



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-95/63

95/63

KARTAN PLAN **A1**



MILJÖDEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT
1995-06-01

DP 129
24
M95/1234/9

18.

NACKA KOMMUN
MILJÖ & STADSBYGGNAD

95-06-27

7 94-19 214 P 9119

"-" och "-" Sköldungavägen
25
131 46 NACKA

Överklagande i fråga om detaljplan för Skuru, Östra Skuru etapp II, del av Sicklaön i Nacka kommun
1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 20 juni 1994 att anta detaljplan för Skuru, Östra Skuru etapp II, del av Sicklaön i kommunen.

Sedan kommunens beslut överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 16 januari 1995 att avslå överklagandena och fastställa det överklagade beslutet, se bilagan.

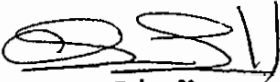
"-" och "-" har överklagat länsstyrelsens beslut. De har därvid i huvudsak vidhållit vad de tidigare har anfört. De framhåller också att de rekommenderar ett besök på platsen för att studera de aktuella förhållandena.

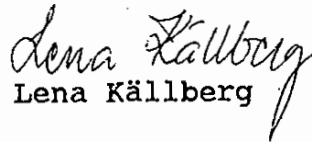
Skälen för regeringens beslut

Regeringen, som finner att ärendet kan avgöras utan ett besök på platsen, anser i likhet med länsstyrelsen att de olägenheter för klagandena som ett byggande i enlighet med planen kan medföra inte är sådana att planen inte kan godtas. Enligt ett servitutsavtal skall tillfartsvägen till Sicklaön 34:21 i sin helhet förläggas till Sicklaön 34:20. Vad klagandena fram-

fört i den delen utgör inte heller tillräckliga skäl
för att ändra länsstyrelsens beslut.

På regeringens vägnar


Anna Lindh


Lena Källberg

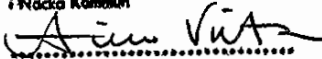
REGISTRERING

Datum

1995-07-03

.....
Införing i Fastighetsregistret

har verkställts.
För fastighetsregistermyndigheten
i Nacka Kommun


.....

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Rättsenheten, jur.sekt
Länsassessor Göran Bjärne

BESLUT

Datum
1995-01-16

Beteckning
2024-94-22974
2024-94-23740

rek+mb (båda)
Jane och Göran Brändemar
Sköldungavägen 25
131 46 NACKA

Bo Bostedt
Kristinedalsvägen 67
131 46 NACKA

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta
ändring av detaljplan för Skuru, ÖSTRA SKURU etapp II,
del av Sicklaön i Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer enligt
13 kap. 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10),
PBL, det överklagade beslutet.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog genom beslut den 20
juni 1994, § 116, en ändring av detaljplan för Skuru, ÖST-
RA SKURU etapp II, del av Sicklaön.

Syftet är att möjliggöra uppförandet av totalt ca 16 fri-
liggande enbostadshus inom planområdet, vilket omfattar en
mycket kuperad del av en höjdsträckning. Samtidigt skapas
förutsättningar för utbyggnad av ett nytt gatu- och va-
system. Minsta tillåtna tomtstorlek blir 750 kvm.

Antagandebeslutet har överklagats dels av Jane och Göran
Brändemar såsom ägare till fastigheten Sicklaön 34:19 och
dels av Bo Bostedt såsom ägare till fastigheten Sicklaön
34:34.

Jane och Göran Brändemar anser att bebyggelse enligt den
nu antagna detaljplanen medför en för tät exploatering med
omfattande ingrepp i nuvarande topografi. De motsätter sig
i första hand att byggrätt medges för fastigheterna Sick-
laön 34:21, 34:23 och 34:25. De yrkar att dessa fastighe-
ter liksom i hittills gällande plan skall avsättas som
allmän platsmark/park. I andra hand yrkar de att i vart
fall norra delen av Sicklaön 34:21 inte skall få byggas.
De framhåller vidare att ingen del av tillfartsvägen till
Sicklaön 34:21 får läggas på deras fastighet samt kräver
att det byggs en stödmur till skydd mot vägras. De ifråga-
sätter slutligen att parkeringsfrågan för Sicklaön 34:21
är godtagbart löst.

Bo Bostedt yrkar att föreslagen byggrätt för fastigheten

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00 (växel)
08 - 785 50 29 (direkt)

Telefax
08 - 785 40 01 (reception)
08 - 785 46 15 (direkt)

Postgirokont
3 51 72 - 6



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Rättsenheten, jur.sekt
Länsassessor Göran Bjarne

BESLUT

Datum
1995-01-16

Beteckning
2024-94-22974
2024-94-23740

Sicklaön 34:35 bör utgå i sin helhet. Han menar att fastigheten har sådana topografiska förhållanden att ett bebyggande av denna skulle innebära en stor miljö- och naturförstöring. Han anser vidare att fastighetens utfart är olämplig och godtar inte att någon del av hans tomt tas i anspråk för vare sig anslutningen mot Kristinedalsvägen eller breddningen av denna väg.

SKÅL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

En grundläggande princip i plan- och bygglagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Statliga besvärsmyndigheter skall ingripa endast då kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och/eller allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

Vad gäller klagomålen från Jane och Göran Brändemar framgår att det varit ett direktiv för planprojektet att pröva möjligheterna att lägga ut byggnadsrätt även på fastigheterna Sicklaön 34:21, 34:23 och 34:25. Förlusten av det aktuella parkmarksområdet kompenseras genom att en stor areal av tidigare tomtmark överförs till friområde/naturmark i en angränsande detaljplan. Vidare framgår att tillfarten till de föreslagna tomterna på Sicklaön 34:21 inte kommer att beröra klagandenas fastighet. Länsstyrelsen bedömer att ett bebyggande av aktuella fastigheter i enlighet med detaljplanen med de speciella regleringar som planen innehåller i fråga om byggelsens utformning och placering samt tomtens ordnande inte kan anses innebära större olägenheter för klagandena än att planen kan godtas. Inte heller i övrigt har klagandena anfört någon omständighet som innebär att planen inte kan godtas. Behovet av en eventuell stödmur provas inte i planen utan är en genomförandefråga.

Vad avser klagomålen från Bo Bostedt framgår att även hittills gällande detaljplan lägger ut byggnadsrätt på Sicklaön 34:35. Länsstyrelsen finner inte att ett bebyggande av denna fastighet i enlighet med den nu antagna planen innebär större olägenheter för Bostedt än vad han är skyldig att tåla. Utfarten från Sicklaön 34:35 har påtalats som en trafiksäkerhetsrisk. Av handlingarna framgår att detta har beaktats på så sätt att anläggandet av utfarten styrts upp i ett avtal med krav på både särskilt utförande av utfarten och breddning av Kristinedalsvägen i detta parti. Skäl att ifrågasätta kommunens bedömning att trafiksäkerheten därigenom skall bli godtagbar föreligger inte. Planen förutsätter inte att Bostedts fastighet skall behöva tas i anspråk vare sig för utfarten eller för Kristinedalsvägens breddning.



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Rättsenheten, jur.sekt
Länsassessor Göran Bjärne

BESLUT

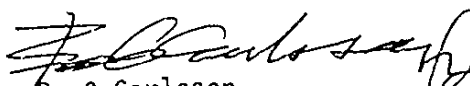
Datum
1995-01-16

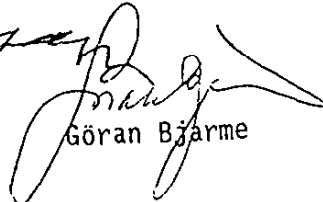
Beteckning
2024-94-22974
2024-94-23740

Länsstyrelsen finner sammanfattningsvis att kommunens avvägning mellan berörda allmänna och enskilda intressen i detta fall inte medfört att de enskilda intressena åsidosatts på ett sådant sätt att detaljplanen skall upphävas. Inte heller i övrigt har det framkommit någon omständighet som utgör skäl att upphäva planen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

./.
Detta beslut kan överklagas hos regeringen (Miljödepartementet) enligt bilaga.


Bo G Carlsson


Göran Bjärne

✓ Kopia till
akten
✓ bynd
pe
pärm
GB

U. di. M. L.

**Ändring av detaljplan (byggnadsplan) för Skuru,
Östra Skuru etapp 2, del av Sicklaön i Nacka kommun, upprättad
på Miljö & Stadsbyggnad i Nacka i september 1989**

Reviderad i december 1991

Reviderad i februari 1994

Reviderad i mars 1994

BESKRIVNING

Handlingar

Detaljplanen omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Illustrationsplan

Planens syfte och huvuddrag

Fungerande väg- och VA-system har hittills saknats för del av Skuru varför utbyggnad enligt gällande plan ej skett.

Under 1988 har en samfällighetsförening genomfört viss väg- och VA-utbyggnad nordväst om föreliggande plan. vidare har under 1989 detaljplan antagits för Östra Skuru, etapp 1, ett område som i väster gränsar mot föreliggande plan. Genom nämnda utbyggnad i samfällighetens regi och pågående utbyggnad av tillfartsgata genom Östra Skuru, etapp 1 skapas förutsättningar för utbyggnad även inom Östra Skuru, etapp 2.

Genomförandet av Östra Skuru, etapp 1, vars utbyggnad utgör en förutsättning för trafikförsörjningen av etapp 2, har nu fullföljts så långt att den gemensamma tillfartsgatan är utbyggd, dock ej belagd. Därmed kan även de allmänna anläggningarna som skall betjäna Östra Skuru, etapp 2 byggas ut.

Förslaget avser enskilt byggande i form av villor men med viss omstudering av vägar och kvartersavgränsningar jämfört med nu gällande plan.

Plandata**Läge**

Planområdet är beläget på Sicklaön, ca 700 m norr Skurubron och ca 150 m väster Skurusundet.

Areal

Detaljplanen omfattar ca 2,0 ha.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

I Översiktsplan 91, antagen av Kommunfullmäktige 1992-01-27, redovisas området som befintligt bostadsområde, utan konkurrerande allmänna intressen. Till dess detaljplan antas bör inga åtgärder vidtas som försvårar områdets användning för framtida ändamål.

Detaljplaner och förordnanden

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) fastställd den 22 mars 1937. Planen har givits PBL-förordnande enligt plan och bygglagen (5:8 PBL) som innebär att bygglov inte skall ges till väsentlig förändring av markanvändningen förrän trafik- och VA-frågor lösts på ett tillfredsställande sätt.

Övriga kommunala beslut

Det i september daterade planförslaget var uppe för antagande i kommunfullmäktige 1991-01-28. Fullmäktige beslöt dock återremittera planen, bland annat för att minska antalet föreslagna byggnadsrätter.

Planförslaget, reducerat med en byggnadsrätt, sändes till berörda för yttrande. Inga erinringar inkom, varför förslaget godkändes och tillstyrktes av Byggnadsnämnden 1992-02-05 respektive Kommunstyrelsens arbetsutskott 1992-04-21. Beslutsprocessen fullföljdes ej i detta skede. Den 28 februari 1994 beslöt Kommunstyrelsens arbetsutskott om förnyat samråd kring planförslaget med sikte på att därefter fullfölja planärendet.

Förutsättningar och förändringar

Området utgör en mycket kuperad del av en höjdsträckning inom Skuru som i flera steg trappar sig ned mot Skurusundet. Från området har man vida utblickar mot Bootandet och delar av Skurusundet, i den norra delen även mot Saltsjön och Lidingö.

Vegetationen är övervägande mager och sparsamt förekommande, men har ett visst inslag av värdefullare lövskog i anslutning till vägarna som löper fram i dalsänkor och lägre nivåer. Inom bebyggelseområdet varierar markhöjden mellan +20 och +45.

Grundförhållandena karakteriseras av ett mycket tunt jordlager på berg omväxlande med berg i dagen.

Bebyggelse och kvartersbildning

Del av planområdet, fastigheterna Sicklaön 34:21, 34:23 och 34:25 har i gällande byggnadsplan utlagts som allmän platsmark, park men ej blivit inlösta och iordningställda för detta ändamål. I planförslaget ges nu en viss byggnadsrätt på nämnda tomter. Planen får dock i detta parti avgränsningar och bestämmelser som förhindrar ingrepp i mark och vegetation så att den högresta östra slutningen mot Kristinedalsvägen även framdeles skall kunna upplevas som ett stycke orörd naturmark.

Nu gällande byggnadsplan torde också ha grundats på i stort sett samma bedömning som motiv för att redovisa dessa tomter som parkmark. För detta talar också områdets svårtillgänglighet.

Planområdet bedöms medge 15 nya byggrätter för villor. De topografiska förhållandena talar för att flertalet av villorna byggs med utnyttjande av suterränglägen. För några tomter ges i planen rätt till två suterrängplan, vilket ger förutsättningar att behärska de delvis extrema höjdförhållandena så att förfulande utfyllnader och slänter kan undvikas.

Byggande, markarbeten, framförallt sprängning kräver aktsamhet med avseende på områdets känsliga natur och exponering mot omgivningen. Sprängtekniken måste anpassas till dessa förutsättningar och detta måste särskilt uppmärksammas vad gäller fastigheterna Sicklaön 34:33 och 34:35.

Val av hustyp och placering bör, för de mest kuperade tomterna, avgöras efter närmare studier i representativa terrängsektioner. Kommande husplacering, såväl i plan som höjdläge, på den norra delen av Sicklaön 34:21 skall ske med största möjliga beaktande av skuggningseffekten mot fastigheten Sicklaön 34:18.

Service

Låg- och mellanstadieskolor finns i Ektorp och Saltängen, högstadium i Skuru. Daghem finns som närmast i Duvnäs Utskog, men även i Ektorp och Saltängen. Kommersiell och annan service finns i anslutning till kommundelscentrum i Ektorp inom ca 1,5 km. Buss trafikerar Skurusundsvägen och går via Ektorps centrum mot Slussen.

Radonförhållanden

Bostadshuset skall byggas radonskyddade såvida inte särskild utredning visar att det ej behövs.

Friytor

Ett större närrekreationsområde reserveras inom Östra Skuru, etapp 1, vilket nås inom ca 100 m. Inom ca 1,5 km nås Nyckelviken med promenadvägar och naturmarker.

Vägar

Frånsett fyra tomter i söder, trafikmatas området via en ny uppsamlingsgata mot Skurusundsvägen. Denna gata byggs ut i genomförandet av Östra Skuru etapp 1. Områdets lokala gatusystem har studerats och anpassats så att tomtmarken kan tillvaratas så effektivt som möjligt. Gatornas begränsade längd och närheten till gångstråk motiverar begränsade gatuutrymmen utan gångbana.

Teknisk försörjning

Några tomtplatser i öster och söder kan anslutas med självfall till befintliga VA-ledningar i Kristinedalsvägen. Resterande ansluts till en ny uppsamlande LPS-ledning som via borrhål förs ned till Kristinedalsvägen.

Elförsörjningen klaras genom befintlig transformator inom planområdet.

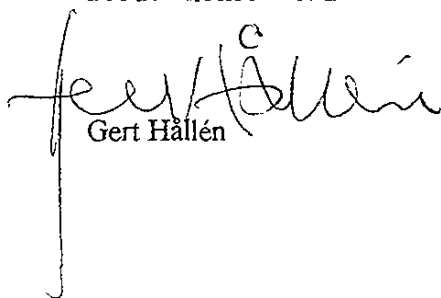
Administrativa frågor

Planens genomförandetid utgår den 31 december år 2008.

Samråd

I planarbetet har samråd tagits med Länsstyrelsens planenhet, Vägförvaltningen, SL, Villaägareföreningen och andra berörda intresseföreningar liksom berörda kommunala förvaltningar. Representant för fastighetsbildningsmyndigheten ingår i den plangrupp som handlägger planärendet.

Samrådet med berörda fastighetsägare har lagts upp så att en aktiv medverkan är möjlig under hela planskedet.

**Miljö & Stadsbyggnad
Produktionsenhet 2**

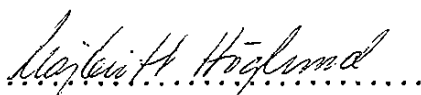
Gert Hällén



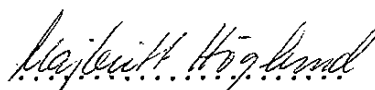
Waldemar Molin

Antagen av kommunfullmäktige
1994-06-20, § 116

Laga kraft
1995-06-01



Majbritt Höglund



Majbritt Höglund

ÄNDRING AV DETALJPLAN (BYGGNADSPLAN) FÖR SKURU, ÖSTRA SKURU
ETAPP 2, DEL AV SICKLAÖN I NACKA KOMMUN, upprättad på Miljö &
Stadsbyggnad i Nacka i september 1989.

Reviderad i december 1991
Reviderad i februari 1994
Reviderad i mars 1994

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. INLEDNING

Miljö & Stadsbyggnad har utarbetat ett förslag till ändring av gällande detaljplan för del av Skuru. Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för enskilt byggande av villor.

Denna handling beskriver de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att ändringen av detaljplanen skall kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sett.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Handläggning

Ändringen av gällande detaljplan kommer att handläggas enligt de formella krav som plan- och bygglagen anger. Planförslaget har varit utställt tidigare, det som återstår nu är att förelägga Nacka kommunfullmäktige förslaget för slutligt ställningstagande. Ett förnyat samråd med berörda sakägare kommer att ske dessförinnan.

2.2 Organisation

Miljö & Stadsbyggnad, projektenhet 2, handlägger ändring av detaljplan samt bereder och förelägger ärendet inför slutligt ställningstagande av Nacka kommunfullmäktige. Projektenheten svarar för tillskapande av erforderliga avtal samt utredning och debitering av gatukostnader.

Stadsingenjörskontoret är fastighetsbildningsmyndighet i Nacka kommun. Varje enskild fastighetsägare ansöker själv om ändring av fastighetsindelningen hos denna myndighet.

Teknisk kontroll samt byggande av allmänna anläggningar handläggs av kommunens gatukontor respektive kultur och fritidsförvaltningen. Gatukontoret handlägger även anslutning av fastigheter till kommunens vatten- och avloppsnät.

Energifrågor handläggs av Nacka Energi AB.

Samordnad utbyggnad av gator, va, el och tele förutsätts.

Ansökan om bygglov görs av varje enskild fastighetsägare hos byggnadsnämnden i Nacka kommun.

2.3 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid utgår den 31 december år 2008.

För att man ska vara garanterad att få lov att bygga enligt detaljplanen måste lov (bygg-, mark- och rivningslov) sökas innan genomförandetiden har gått ut.

2.4 Tidplan för genomförandet

Antagandet av detaljplanen förutsätts ske under 2:a kvartalet 1994. Utbyggnad av de allmänna anläggningarna beräknas påbörjas under första halvåret 1995.

2.5 Ansvarsfördelning

Kommunen svarar för utbyggnad och drift av allmänna gator, allmänna va-anläggningar och allmän park.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden på kvartersmark. Vid enskilt byggande skall fastighetsägarna svara för byggande och drift av så kallade serviceledningar inom tomt, även gemensamma sådana för exempelvis två tomter. Detta gäller även för gemensamma skaftvägar eller andra trafikanläggningar på tomtmark.

3. TEKNISKA FRÅGOR

Tillfarten till området sker genom utbyggnad av ny gata från vändplanen inom Ö. Skuru etapp 1. Lokalgator kommer att byggas väster om Sicklaön 34: 22, 34:24 och 34:26 samt norr och öster om Sicklaön 34:29 och 34:31. På Kristinedalsvägen kommer en smärre siktspångning att ske. Denna siktspångning berör endast fastigheten Sicklaön 34:35. Va-ledningar kommer att byggas i lokalgatorna i form av LPS-system, vilket ansluts till Kristinedalsvägen genom u-området över fastigheten Sicklaön 34: 32. Kungsvägen skall i den del som inte utgör gata även framdeles utgöra naturstig.

Dagvatten skall tas omhand på den egna tomten genom fördröjningsmagasin eller dylikt.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för utbyggnad av gator och andra allmänna platser kommer att fördelas på fastighetsägarna inom planområdet. Fördelningen av gatukostnaderna regleras av Plan- och bygglagen 6 kap. 31-38 §. Detta innebär att kommunen upprättar en gatukostnadsutredning som innehåller förslag på hur kostnaderna skall fördelas, kostnadslag samt fördelningsområde. Innan kommunen beslutar om fördelning ska kommunen samråda med berörda fastighetsägare och ställa ut förslaget för allmän granskning under minst tre veckor. Totalkostnaden för utbyggnaden har beräknats till 800 000 kronor i kostnadsläge december 1993. Genomsnittligt uttag per tomt enligt denna utbyggnadskostnad blir ca. 80 000 kronor. Debitering sker när anläggningarna är utbyggda.

För anslutning till av kommunen utbyggda va-ledningar erlägger fastighetsägaren anslutningsavgift enligt gällande taxa för kommun. Höjning av taxan sker varje år per den 1 januari. Taxan består av servisavgift, tomtteavgift och lägenhetsavgift. För en 1000 m² stor tomt skulle anläggningsavgiften bli ca. 90 000 kronor vid anslutning till två ändamål, vatten och spillvatten, enligt taxan som gäller för år 1994.

Övriga tillkommande kostnader är avgift för bygglov, fastighetsbildning och elanslutningsavgift. Kostnaden för bygglov uppskattas till ca. 30 000 kronor för en villa på ca. 120 m². I det fall fastigheter skall avstyckas eller på annat sätt förändras tillkommer kostnaden för fastighetsbildning. Kostnaden för att exempelvis avstycka en tomt kan uppskattas till ca. 15 000 kronor.

5. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

5.1 Ägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom området är i privat ägo.

5.2 Fastighetsplan

Fastighetsplan skall upprättas.

Fastighetsplan anger fastigheternas framtida gränser. I planen utreds och regleras även inrättande av för enskilda tomter gemensamma nyttigheter, exempelvis gemensamma skift vägar (gemensamhetsanläggningar).

5.3 Fastighetsbildning

Nybildning och ombildning av fastigheter inom kvartersmarken sker på enskilt initiativ.

Fastighetsplanen (enligt 5.2) är bindande beträffande dessa åtgärder.

U-områden för va-ledningar skall säkras med servitut eller ledningsrätt.


5.4 Gemensamhetsanläggning


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

5.5 Marköverföringar

Föreslagen gatumark och naturmark överförs till kommunal fastighet för allmän platsmark. Del av fastigheten Sicklaön 34:25 avskiljs och bildar tomt för transformator station.

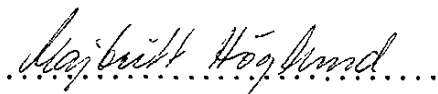
MILJÖ & STADSBYGGNAD
Projektenhet 2

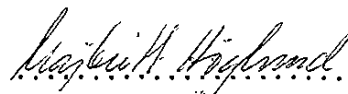

Gert Hällén


Nils-Olof Persson

Antagen av kommunfullmäktige
1994-06-20, § 116

Laga kraft
1995-06-01


.....


.....