



**NACKA**

**ÄNDRING OCH UTVIDGNING  
AV STADSPLAN FÖR DELAR AV  
SALTSJÖ-DUVNAS OCH ERSTAVIK,  
FASTIGHETENA SICKLAÖN 318:2 M.F.L.  
SAMT DEL AV ERSTAVIK 25:1  
(STUBBSUND)**

UPPRÄTTAD PÅ STADSARKITEKTKONTORET I NACKA I FEBRU 1985  
REVIDERAD I JUNI 1986

INOMÅN PERSOON  
Stadsplanerare

MICHAEL SANDBERG  
Stadsplanerare

- BETECKNINGAR**
- GRUNDKARTA**
- TRAKTGRÄNS
  - FASTIGHETSGRÄNS
  - GÄLLANDE KVARTERS- ELLER ANNAN OMRÅDESGRÄNS
  - GÄLLANDE BESTÄMMELSGRÄNS
  - BYGGMÅN I ALLMÄNHET, TRAPPA
  - BYGGMÅN KÄRREKAD, FFTER TAKKONTUREN
  - STÄKET
  - STÖMPE
  - HÄCK
  - HÖKSÄNNINGSLENING, ELKABEL
  - HÖKSÄNNINGSLENING, ELKABEL UNDER MARKYTAN
  - TRÅD (ensidiga större)
  - LEDADE
  - VÄG
  - SLÄT
  - LEDNINGSTOLPE
  - BEYKÄNINGSSTOLPE
  - FASTSTÄLLD GATHÖJD
  - AVVÄGSD HÖJD
  - HÖJDNIVÅ
  - POLYDOPNPUNKT
  - KUTANSPUNKT
  - JÄRNVÄG
  - FASTIGHETSIFTEKNING
  - SJO

- STADSPLANEKARTA**
- A. GÄMSEBETECKNINGAR**
- 1 INOM DELÄGEN 2 M STÄNKER DET OMRÅDE FÖRESLAGET AVSER
  - 2 GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
  - 3 GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTÖKA
  - 4 OMRÅDESGRÄNS
  - 5 BESTÄMMELSGRÄNS
- B. OMRÅDESBETECKNINGAR**
- ALLMÄN PLATS
  - GATA ELLER TORG
  - PARK ELLER PLANTERING
- BYGGMÅNSKVARTER**
- G SÄRLINGSLOKALER
  - Jm SHÅNDSUTRI OCH KONTOR (särskild bestämmelse angående buller och skydd)
- SPECIALOMRÅDEN**
- ES TRANSFORMATORSTATION
  - VATTENOMRÅDE
- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS**
- F MARK SOM INTE FÅR BEVIGGAS
  - G SKYLLUSÄLLE
  - H SÄRSKILD MILJÖOMGIVNING
  - IK PARK, TILGÅNGSLINJE FÖR GEMENSAM FÖRBINDELSLED
  - OL GÄLLANDE GATHÖJD
  - OM GÄLLANDE GATHÖJD AVSEDD ATT UTÖKA
  - OO GATHÖJD
  - OO BRUKTÄCKA I M<sup>2</sup> (BT)
  - OO ANTAL VÄNNINGAR
  - OO ÖPPNINGSFÖRHÖLLNAD MED STÄNDSKÄNDELIGHET TVÄRSKREK MED PÅL, PARKERING FÖRBUDETS SLUT
- D. ILLUSTRATIONER**
- ILLUSTRATION I M 1:1

SKALA 1:1000

Reviderad 1986-08-21  
Kviförändr 1986-03-16  
Gnr 9/1983 Grundkarta reviderad 1984-10-30 (Gnr 21/1984)

87/55

S 354



# **Nacka KLM**

**Akt nr:**

**0182K-87/55**

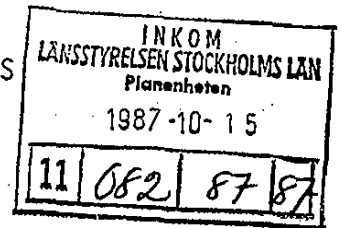
87/55

KARTAN PLAN A1

1987-10-28

Datum  
1987-09-24Dnr  
P1 1355, 1356,  
1357/87

D 285

Ingemar Björkhem  
Saltsjöbadsvägen 47  
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄSÖverklagande i fråga om stadsplan inom Nacka kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län fastställde den 16 juni 1987 ett förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för delar av Saltsjö-Duvnäs och Erstavik, fastigheterna Sicklaön 318:2 m.fl. samt del av Erstavik 25:1 (Stubbsund), i Nacka kommun.

Gertrud Åberg m.fl., Ingemar Björkhem samt Yvonne och Bertil Öhlund har överklagat beslutet.

Gertrud Åberg m.fl. har inte visat sig äga eller arrendera mark inom eller intill planområdet. De har inte heller visat sig på annan grund ha rätt att överklaga. Gertrud Åbergs m.fl. överklagande skall därför inte tas upp till prövning.

Planförslaget innebär bl.a. att ett markområde mellan Saltsjöbadsleden och Saltsjöbanan, som i gällande stadsplan från 1967 varit avsatt som parkmark, kan tas i anspråk för kontors- och småindustriändamål.

Ingemar Björkhem samt Yvonne och Bertil Öhlund anser att området bör bevaras som grönområde.

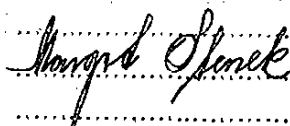
Regeringen bedömer att den förändring av förhållandena som planförslaget innebär inte kan medföra sådana olägenheter för klagandena att planförslaget därför inte kan godtas. Inte heller i övrigt utgör vad klagandena anfört hinder för planfastställelse. Överklagandena av Ingemar Björkhem samt Yvonne och Bertil Öhlund skall därför avslås.

Regeringen tar inte upp Gertrud Åbergs m.fl. överklagande till prövning.

## REGISTRERING

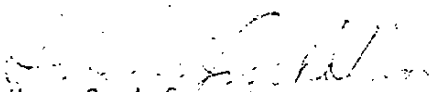
Datum


1987-11-05

Införing i fastighetsregistret har verkställts ~~beträffande~~

För fastighetsregistermyndigheten  
i Nacka kommun

Regeringen avslår Ingemar Björkhems samt Yvonne och Bertil Öhlunds överklaganden.

På regeringens vägnar

  
Hans Gustafsson

  
Karin Sigstam

Länsstyrelsen Sthlms län

Kopia till

statens planverk  
Länsstyrelsen (+ prövade handlingar)(11.082-87-87)  
byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten  
Gertrud Åberg m.fl., Reginavägen 2, 131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS  
Yvonne och Bertil Öhlund, Saltsjöbadsvägen 45,  
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS.



# LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län  
Planenheten  
Handläggare  
bitr länsarkitekt  
I Jonsson  
tel 08-785 4035

## FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum  
1987-06-16  
Ert datum

Beteckning  
11.082-87-87  
Er beteckning

1987-10-28

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för delar av Saltsjö-Duvnäs och Erstavik, Sicklaön 318:2 samt del av Erstavik 25:1 (Stubbsund) i Nacka kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 26 januari 1987.

Stadsplanen visas på en i februari 1985 upprättad och i juni 1986 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

Strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen skall som hittills endast råda inom med V betecknat vattenområde.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande 1986-11-17. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och finner att kommunen gjort en skälig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. De skrivelser som kommit in till länsstyrelsen föranleder inget ändrat ställningstagande.

./.  
Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (formulär V).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Kjell Bagstevold, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke samt bitr länsarkitekt Ingemar Jonsson, föredragande.

Enligt länsstyrelsens beslut

*Nils Häggström*  
Nils Häggström

### HUR MAN ÖVERKLAGAR TILL REGERINGEN

Om Ni är missnöjd med länsstyrelsens beslut kan Ni överklaga i brev ställt till regeringen. Brevet skall emellertid postas till länsstyrelsen under adress

Länsstyrelsen  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Klagan får dock endast föras av sakägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

Länsstyrelsen måste ha fått Ert brev inom tre veckor från beslutsdagen, annars kan Ert överklagande inte tas upp.

I brevet skall Ni

- tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för dels varför Ni menar att länsstyrelsens beslut är felaktigt, dels hur Ni anser att beslutet skall ändras.

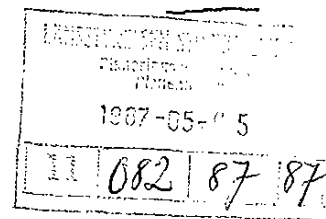
Ni undertecknar brevet, förtydligar namnteckningen och uppger postadress och telefonnummer.

Handlingar eller annat som Ni anser stöder Er uppfattning bör Ni skicka med.

Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.

Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så ring till länsstyrelsens handläggare i ärendet. Om Ni istället vill besöka länsstyrelsen så är adressen Hantverkargatan 29, 2 tr.





Ändring och utvidgning av stadsplan för delar av Saltsjö-Duvnäs och Erstavik, fastigheterna Sicklaön 318:2 m fl samt del av Erstavik 25:1 i Nacka kommun, (Stubbsund), upprättad på stadsarkitektkontoret i Nacka i februari 1985, reviderad i juni 1986.

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

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom B y g g n a d s k v a r t e r

- a) Med Cq betecknat område får användas endast för samlingslokaler och därmed samhörigt ändamål. Sådan förändring av befintlig bebyggelse får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras i annat fall än om befintlig byggnad förstörs av våda. Utan hinder härav kan medges viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig.
- b) Med Jm betecknat område får användas endast för kontorsändamål och småindustri av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom S p e c i a l o m r å d e n

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med pl och punktprickning betecknad mark skall anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering.
- 3 mom Inom planområdet får icke uppsättas reklamskyltar eller andra anordningar som kan medföra störningar för trafiken.



3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN  
FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea (BTA) i kvadratmeter som siffran anger.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Inom med II respektive III betecknat område får byggnad uppföras till högst två respektive tre våningar.

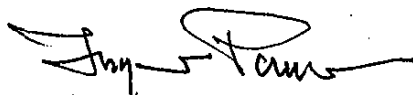
2 mom Inom med II respektive III betecknat område får byggnad uppföras till högst 7 respektive 9 meter.

3 mom Inom med Cq eller Jm betecknat område skall byggnad utformas med beaktande av bullersituationen.

6 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart.

Stadsarkitektkontoret



Ingvar Persson  
Stadsarkitekt



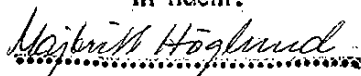
Michael Sandberg  
Stadsplaneingenjör

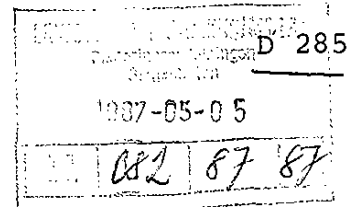
Tillhör kommunfullmäktiges i

Nacka beslut

den 26 jan 1987 s. 7

In fidem:





Ändring och utvidgning av stadsplan för delar av Saltsjö-Duvnäs och Erstavik, fastigheterna Sicklaön 318:2 m fl samt del av Erstavik 25:1 i Nacka kommun, (Stubbsund), upprättad på stadsarkitektkontoret i Nacka i februari 1985, reviderad i juni 1986.

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

#### HANDLINGAR

Stadsplaneförslaget omfattar:

1. Stadsplanekarta med tillhörande bestämmelser  
Till förslaget hör även:
2. Denna beskrivning
3. Utdrag ur kommunöversikt 1980
4. Översiktlig geoteknisk undersökning  
(AIB 7 oktober 1982)
5. Tipplan (Gatukontoret 7 juni 1983)
6. Fastighetsförteckning

#### PLANDATA

#### L ä g e o c h a r e a l

Planområdet är beläget mellan Saltsjöbanan och Saltsjöbadsleden omedelbart nordväst om Kolbottensjön och omfattar 2,2 hektar.

#### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

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

Planområdet är i gällande stadsplan, fastställd 20 januari 1967 (S 47), utlagd som park, gatumark och vattenområde, och i gällande stadsplan med byggnadsplans rättsverkan, fastställd 6 juni 1929 (B1), utlagd som kvartersmark för järnvägsändamål.

#### 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 hemställde 30 augusti 1976 (§ 667) hos byggnadsnämnden om upprättande av detaljplan för att säkerställa den verksamhet som då pågick inom området. Kommunstyrelsens arbetsutskott har senare behandlat ärendet i olika omgångar och beslöt 14 december 1982 (§ 659) att området skall planläggas för industriändamål och 8 februari 1983 (§ 69) att gatukontoret får använda området för att tippa massor, efter en upprättad tipplan.

Kommunstyrelsen beslöt 7 januari 1985 (§ 6) godkänna planförslaget i dess västra del med viss komplettering av beskrivningen samt att förvaltningarna skulle se över planen i dess östra del. Med hänsyn bl a till områdets närhet till Kolbottensjön kan t ex våningshöjden komma att behöva sänkas från två till en våning.

Byggnadsnämnden beslöt 6 februari 1985 (§ 48) att uppdraga åt stadsarkitektkontoret att utarbeta ett förslag, alternativ II, som i förhållande till det tidigare utställda innebär följande ändringar; Området öster om Es-område bibehålles som parkmark. I parkmarken ska ges byggnadsrätt som möjliggör ett bevarande av Stubbunds gård.

Kommunstyrelsen beslöt 7 januari 1986, § 6, att tillstyrka planförslaget, alternativ II, men att det ändras så att det medger en byggnadsrätt på ca 4.000 m<sup>2</sup>.

B e f i n t l i g a   f ö r h å l l a n d e n ,  
m a r k e n s   a n v ä n d b a r h e t

Terrängförhållanden, vegetation, landskapsbild

Marken inom området sluttar från en högsta höjd av ca 14 m i nordväst till en lägsta höjd av knappt 5 m i sydost vid Kolbottensjön. I den västra delen ligger en svacka med en lågpunkt på ca 6 m. Denna svacka är dock nu i det närmaste fylld med tippmassor. Inom området finns ett antal större lövträd bl a ek och lind, samt i den östra delen tät slyvegetation. Marken för övrigt är gräsbevuxen. Planområdet ligger i det dalstråk som bildas av Järlasjön, Kolbottensjön och Duvnäsviken. I samband med anläggandet av Saltsjöbadsleden ansågs det viktigt att bevara denna landskapsbild.

Geotekniska förhållanden

I samband med byggande av Saltsjöbadsleden tippades lösa massor inom området. Delar av området har mindre bra grundläggningsförhållanden. En närmare redogörelse av detta finns i en särskild översiktlig geoteknisk undersökning.

I planområdets västra del pågår tippning av överskottsmassor i enlighet med uppgjord tipplan.

Fornlämningar, byggnadsminnen och annan bebyggelse

Inom området finns inga kända fornminnen. I områdets centrala del ligger en, numera obebodd och tämligen förfallen, bostadsbyggnad, troligen uppförd på senare delen av 1700-talet, och senare ändrad flera gånger. Kulturkontoret och antikvariska myndigheter anser att byggnaden är kulturhistoriskt intressant. Intill bostadshuset finns en mindre, fortfarande bebodd flygel samt ett mindre uthus.

Vägar och trafik

Inom planområdet finns en enkel grusväg som leder fram till bebyggelsen från nordväst. Saltsjöbanans och Saltsjöbadsledens läge utmed ömse sidor av det långsmala planområdet gör detta kraftigt bullerstört.

## Ledningssystem

Från svackan i områdets västra del leder en dagvattenledning genom Saltsjöbadsleden till Järlasjön. Inom planområdet finns följande VA-ledningar. Närmaste anslutningspunkt finns vid Duvnäs station i öster eller vid Fannydal i väster. Avloppsvattnet måste pumpas till båda anslutningspunkterna.

## Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Nacka kommun, samt till en mindre del av AB Storstockholms Lokaltrafik, Järnvägar.

## PLANFÖRSLAG

### H u v u d d r a g

Planförslaget syftar till att skapa möjligheter till etablering av småindustri- eller kontorsverksamhet, samt vid den befintliga bebyggelsen i den östra delen ett område för förenings- eller samlingslokaler. Landskapsbilden är känslig och planen anger därför en begränsad byggnadshöjd i syfte att bevara upplevelsen av dalgången utmed Järlasjön och ut mot Duvnäsudden. De inom planområdet belägna större träden skyddas genom en bestämmelse om vegetationszoner.

### B e b y g g e l s e o m r å d e n

Större delen av planområdet är utlagd som bebyggelsekvarter. Bebyggelse avsedd för småindustri och kontor tillåts i den västra och centrala delen till två och tre våningar. Den östra delen avsätts för förenings- och samlingslokaler inrymda i den befintliga bebyggelsen, vars exteriör skyddas genom en särskild bestämmelse. Områdets västra och centrala delar är delade i två byggnadszoner med en tillåten våningsyta om tillsammans 4.000m<sup>2</sup>. Grundläggningsförhållandena är mindre bra, varför påbyggnad eller andra förstärkningsåtgärder kan bli aktuella. Grundförhållandena redovisas närmare dels i den översiktliga grundundersökningen, dels i tipplanen.

Skyddsrum bör inrymmas i den blivande bebyggelsen och underskott i kringliggande villabebyggelse bör beaktas.

### F r i y t o r

Området saknar större intresse som rekreationsområde. Det finns inga friytor inom planområdet. Det östra partiet avses dock vara tillgängligt för allmänheten och ska kunna nås via en gemensam förbindelseled. Skyddsplantering ska ske på kvarteretsmark så att bebyggelsen och kommunikationsytorna inramas av kraftig vegetation. Det är viktigt att de inom området belägna större träden sparas och ingår i planteringszoner. Syftet med de omfattande planteringszonerna är att bevara landskapsbilden utmed dalstråket där planområdet ingår.

Strandskyddsförordnande finns endast inom vattenområdet och förutsätts ligga kvar. Inom landområdet skall strandskyddsförordnande ej införas.

#### V ä g a r o c h t r a f i k

Allmän gata avsätts endast inom planområdets västra del. Inom kvartersmarken förutsätts trafik ske på tomtmark, vilket ska beaktas vid fastighetsbildningen om kvarteret delas i flera fastigheter. Mellan denna interna kvartersväg och motorvägen kan bländskydd, exempelvis i form av plank, sättas upp i områdesgränsen.

Saltsjöbanan har en station, Duvnäs, straxt öster om planområdet. Det innebär att det utanför planområdet bör ordnas någon form av gångförbindelse till stationen. Detta bör ske genom att en gångväg anläggs parallellt utmed järnvägen och att man utnyttjar den befintliga vägkorsningen vid stationen. Parkering ska ske på tomtmark. En bedömning av bilplatsbehov kan inte ske förrän i samband med byggnadslovsprövningen eftersom behovet blir beroende av den verksamhet som etablerar sig i området.

Närheten till järnväg och motorväg gör planområdet bullerstört. Detta skall beaktas i samband med byggnadslovsgivningen. Någon närmare bulleranalys har inte ansetts behövlig i samband med planarbetet.

#### T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

##### Vatten och avlopp

Ledningsnätet och den befintliga avloppspumpstationen (ASP 170) nordost om planområdet har mycket låg kapacitet. Spillvatten från planområdet måste därför avledas genom pumpning via Fannydal. Det är inte aktuellt att anlägga allmänna ledningar för vatten och avlopp inom området. Spillvatten från området skall ledas i enskilda ledningar via en pumpstation till en anslutningspunkt vid Fannydal. Delas området i flera fastigheter förutsätts att områdets vattenförsörjning ordnas i en gemensamhetsanläggning.

Den befintliga dagvattenledningen i områdets västra del har knäckts i samband med att massor tippas i den delen. Tippens konstruktion möjliggör dock att dagvatten ändå kan dräneras den vägen. Dagvattnet för övrigt inom området tas omhand på platsen.

##### Energi

Fjärrvärme är inte aktuellt för Stubbsund. Förutsättningar för återvinning av processenergi bör studeras i samband med byggnadslov. Vattenburna värmesystem bör prioriteras.

## Avfall

Avfallshanteringen blir beroende av den verksamhet som kan komma att etablera sig inom området. Avfallet förutsätts kunna omhändertas genom den kommunala sophanteringen.

## Övrigt

Den av kommunen upprättade tipplanen för den västra delen av planområdet innebär att massor kommer att tippas under en period av tre till fem år. Efter avslutad tippning kommer planområdet att ha en jämn sluttning från nordväst mot sydost.

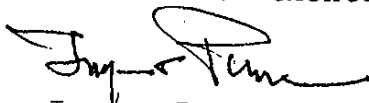
## PLANGENOMFÖRANDE

Plangenumförandet ligger av praktiska skäl några år fram i tiden. Kommunen har ännu inte tagit ställning till hur genomförandet skall ske i detalj. Exploateringen av området kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

## SAMRÅD

Under planarbetet har samråd skett med länsmyndigheter och kommunala organ som berörs av planen. I samband med remissbehandling av det ursprungliga planförslaget hölls ett informations- och samrådsmöte med markägare och närboende.

Stadsarkitektkontoret



Ingvar Persson  
Stadsarkitekt



Michael Sandberg  
Stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i  
Nacka beslut

den 26 jan 1987 s. 7

In fidem:

