på fastigheten Rensättra 2:5, från omkring 1800, har ett stort kulturhistoriskt värde och ska bevaras.

Ladugården användes för närvarande som försäljningslokal för fritidsmöbler. Verksamheten ska flyttas.

#### **Service**

Planområdet har en god kollektivtrafikförsörjning med busshållplatser utefter Hasseluddsvägen.

Söder om planområdet finns Myrsjöskolan, innehållande låg-, mellan- och högstadium.

Övrig allmän och kommersiell service finns i Orminge Centrum, cirka 1-1,5 km sydväst om planområdet.

#### **Lek och fritid**

Väster om planområdet finns en dansbana och en badplats, som ägs av Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs fastighetsägareförening.

I dalsänkan söder om planområdet finns odlingslotter.

Utefter Margretebergsvägen och vidare österut genom planområdet går Booledden, en vandringsled som förbinder nordvästra Boo med fri- och rekreationsområdena i Velamsund.

De öppna markerna öster om Rensättra Gård, de skogsklädda höjdpartierna och Sågsjöns fria och delvis lättillgängliga strand är en naturresurs av stor betydelse för rekreation och friluftsliv inom centrala och norra Boo. Delar av den öppna marken utgör betesmark för hästar.

#### **Vägar och trafik**

Trafikmatningen till området sker från Hasseluddsvägen via Rensättravägen.

Vägnätet inom planområdet har genomgående en låg standard i huvudsak anpassat efter en gles fritidshusbebyggelse. Vägarna är grusbelagda.

#### **Vatten och avlopp**

Vid Rensättra Gård finns en privat vatten- och avloppsledning, som är ansluten till kommunens VA-system, via ett borrhål till avloppstunneln i Margretebergsvägens förlängning.

För övriga fastigheter sker dricksvattenförsörjningen genom egna brunnar och avloppet har

lösts inom den egna tomten. Av dessa är det ingen som uppfyller dagens krav på en tillfredsställande rening av sitt avlopp för åretruntbruk. Flertalet av fastigheternas mer eller mindre renade avloppsvatten förs via dikessystem ut i Sågsjön.

### Ägoförhållanden

Alla tomtplatser, Rensättra Gård, handelsträdgården, vägar och övrig allmän platsmark är i enskild ägo.

### PLANENS INNEHÅLL

#### A l l m ä n t

Ägarna till Kummelnäs 2:1, Kumla handelsträdgård, och Rensättra 2:1, Rensättra Gård med omgivande mark, har redovisat önskemål om en exploatering för bostäder. Genom beslut av kommunstyrelsens arbetsutskott i november och i december 1987 i samband med den verkställande planeringen ska en utbyggnad prövas i en detaljplan.

I samband med exploateringen av dessa båda fastigheter har det förutsatts att planområdet även ska omfatta angränsande fastigheter.

Planförslaget syftar till att, efter utbyggnad av vatten- och avloppsledningar, samt upprustning och ombyggnad av vägnätet ge möjlighet till en småhusbebyggelse i form av villor och grupphus. Härvid förutsättes att nybebyggelsen ges en låg och till området väl anpassad utformning samt att erforderlig hänsyn tas till områdets natur- och kulturmiljö.

Planområdets östra delar, som tillsammans med det större friområdet mot Boo kyrka är av stor betydelse för rekreation och friluftsliv, ska ej byggas. Större delen av detta område ska utgöra naturmark, där det är väsentligt att vidmakthålla det öppna landskapet, i huvudsak i samma omfattning som i dag.

Inom planområdet har tomt för barnstuga reserverats.

#### B e b y g g e l s e

Planområdet föreslås bebyggas med villor och radhus. Den tätare bebyggelsen föreslås placeras i områdets västra del, i anslutning till Hasseluddsvägen.

På höjdplatån söder om Rensättravägen, del av fastigheten Rensättra 2:1, föreslås en radhusbebyggelse i högst två våningar. Området rymmer 66 lägenheter.

Vid exploateringen av grupphusbebyggelsen ska särskild hänsyn tas till befintlig mark och vegetation, som bedömts värdefull med hänsyn till landskapsbilden och närmiljön. Särskilt värdefull naturmark har utmärkts på plankartan samt givits en bestämmelse om att mark och vegetation ska bevaras.

De befintliga tomterna, i planförslaget avsedda för villabebyggelse, varierar i storlek mellan cirka 1800 och 3500 kvm. Detta medför att en omfattande förtätning av tomterna kan förväntas.

Förutom en förtätning planeras en nyexploatering av villor i anslutning till Rensättras gårdsbebyggelse. Sammantaget kan planområdet rymma ett 70-tal nya villor.

Även inom områdena för friliggande villabebyggelse finns mark och vegetation av stort miljövärde, varför hänsyn skall tas till detta vid exploateringen.

Rensättras gårdsbebyggelse är av kulturhistoriskt intresse. Boningshuset på fastigheten Rensättra 2:5, ursprungligen från omkring 1800 förutsattes i planförslaget bevaras liksom den tidigare, norr därom liggande, mangårdsbyggnaden från 1930. Nybebyggelse i anslutning till denna gårdsbebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

#### S e r v i c e

Planområdets huvudsakliga servicebehov kan tillgodoses inom Orminge.

Inom planområdet har tomt reserverats för en barnstuga om fyra avdelningar. Barnstugan föreslås placeras på den s k allmanningen, Kummelnäs 1:47, söder om John Wibergs väg.

Inom ramen för den föreslagna bostadsbebyggelsen kan rymmas lokaler för hantverk och kontor, av sådan beskaffenhet att verksamheten ej stör närboende.

#### F r i y t o r

Det skogsklädda släntområdet runt föreslagen radhusbebyggelse, skogsbrynen mot ängsmarken i öster samt de öppna markerna med höjdparter och stranden mot Sågsjön föreslås utläggas som park och ska utgöra naturmark med kommunalt huvudmannaskap. För att hålla landskapet öppet krävs att marken utnyttjas som betesmark eller slätter.

Parkmarken, i anslutning till Rensättras gårdsbebyggelse, avses innehålla en för området gemensam lektyta med en mindre bollplan.

För grupphusområdet, Rensättra 2:1, och för den planerade bebyggelsen inom Kummelnäs 2:1 förutsätts att mindre lektytor anordnas på kvartersmark.

Booleden, vandringsleden mot Velamsund, befästes till sitt läge i planförslaget.

### T r a f i k, b i l u p p s t ä l l n i n g

Trafikmatning av planområdet avses ske som nu, från Hasseluddsvägen via Rensättravägen.

Korsningen Rensättravägen-Nygärdesvägen ska av trafiksäkerhetsskäl byggas om. Befintliga vägar inom planområdet avses i huvudsak till sitt planläge behållas. Med hänsyn till skötsel, underhåll och av trafiksäkerhetsskäl föreslås dock ombyggnader och mindre breddningar. Rensättravägen och södra delen av John Wibergs väg, allen mot gårdsbebyggelsen, föreslås få ett gatuområde om 10,0 meter. Övriga gator föreslås få en bredd av 8,0 meter, med körbanor varierande mellan 4,5 och 5,5 meter. Rensättravägen och John Wibergs väg som har en mer uppsamlande funktion, föreslås förses med gångbanor. Allen mot Rensättra Gård föreslås av miljöskäl bevaras och kompletteras med nya träd. Busshållplatserna utefter Hasseluddsvägen, väster om planområdet, avses flyttas. Busshållplatserna ska dimensioneras för ledbussar. Hållplatsernas ombyggnad ryms inom Hasseluddens nuvarande vägområde.

Inom planområdet planeras gång- och cykelvägar, som ska förbinda bostäderna och leda mot Hasseluddsvägen, Myrsjöskolan, Booleden samt friområdet i öster och mot Sågsjön.

Biluppställning för bostäderna förutsättes ske på kvartersmark. Bilplatsbehovet beräknas till två bilplatser per lägenhet.

### K l i m a t

Planområdet är kuperat, vilket påverkar bebyggelseförutsättningar. Byggnader bör placeras och utformas på ett från energisynpunkt lämpligt sätt.

Tillsammans kan hus, växtlighet och omgivning ge ett lämpligt lokalklimat. Om möjligt bör byggnaderna nås av solen under uppvärmningsperioden, varför så stor del som möjligt av fasadytan och fönstren vetta mot söder. Behovet av vindskydd är störst mot norr och öster, varifrån vinden till största del kommer under årets kallaste dagar.



## Grundläggning

Stor del av området består av berg i dagen eller berg täckt av tunt jordlager. I områdets sydöstra del och ett mindre område i väster förekommer lerjordar. En exploatering här förutsätter påförstärkning.

Inom områden med moräner och lera, s k normal mark avseende radonavgång, ska bebyggelsen utföras radonskyddat.

## Teknisk försörjning

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Området avses anslutas till det kommunala nätet via ett borrhål till avloppstunneln i Margretebergsvägens förlängning. Alternativt kan västra delen av planområdet anslutas till kommunens ledningar vid Margretebergsvägen-Hasseluddsvägen.

För att undvika djupa schakter och därmed hålla ner kostnaderna för VA-utbyggnaden bör grunt förlagda ledningar prövas, där det av topografiska skäl är möjligt.

Stor del av dagvattnet tas i dag om hand inom respektive tomt eller leds ut i diken, som mynnar ut i Sågsjön. I planförslaget förutsättes att dagvattnet på kvarteretsmark ska omhändertas lokalt inom tomt.

Avvattning av gator och annan allmän platsmark förutsättes ske dels som i dag genom dikes- och kulvertsystem och dels genom ett konventionellt dagvattensystem.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats som belyser eventuell påverkan på Sågsjön vid genomförandet av föreslagen detaljplan. Mot bakgrund av gjorda beräkningar bedöms att kväve- och fosforbelastningen på Sågsjön minskar. Den största föroreningskällan är för närvarande de enskilda utsläppen, vilka kommer att försvinna genom anläggandet av kommunalt avlopp. Det föreslagna dagvattensystemet medför att vattenbalansen i mycket ringa omfattning påverkas. Den föreslagna exploateringen bedöms därför få en gynnsam inverkan på den framtida vattenkvaliteten i Sågsjön.

För områdets elförsörjning har mark reserverats för en ny nätstation.

Grupphusbebyggelsens uppvärmning bör ske genom centraliserat system, för att ge framtida valmöjlighet, när det gäller energislag. Centralt placerade värmepumpar bör övervägas för byggnadernas basuppvärmningsbehov.

## PLANGENOMFÖRANDE

Utbyggnaden av villor avses ske i enskild regi. Inom områdets norra del förutsättes en förtätning av befintliga tomter. Utbyggnadstakten i denna förtätning kan ej nu preciseras. Föreslagna villatomter i områdets södra del, i anslutning till Rensättra Gård ägs av familjen Freden och marken för villabebyggelse i planområdets västra del, Kummelnäs 2:1, ägs av Svenska Vägbeläggningar AB. Till detaljplaneförslaget här illustrerad bebyggelse avses ligga till grund för fastighetsplanen.

Föreslagen grupphusbebyggelse, i områdets västra del, avses genomföras i enskild regi och med statlig lånefinansiering. Byggstart beräknas ske under 1992.

Inom områden med småhus i grupp, Rensättra 2:1 och Kummelnäs 2:1, förutsättes att gemensamhetsanläggningar inrättas. Dessa kan innehålla vatten- och avloppsanläggningar, lekplatser, gång- och körvägar, olika typer av gemensamma lokaler m m inom kvartersmark som utgör en nödvändig förutsättning för områdets funktion.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar och allmän platsmark.

Utbyggnaden av gator, gångvägar, park samt vatten- och avloppsledningar inom och i anslutning till planområdet avses utföras och bekostas av exploaterarna. Dessa allmänna anläggningar förutsättes, efter utbyggnaden, överlämnas till kommunen. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal.

Naturmarksområdet ska förses med skötselplan, vilken upprättas av park- och fritidskontoret.

Planens genomförandetid föreslås till cirka 15 år. Genomförandetiden slutar den 31 december 2004.

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

Gällande strandskydd utefter Sågsjön och Myrsjön enligt 15 § Naturvårdslagen, föreslås upphävas inom kvartersmark.

Länsstyrelsen beslöt, 1990-01-02, förordna att strandskydd ej skall gälla inom kvartersmark i det område som omfattas av detaljplanen med undantag av det med N (betesmark) markerade området.

I det nu reviderade planförslaget utgår bestämmelsen "N-betesmark" och ersätts med "park-naturmark".

Revideringen föranleder dock ingen ändring av länsstyrelsens beslut, eftersom strandskydd inom planområdet även fortsättningsvis skall gälla för all allmän platsmark inom 300 meter från strand.

#### SAMRÅD

Under planarbetet har samråd och information skett med bl a fastighetsägare och representanter för dessa, länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, fastighetsbildningsmyndigheten samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder i Nacka.

Detaljplaneavdelningen



Paul Ahlkvist  
Detaljplanechef



Tord Runnäs  
1:e planingenjör

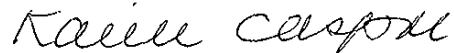
Godkänd av BN 1990-03-14, §57



Antagen av KF 1991-03-25, §32



Laga kraft 1992-02-20



Detaljplan för del av Rensättra, Kummelnäs och Skarpnäs, Rensättra II, i Nacka kommun, upprättad på stadsbyggnadskontoret i oktober 1989, reviderad i mars 1990.

#### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

##### Tidsprogram

Tidplanen för detaljplanearbetet anger att planförslaget ska utställas under november 1989. Efter godkännande i byggnadsnämnden, mars 1990, förs planförslaget till kommunfullmäktige för antagande. Detaljplanen kan med dessa förutsättningar och om planen ej överklagas vinna laga kraft under hösten 1990.

Under planarbetets senare del kommer exploateringsavtal att upprättas. Avtalet förutsättes kunna behandlas och bli föremål för beslut parallellt med detaljplanen.

Utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar samt gator och park bedöms kunna påbörjas cirka ett halvt år efter att planen vunnit laga kraft tidigast kring årsskiftet 1990/1991, varefter en produktion av bostäder successivt kan komma igång.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram 1990-1994 anges att radhusbebyggelsen ska påbörjas under 1992

##### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås sluta den 31 december 2004.

##### Ansvarsfördelning - avtal

Gator, busshållplatser, park, gång- och cykelvägar, lekplats samt vatten- och avloppsledningar inom och i anslutning till planområdet avses utbyggas genom exploatörens försorg, vilka efter utbyggnaden överlämnas till kommunen. Detta ska regleras i exploateringsavtal.

All allmän platsmark ska överlåtas till kommunen. Villkoren ska regleras i exploateringsavtal.

Föreslagen radhusbebyggelse avses genomföras genom fastighetsägarens försorg och med statlig lånefinansiering. Genomförandet ska regleras i exploateringsavtal.

Inom kvartersmarken för villabebyggelse förutsätts en viss förtätning av befintliga fastigheter. Utbyggnadstakten i denna förtätning kan ej nu preciseras.

### **Fastighetsbildning**

Detaljplaneförslaget reglerar minsta tomtstorlek för villabebyggelse till 1000 kvm. För några fastigheter krävs servitut eller gemensamhetsanläggning för att ordna tillfart och VA-förbindelse.

De fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas inom radhusområdet är bland annat beroende av upplåtelseform. Beslut om lägenhetsfördelning, upplåtelseform m m kan fattas då exploateringsavtal upprättats. Under förutsättning av att radhusen upplåtes med äganderätt ska gemensamhetsanläggningar bildas för angörings- och entrégator, biluppställningsplats, gångvägar, lekplatser, naturmarksområden, gemensamhetslokaler samt vatten- och avloppsledningar på kvartersmark.

Fastighetsplan har bedömts nödvändig för ett lämpligt genomförande. Det ankommer på berörda fastighetsägare att ta initiativ till fastighetsbildning. Ansökan skall vara skriftlig och ställd till Fastighetsbildningsmyndigheten, 131 81 Nacka.

### **Ekonomi**

Kostnader för om- och nybyggnad av lokalgatunätet, intrång i samband med gatubreddningar, iordningsställande av parkmark samt utbyggnad av gång- och cykelvägar kommer att belasta bebyggelsen inom planområdet. Dessa kostnader kommer att för grupp- husen regleras i exploateringsavtal och föreslås för villabebyggelsen prövas genom särskilt avtal med respektive fastighetsägare. Alternativt kan kostnaderna regleras genom plan- och bygglagens regler. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp ska debiteras enligt gällande VA-taxa. Enligt 1989 års taxa är VA-kostnaderna för en tomt om cirka 1.400 kvm med en villa om 150 kvm cirka 60.000 kr. VA-taxan justeras årligen. Kostnaderna för gata och park ska fördelas inom planområdet. För en "normalstor" villatomt bedöms kostnaden för närvarande bli cirka 70.000 kronor.


Boo Energi ansvarar för drift, underhåll och erforderlig förstärkning av områdets elförsörjning.

Kostnaderna för fastighetsbildning ska bekostas av de som har nytta av åtgärderna. Förrättningskostnader för eventuella gemensamhetsanläggningar, markbyten och dylikt kommer således att belasta berörda fastighetsägare.

Detaljplaneavadelningen



Paul Ahlkvist  
Detaljplanechef



Tord Runnäs  
l:e planingenjör

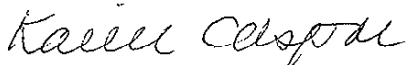
Godkänd av BN 1990-03-14, §57



Antagen av KF 1991-03-25, §32



Laga kraft 1992-02-20



09. APR. 1992

Till Fastighetsregistermyndigheten

Detaljplan för del av Rensättra, Kummelnäs och  
Skarönäs, Nacka kommun, Rensättra II.

har vunnit laga kraft den ..20 februari 1992.....

Originalhandlingar + *kartkopia + transp.karta*

~~Planhandlingar~~ översändes

Plankarta

Detaljplaneavdelningen

*Karin Caspar*

Karin Caspar