

Gr: 27/00. Grundkartan upprättad 1989-02-14 reviderad 1990-02-01

**GRUNDKARTEBETECKNINGAR**

Traktgräns	Högsänningsskridning, skikabel under mark
Fastighetsgräns	Telekabel, mellanortskabel under mark
Gällande användningsgräns	Väg
Gällande ägarensgräns	Slätt
Byggnad med fri sops, utlys	Ikke vattendrag
Byggnader, karterade efter fastkonturen	Leckingsstigar
Fastigheter	Ärsväg med
Staket resp. häck	Nivåkurvor
Ciödnar	Fastighetsteckning
Högsänningsskridning	Gällande vöghög

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M

**PLANBESTÄMMELSER**  
 Följande gäller inom området med redaktörskoder beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Ändringsgräns
- Egenskapsgräns
- Gällande användningsgräns avsedd att utlys
- Gällande ägarensgräns avsedd att utlys

**ANVÄNNING AV MARK**

- ALLMÄNNA PLATSER: GATA (Gata i huvudvägnät), GATA (i annan trakt), NATUR (Naturmark), SVARTERUM (Bestäd, Transformatorstation)

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- GA: Gata i huvudvägnät
- GA: Gata i annan trakt
- G: Gång- o. cykelväg resp. gångbana

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e1: Första byggnadsplanen per fastighet. Huvudbyggnad i en våning 150 m<sup>2</sup> utlys och garage 40 m<sup>2</sup> dock får högst 1/5 del av totalarealen bebyggas. Huvudbyggnad i två våningar, en våning jätte, suteräng eller en våning jätte användbar vid 120 m<sup>2</sup> utlys och garage 40 m<sup>2</sup> dock får högst 1/5 del av totalarealen bebyggas. Beständskompletter, max. 100 m<sup>2</sup>.
- e2: Maximalt antal bostäder är 1000 st.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- u: Marken får inte bebyggas.
- u: Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

**MARKENS ANORDNING**

- u: Utlett för inte användas.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFRÅNDE**

- v: Endast fristående hus.
- f: Högsta antal våningar, däröver får vind eller källare ej inredas.
- ff: Högsta antal våningar, däröver får vind ej inredas, suterängsvåning får användas.
- f: Beständsbyggnad med tillhörande utplatt skiljakt inredas och inredas med beaktande av livskvalitet.
- Huvudbyggnad skall placeras minst 0,5 m från kontingens. Gårdsbyggnad får placeras närmare efter grannes medgivande.
- Högsta byggnadshöjd för gårdsbyggnad är 7,7 m.
- Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnadens exteriör får ej rövas bort. Undersöka mark beträffande utformning och material ut för en på i skiljerätt! oskl.
- Befintlig gårdsmur får ej försvinnas. Eventuell tillkommande byggnad skall underordnas och anpassas till befintlig bebyggelse. Max. antal tomter.

**STÖRNINGSKOD**

- u: Yrkesbaserat som gäller omgivningen utifrån med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trend för ej förekomna.

**ADMINISTRATIV BESTÄMMELE**  
 Genomförandetiden utgår den 31 december år 2005.

Ändring av detaljplan (byggnadsplan) inom MENSATTRA, område kring FORMANSVAGEN del av Boo i Nacka kommun

Stadsbyggnadskonferens i Nacka i december 1989  
 Rev. i april 1990  
 Paul Ahlqvist, Waldemar Holm, Daniel Johansson

Godkänd av DN 1990-05-09  
 Lagrad av KF 1991-05-02  
 Laga kraft 1992-04-03

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER  
 Till planen hör även Beskrivning Genomförandebeskrivning Fastighetsförteckning

92/79  
 DP 80



# **Nacka KLM**

**Akt nr:**

**0182K-92/79**

92/79

KARTAN PLAN **A1**

04-23  
0068

INKOM 3  
LÄNSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN  
Juridiska enheten  
1992-03-16  
2025-92-1575

§ 32 1989-230 003-313

ÄNDRING AV DETALJPLAN INOM MENSÄTTRA, FÖRMANSVÄGEN

I rubr ärende förelåg följande handlingar:

- "KS utdrag ..... "Bil 20/a
- "Byggnadsndn ..... "Bil 20/b
- "Beskrivningar ..... "Bil 20/c

Under diskussion i ärendet yrkade Birgitta Rasmussen med instämmande av Björn Strehlenert och Kerstin Nöre avslag på kommunstyrelsens förslag.

Ordföranden ställde proposition på kommunstyrelsens förslag mot Rasmussens yrkande och fann, att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Votering begärdes och verkställdes, varvid fullmäktige med 52 röster mot 7 samt 2 nedlagda röster beslöt bifalla kommunstyrelsens förslag och sålunda avslå Rasmussens yrkande.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande:

"Voteringslista ..... "Bil 20/d

Kommunfullmäktige hade sålunda beslutat

ATT anta föreliggande detaljplaneförslag.

Mot beslutet reserverade sig Kerstin Nöre och inkom med följande skriftliga reservation:

"Jag anser att de boendes önskemål skall tillgodoses. De uttrycker mycket väl att hänsyn bör tas till den kulturhistoriskt intressanta miljön, att områdets karaktär bör bevaras och att minsta tomtstorlek skall vara i enlighet med den ursprungliga planen, 2000 m<sup>2</sup>.

Enligt länsstyrelsens diarium har besvär inte anförts över detta beslut  
Datum 92-04-21  
Sign *Kerstin Nöre*

Länstyrelsen i Stockholms län beslut 92-03-26  
Länstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av anlaggnadsbeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.  
*Pia Stenberg*  
*Anna Öhrn*

Justerandes sign  
*[Signature]*

Utdragsbestyrkande  
*[Signature]*

REGISTRERING  
Datum 1992-04-04  
Införing i Fastighetsregistret har verkställts.  
För fastighetsregistermyndigheten i Nacka Kommun  
*[Signature]*

*[Signature]*

Handläggare:  
Överingenjör  
Waldemar Molin

Ändring av detaljplan (byggnadsplan) inom Mensättra, område kring Förmansvägen, del av Boo i Nacka kommun. Upprättad på stadsbyggnadskontoret i Nacka i december 1989. Reviderad i april 1990.

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

Ändringsförslaget omfattar

1. Denna beskrivning
2. Plankarta med bestämmelser
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning

#### PLANÄNDRINGENS BAKGRUND OCH SYFTE

Gällande plan, fastställd den 6 oktober 1944, avsåg en utbyggnad för sommarstugor med en minsta tomtstorlek om 2000 kvm. Huvuddelen av området utgörs numera av villor för permanentboende och utbyggnad av allmänna ledningar för vatten och avlopp har skett under 1988-1989.

För att resterande utbyggnadsresurs skall kunna utnyttjas på rimligt sätt ändras minsta tomtstorlek från minimum 2000 kvm till mer tidsenliga 750 kvm. Ett tidigare reservat för högspänningsledningar avvecklas och vidare utökas planområdet med ett par fastigheter i norr vilka har sin trafikmatning samordnad med planområdet.

#### PLANDATA

##### L ä g e

Planområdet är beläget ca 1,5 km öster Orminge Centrum och gränsar mot Mensättravägen.

##### A r e a l

Detaljplaneområdet omfattar 11 ha, varav 7,5 ha utgör kvartersmark.

## **M a r k ä g o f ö r h å l l a n d e n**

Kommunen äger i planområdet ingående allmän platsmark samt ca 1,1 ha av kvartersmarken. Kvartersmarken i övrigt är enskilt ägd.

## **P l a n e r i n g s f ö r u t s ä t t n i n g a r**

### **Översiktliga planer**

I kommunöversikt 1983 definieras området som blandområde med gles bebyggelse, oftast i avsaknad av allmän VA-försörjning och aktuella detaljplaner, eller i avsaknad av detaljplan. Någon väsentlig förändring av markanvändningen inom en 10-årsperiod förutsågs ej.

### **Detaljplaner och förordnanden**

Området omfattas av detaljplan (byggnadsplan), fastställd den 6 oktober 1944 och gränsar mot detaljplaner (stadsplaner) fastställda den 7 december 1978 och 5 juli 1984.

### **Kommunala ställningstaganden**

Kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrkte den 25 augusti 1987 förslag till utbyggnad av vatten och avlopp inom området. Både kommunstyrelsens arbetsutskott och byggnadsnämnden har under 1988 informerats om förestående planläggning.

## **F ö r u t s ä t t n i n g a r o c h f ö r ä n d r i n g a r**

### **Natur**

Huvuddelen av området, den södra och sydvästra delen, ligger på en kuperad höjdrygg som sluttar mot söder - sydost. Den nordliga delen, med parkområde och ett bebyggelsekvarter ligger i ett markerat dalstråk som i sin förlängning norrut övergår i ett område för kolonilotter. Områdets centrala del innehåller relativt tät bebyggelse där landskap och vegetation har en öppen och ljus trädgårdskaraktär. Mot nordväst är terrängen mer kuperad, större områden är obebyggda och växtligheten övergår i mer sammanhängande inslag av blandskog.

### **Geotekniska förhållanden**

Geoteknisk utredning för utbyggnad av VA i Förmansvägen och Hagvägen har tagits fram. Grundförhållandena syns huvudsakligen utgöras av berg med ett tunt lager av friktionsjord. Geotekniska utredningar för området som helhet har ej gjorts.

## Bostadsbebyggelse

Inom planområdet finns 30 bildade fastigheter varav 22 är bebyggda med permanentbostäder. Tomtstorleken ligger kring 2000 kvm eller något större. Mensättra gård, som givit sitt namn åt stadsdelområdet, ligger inom planområdet. Gårdstomten omfattar ca 10.000 kvm och innehåller förutom huvudbyggnaden ytterligare ett bostadshus samt några mindre gårdsbyggnader och uthus.

Mensättra gård har anor från 1400-talet. Byggnaderna härstammar från betydligt senare tid men har i den sammanhållna gårdsmiljön ett kulturhistoriskt värde som motiverar skyddsbestämmelserna i planförslaget.

De utbyggnadsmöjligheter planen medger kan innebära en förtätning med ett 10-tal nya villatomter sammantaget i de två västliga kvarteren. I de nordligaste kvarteren kan också en förtätning påräknas, däremot är förtätningensmöjligheterna i övriga kvarter mycket begränsade.

## Service

Låg- och mellanstadieskola finns vid Sågtorp, inom ca 600 m.

Inom ungefär samma avstånd finns också Myrsjöskolan med låg-, mellan- och högstadium. Dagem finns som närmast vid Stiltjevägen samt vidare inom Östra Orminge. Kommersiell och allmän service på kommundelnivå finns i Orminge Centrum inom ca 2 km.

Bussar på Mensättravägen passerar Orminge Centrum och går vidare mot Sicklaön och Stockholm.

## Skyddsrum

Enligt räddningsverkets direktiv erfordras inte skyddsrum.

## Friytor

Området har en mycket stor friyta av naturmarkskaraktär. Ytterligare naturområden liksom skolidrottsplats vid Myrsjöskolan finns inom bekvämt avstånd.

## Vägar

Källängsvägen, som är en del av den ursprungliga Värmdövägen, fungerar i dag som en gång- och cykelväg där delen mellan Mensättravägen och Hagvägen och delen öster 1:27 har lokalgatsfunktion. Detta användande bekräftas också i planförslaget.

Fastigheten 1:143 har en sekundär bilangöring mot nordväst från huvudbyggnadens baksida. Trafikrörelserna är av mycket ringa omfattning och bedöms kunna medges även framdeles på GC-vägen fram till vändplanen på Förmansvägen. Nämnda GC-vägdal skall ej byggas om till bilvägstandard och heller inte vinterunderhållas.

För att säkerställa siktförhållandena i korsningen Källängsvägen-Värmdövägen utökas planområdet på en sträcka öster om Värmdövägen för erforderlig sikt-sprängning.

#### **Teknisk försörjning**

Vatten- och avloppsledningar, LPS-system, har nyligen byggts ut för den södra och västra delen av planområdet. De norra kvarteren kan anslutas mot befintliga ledningar längs Värmdövägen. Dagvatten skall i möjligaste mån tas om hand inom den egna tomt.

#### **Radonförhållanden**

Nyttillkommande bostadshus skall byggas så radon-skyddade att radonhalten i inomhusluften ej överstiger 70 Bq/kbm.

#### **Vägtrafikbuller**

Bullerutredning ger vid handen att förstärkt fasad/fönsterisolering samt orientering av uteplats och sovrum bort från Värmdövägen krävs för att riktvärdena för buller skall klaras. Detta gäller tillkommande bostäder i de två kvarteren i nordöst.

#### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid utgår den 31 december år 2005.

#### **Genomförande**

Kommunen kommer att svara för erforderlig utbyggnad av vägar och VA.

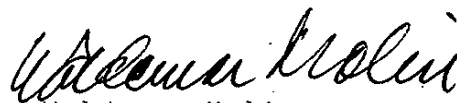


**SAMRÅD**

I planarbetet har samråd tagits med Länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, SL, fastighetsägare, fastighetsägarförening, kommunala förvaltningar, fastighetsbildningsmyndigheten samt berörda intresseföreningar.

Detaljplaneavdelningen

  
Paul Ahlkvist  
Detaljplanechef

  
Waldemar Molin  
Överingenjör

Planförslaget har reviderats efter utställningen. Revideringen avser ändrad minsta tomtstorlek från 750 kvm till 1 000 kvm.

Detaljplaneavdelningen i april 1990

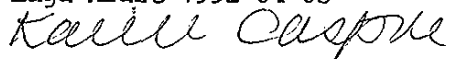
  
Paul Ahlkvist  
Detaljplanechef

  
Waldemar Molin  
Överingenjör

Antagen av kommunfullmäktige 1992-03-02



Laga kraft 1992-04-03



Handläggare:  
Överingenjör  
Waldemar Molin

Ändring av detaljplan (byggnadsplan) inom Mensättra, område kring Förmansvägen, del av Boo i Nacka kommun. Upprättad på stadsbyggnadskontoret i Nacka i december 1989. Reviderad i april 1990.

#### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

##### 1. Allmänt

Planförslaget skall ge möjligheter att ta i anspråk tidigare ej utnyttjad kvartersmark. Gällande plans reglering av minsta tomtstorlek (2000 kvm) ändras till, efter dagens förhållanden, mera tidsenliga 750 kvm. Vidare utgår ett numera ej aktuellt reserivat för högspänningsledningar och planområdet utökas med ett mindre kvarter i norr. Ett fullt utnyttjande av tillkommande utbyggnadsmöjlighet kan innebära ett tillskott runt 20-talet villatomter.

##### 2. Organisatoriska frågor

###### 2.1 Tidplan

Genomförandetiden pågår fram till den 31 december 2005, vilket också är den längsta genomförandetid (15 år) som får ges för detaljplans genomförande. Att maxtiden väljes beror på att det fullständiga genomförandet av förnyelseplaner erfarenhetsmässigt tar lång tid. När genomförandetiden gått ut har fastighetsägarna inte längre någon garanterad rätt att erhålla byggnadslov, rivningslov och marklov eftersom kommunen då har möjlighet att ompröva markanvändningen. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft i slutet av 1990. Tidplan för utbyggnad av kompletterande gatu- och VA-anläggningar föreligger inte ännu men preliminärt bedöms utbyggnaden kunna genomföras under 1991.

###### 2.2 Huvudmannaskap

Nacka kommun skall svara för utbyggnad och framtida drift av gator och allmänna platser (kommunalt huvudmannaskap). Kommunen skall också svara för utbyggnad och drift av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Boo Energi svarar för erforderlig utbyggnad respektive omläggning av elektriska ledningar, anläggandet samordnas med byggande av gata och VA-ledningar

Utbyggnaden på kvartersmark svarar fastighetsägarna enskilt för.

Vid enskilt byggande skall fastighetsägarna svara för byggande och framtida drift av så kallade servisledningar inom tomt, även gemensamma sådana för exempelvis två tomter, vidare gemensamma skaftvägar eller andra trafikaneläggningar på tomtmark. Utbyggnaden av gemensamma anläggningar sker efter beslut om att sådan skall inrättas (se fastighetsbildning).

### 2.3 Avtal

Kommunen avser att i första hand reglera gatukostnaden (gator, gångvägar, naturmark) genom avtal med varje fastighetsägare i nytillkommande fastigheter. I andra hand genomförs regleringen efter formellt utställningsförfarande av gatukostnader enligt Plan- och bygglagen.

I det förra fallet skall avtalen föreligga före fullmäktiges antagande av planen vilket beräknas ske under september 1990.

## 3. Fastighetsrättsliga frågor

### 3.1 Fastighetsplan

Fastighetsplan skall upprättas för de kvarter där mer genomgripande förändringar i rådande fastighetsindelning skall ske, alternativt att gemensamma nyttigheter behöver utredas och inrättas.

Fastighetsplan anger kvarterens indelning i tomter. I fastighetsplan utreds och regleras inrättandet av för enskilda fastigheter gemensamma nyttigheter, exempelvis gemensamma skaftvägar (gemensamhetsanläggningar).

### 3.2 Fastighetsbildning

Nybildning och ombildning av fastigheter inom kvartersmarken sker på enskilt initiativ. Fastighetsplanen (enligt 3.1) är bindande beträffande dessa åtgärder.

Gemensamhetsanläggning, där sådan erfordras, bildas i anläggningsförrättning. Förrättningen genomförs av fastighetsbildningsmyndigheten efter ansökan från en eller flera fastighetsägare som skall delta i gemensamhetsanläggningen.

u-områden för VA-ledningar skall säkras med servitut eller ledningsrätt.

Aktuella marköverföringar skall i första hand genomföras som fastighetsreglering.

### 3.3 Marköverföringar

Tillkommande gatu- och naturmark, som inte ägs av kommunen, överförs till kommunal fastighet för allmän platsmark.

## 4. Ekonomiska frågor

### 4.1 Gatu- och parkkostnader

Kommunen svarar för markanskaffning och utbyggnad av gator, iordningställande av allmän platsmark. Kostnaderna för detta skall i sin helhet fördelas på nytillkommande byggnadsrätter. Fördelningen på enskilda fastigheter kan bestämmas efter olika fördelningsmodeller vars konstruktion blir föremål för samråd med fastighetsägarna.

De kostnader som skall fördelas är ej kalkylerade i detta skede men kommer att föreligga inför det samråd som nämns ovan.

### 4.2 VA-kostnaden

Kommunen svarar för erforderlig vidareutbyggnad av ledningar för vatten och avlopp. Fastighetsägarnas kostnader för anslutning baseras på en för hela kommunen gällande taxa.

Kostnaden för VA-anslutning kan exemplifieras. Exemplet avser ett normalfall med anslutning till vatten och avlopp, men ej dagvatten. Det system som byggs ut är av typen trycksystem (LPS) varför varje fastighet skall ha en egen pumpenhet. Taxan är så konstruerad att avgiften, vid anslutning till ett sådant system, reduceras med ett belopp som motsvarar kostnaden för pumpenheten.

Exemplen avser taxenivån 1989. Taxan förändras över tiden med indexreglering.

#### Exempel 1

Tomtyta 800 kvm

Våningsyta 200 kvm

Anslutning till vatten och avlopp

Servisavgift 2 ändamål (vatten, avlopp)	20 311
Tomtyteavgift 800 x 17,40	13 920
Våningsyteavgift 200 x 75,40	15 080
	Summa 49 311
Reduktion för pumpenhet	-19 000
	Summa 30 311

Exempel 2

Tomtyta 1600 kvm  
Våningsyta 200 kvm  
Anslutning till vatten och avlopp

Servisavgift 2 ändamål (vatten, avlopp)	20 311
*) Tomtyteavgift $(1400+(1600-1400)\times 0,75)\times 17,40$	26 970
Våningsyteavgift $200 \times 75,40$	15 080
Summa	62 361
Reduktion för pumpenhet	-19 000
Summa	43 361

\*)reducering med 25 % för delen tomtyta överstigande 1400 kvm

**4.3 Kostnader för byggnadslov och fastighetsbildning**

Byggandet kräver bygglov. Till ansökan om lov krävs nybyggnadskarta och vidare föranleder byggnadsföretaget granskning, tillsyn och utsättning med kontroll. För en villa i storleksordningen 130-160 kvm kan avgiften i samband med bygglov uppskattas till ca 20 Tkr.

I det fall fastighet skall delas eller på annat sätt förändras tillkommer kostnaden för fastighetsbildning. Kostnaden för att exempelvis dela en tomt till två kan överslagsmässigt skattas till 10 Tkr.

**5. Genomförandeorganisation**

Erforderliga markförvärv för allmänna anläggningar samt utredningar och administration av gatukostnader handläggs av stadsbyggnadskontorets exploateringsavdelning i Nacka.


Gatukontoret i Nacka svarar för samordning och byggande av gator samt vatten- och avloppsledningar.

Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning och dyl inlämnas till fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka kommun.

Ansökan om bygglov inlämnas till Byggnadsnämnden i Nacka. Samråd i bygglovärenden sker med stadsbyggnadskontorets bygglovavdelning. Nybyggnadskarta beställes hos stadsingenjörskontoret i Nacka. Elverket i Boo svarar för elförsörjningen.


Detaljplaneavdelningen


  
Paul Ahlvist  
Detaljplanechef

  
Waldemar Molin  
Överingenjör

Planförslaget har reviderats efter utställningen. Revideringen avser ändrad minsta tomtstorlek från 750 kvm till 1 000 kvm.

Detaljplaneavdelningen i april 1990

  
Paul Ahlvist  
Detaljplanechef

  
Waldemar Molin  
Överingenjör

Antagen av kommunfullmäktige 1992-03-02



Laga kraft 1992-04-03



Till

Stadsingenjörskontoret i Nacka

Detaljplan för område kring Förmansvägen, Mensättra .....

.....  
har vunnit laga kraft den 3 april 1992 .....

Originalhandlingar

~~Planhandlingar~~ översändes

~~Plankarta~~

Detaljplaneavdelningen

*Karin Caspar*

Karin Caspar