

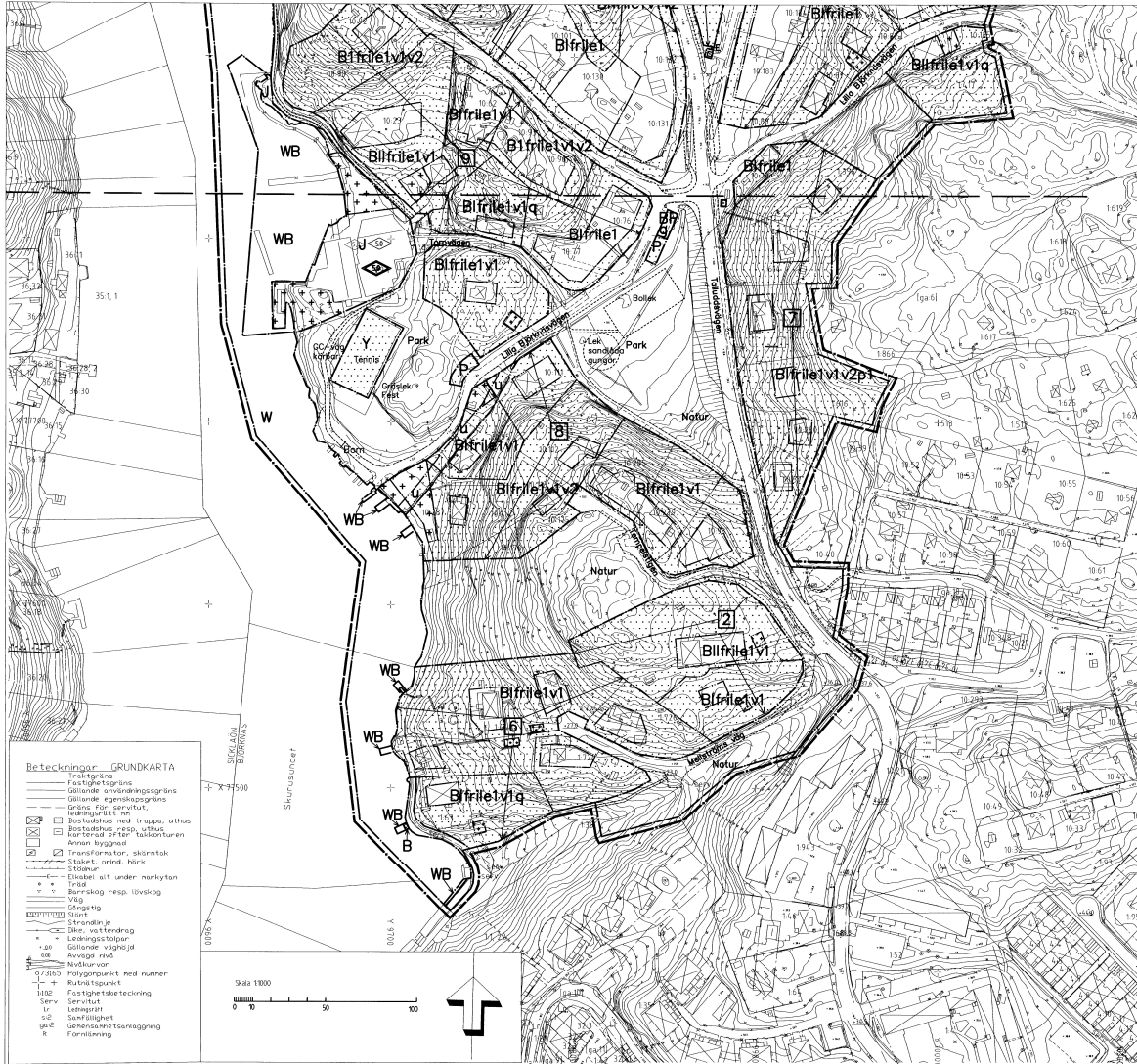




**FÖRLAGOR STÖRRE ÄN A3:**

**0182K-2002/10**





**PLANBESTÄMMELSER**  
 Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. De beteckningar som inte anges gäller bestämmelserna inom hela planområdet. Endast områden som omfattas av utformning är tillåtna.

**GRÄNSBETECKNINGAR**  
 Lila linje 1 meter utifrån planområdets gränser  
 Svart linje 1 meter utifrån planområdets gränser

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**  
 F1011 Gata som ingår i kavalkat  
 P1011 Parkområde  
 N1011 Naturområde  
 B1011 Bostäder  
 U1011 Utbildning

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
 B Bostäder  
 T Tekniska anläggningar  
 I Industri  
 P Parkering  
 Y Ystad

**VÄTTEOMRÅDEN**  
 V1011 Öppet vattenområde  
 V2011 Vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning.

**UTNYTTJANDEGRAD**  
 e1 -Frigående byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 180 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader.  
 -Frigående byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader.  
 -Frigående byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm och inte ges större takvinkel än 36 grader.  
 -Frigående byggnad som uppföres i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 80 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader.  
 -Större byggnadsarea för uthus och garage är 30 kvm. Uthus och garage får inte ges en större takvinkel än 27 grader.  
 -Större uthus byggnas 80 kvm. I varje galler bestämmelserna under e1.  
 e2 -Högsta antal tillåtna fastigheter.

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 M1011 Mark för inte bebyggas  
 U1011 Mark för endast bebbyggas med uthus och garage  
 U2011 Mark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.  
 U3011 Mark som ska vara tillgänglig för Nacka kommun för underhåll av utloppskanal från Gårdsbrukspån.  
 U4011 Mark som ska vara tillgänglig för den enskilda huvudmannen för vägores för att i för kunna avstås doggett från Njurången till Frånåkersgården. Sträckningen på doggettsledningen är osäker.  
 Mark som ska vara tillgänglig för allmännyttan.

**MARKENS ANORDNING**  
 Inom planområdet gäller att träd med en diameter över 15 cm på en höjd av 1,3 m inte får fällas utan markens tillstånd.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
 p1 Garage får inte bebyggas  
 p2 Garage ska placeras med lägeslän parallellt med vägen.  
 Högsta tillåtna bygghöjd för en huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för en tvåvåningsbyggnad 6,2 m.  
 För uthus och garage är högsta tillåtna bygghöjden 2,7 m.  
 Största taklutning i grader, se utnyttjandegrad  
 II Högsta antal våningar  
 III Endast tilläpande hus  
 V1 Väst för inte byggas  
 V2 Slutningsbyggnad för ändras

**FASADMATERIAL, TAKMATERIAL OCH FÄRGÅLLNING**  
 För ny byggnad gäller följande. Fasaden ska utföras med träpanel eller puts. Takmaterialet ska vara lertegel, bandfasad på ett svart papp. Färgållningen ska vara vit, t.ex. Hvalstift, umbra eller socker.  
 Värdefulla byggnader  
 q Byggnaden får inte rivras. Ändring av byggnaden får inte försvåra dess karaktär.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 Öppnar för inte ges förskiljningen har utbyggas i enlighet med detaljplanens trafiklösning 2 mark AM33.  
 Byggnad får inte ges förskiljningen i enlighet med detaljplanen eller genomföra.  
 Genomförandestaden är 15 år från den tidpunkt planen varit till kraft.  
 Ändring av plan  
 Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.  
 Huvudman  
 Enkelt huvudmannaskap för allmänna anläggningar (inte vatten och avlopp)

**ILLUSTRATIONER**  
 ..... Illustrationslinjer

**ANTAGANDEHANDLING**  
 Blad 2

**Detailplan för Lilla Björknäs etapp 1 i Nacka kommun**  
 Miljö & Stadsbyggnad 1 januari 2000  
 Kompletterad 1 augusti 2000

Paul Ahlkvist Rolf Markman  
 Godkänd av OI  
 Antagen av KF  
 Laga kraft

**FÖRHANDSKOTTA**  
 Dr. KTKS 96-161 projekt 9356



# **Nacka KLM**

**Akt nr:**

**0182K-2002/10**

2002 / 10

FÖRHANDSKAPTA

+ ÄNDRINGSBESLUT (UPPHÄVT STRANDSKYDD)

KARTAN PLAN

A1



Planenheten  
Carin Ancker

Miljö & Stadsbyggnad  
Lantmäterienheten

Ank 2002-02-18

Dnr 2002/45

Nacka kommun  
Miljö- och stadsbyggnad  
131 81 NACKA

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	
2002-02-11	
Diarienumr.	Diarietplanbeteckn.

**Upphävande av strandskydd inom detaljplan för lilla Björknäs  
etapp 1 i Nacka kommun**

**Beslut**

Länsstyrelsen beslutar att strandskydd inte ska gälla inom de WB-områden, vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning, som är markerade på bifogat utdrag av förslag till detaljplan för lilla Björknäs.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken ( 1998:808 ) och 11 § förordningen ( 1998:1252 ) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

För att detta beslut ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

- ./ Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet (se bilaga).

**Bakgrund**

Kommunen har med hänvisning till planhandlingarna ansökt om upphävande av strandskydd inom de WB-områden, vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning, som är markerade på bifogat utdrag av förslag till detaljplan för lilla Björknäs.

Förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts av kommunen.

**Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen finner att särskilda skäl för upphävande föreligger. Länsstyrelsen bedömer att detta beslut kan accepteras med beaktande av hushållningsbestämmelserna i miljöbalken samt kommunens översiktsplan.

Carl-Gustaf Hagarjeder  
Planchef

Carin Ancker  
Arkitekt

**Kopia till:**

Naturvårdsverket (+utdrag ur karta + besvärshänvisning.)  
Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (efter laga kraft)  
Mp (KRC), akten



Planenheten  
Carin Ancker

Nacka kommun  
Miljö- och stadsbyggnad  
131 81 NACKA

## Upphävande av strandskydd inom detaljplan för lilla Björknäs etapp 1 i Nacka kommun

### **Beslut**

Länsstyrelsen beslutar att strandskydd inte ska gälla inom de två WB-områden, vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning, som är markerade på bifogade utdrag (bilaga 1 och 2) av förslag till detaljplan för lilla Björknäs.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

För att detta beslut ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

- ./. Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet (se bilaga).

### **Bakgrund**

Länsstyrelsen upphävde i beslut den 28 mars 2000 strandskydd inom vissa delar av förslag till detaljplan för lilla Björknäs, etapp 1.

Kommunen har den 14 september, med hänvisning till kompletteringar efter utställning av planförslaget som skett i augusti 2000, ansökt om upphävande av strandskydd inom ytterligare två WB-områden, vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning.

WB områdena, som är markerade på bifogat utdrag av detaljplaneförslaget, är enligt grundkartan belägna inom fastigheterna Björknäs 10:75 resp. Björknäs 1:36. Enligt uppgift underhand från kommunen ingår den sistnämnda bryggan numera i fastigheten Björknäs 1:63 efter en fastighetsombildning.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Det norra WB-området ligger invid fastigheten Björknäs 10:75 som är ianspråktagen. Beträffande det södra WB-området har kommunen anfört bl.a. att området, som idag används som båtförtöjning, skall ersätta de

bjorknkomplsta

Postadress  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress  
Enhet: Mp  
Hantverkargatan 29

Telefon  
08 - 785 40 00 (växel)  
08 - 785 54 29 (direkt)

Telefax  
08 - 785 40 01 (reception)  
08 - 651 28 75 (direkt)

Postgirokonto  
3 51 72 - 6

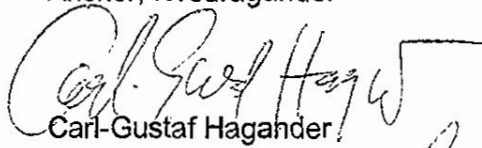


"--" Text ej tillgänglig med  
anledning av GDPR. För  
information kontakta  
registrator.plan@nacka.se

småbryggor med tillhörande båtar som ligger omedelbart norr om området.  
Ett genomförande av planen innebär att strandområdet i viken kommer att i  
större utsträckning bli allmäntillgängligt jämfört med idag.

Länsstyrelsen finner med åberopande av vad kommunen anfört att särskilda  
skäl för upphävande av strandskyddet föreligger. Länsstyrelsen bedömer att  
detta beslut kan accepteras med beaktande av hushållningsbestämmelserna  
i miljöbalken samt kommunens översiktsplan.

I handläggningen av detta ärende har deltagit planchef Carl-Gustaf  
Hagander, beslutande, länsassessor Björn Lundin, och arkitekt Carin  
Ancker, föredragande.

  
Carl-Gustaf Hagander

  
Carin Ancker

**Kopia till:**

Naturvårdsverket +karta (bilagor 1 och 2)+ besvärshänvisning.)  
Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (efter laga kraft)  
Mp (KRC), akten

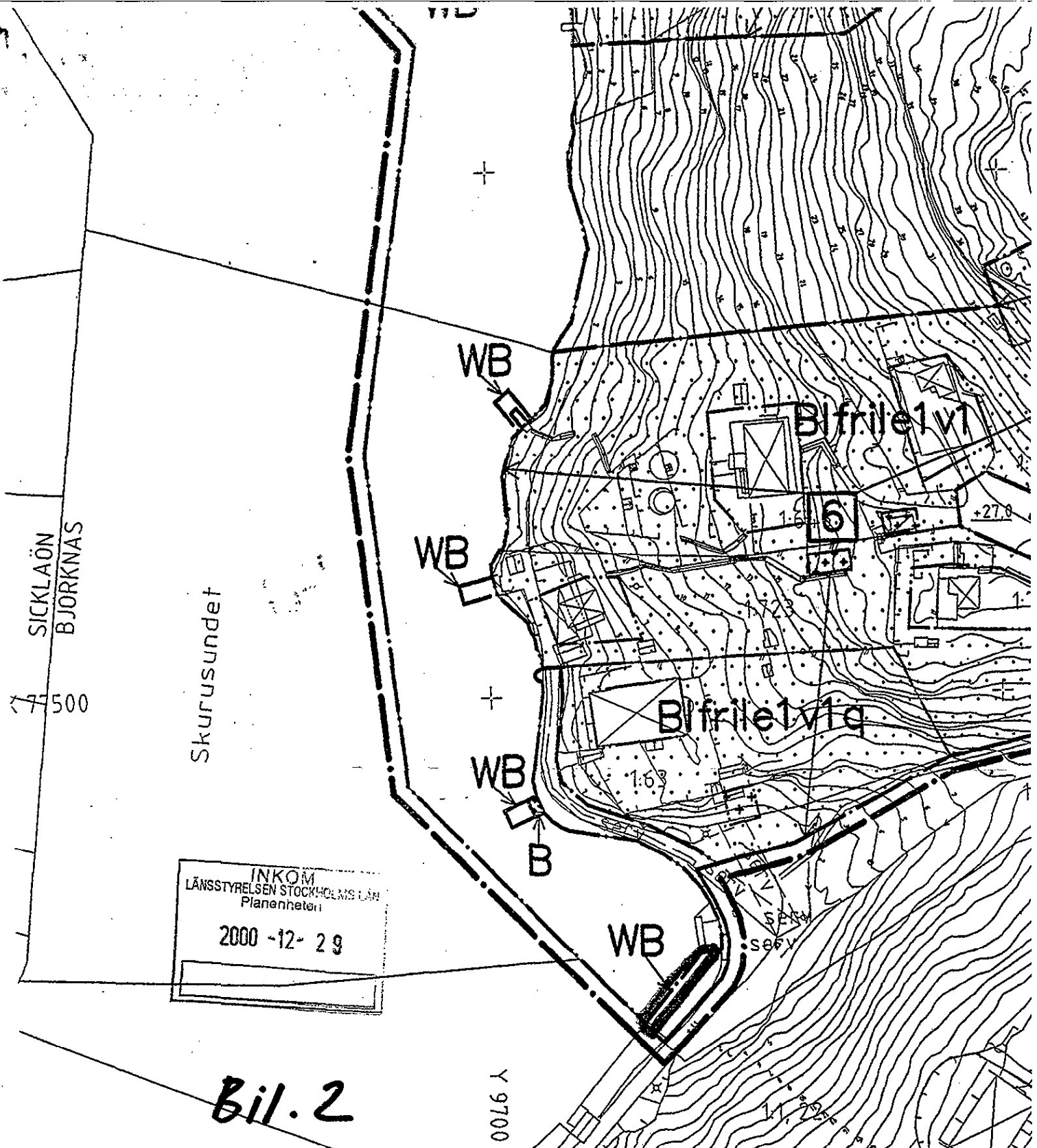
Kopia med delgivningskvitto+karta (bilagor 1 och 2)  
+besvärshänvisning

"--" Björknäs strandpromenad 2, 132 48 SALTSJÖ-BOO

"--" Montelius väg 12, 132 41 SALTSJÖ-BOO

"--" Montelius väg 12, 132 41 SALTSJÖ-BOO

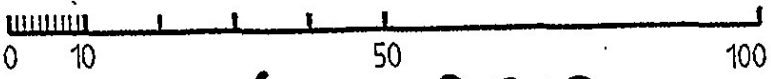




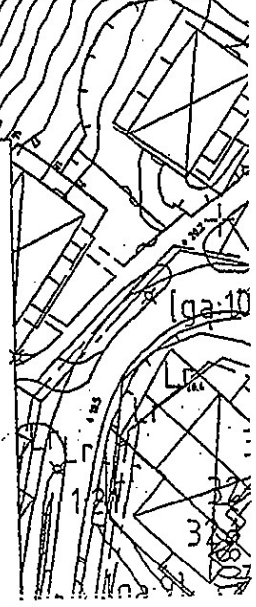
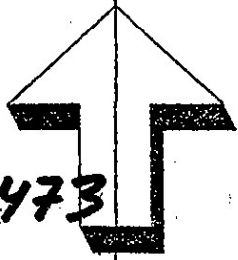
*Bil. 2*

*Tillhör Länsstyrelsens beslut 17.1.2001*

Skala 1:1000



*dnr 18513-00-45473*



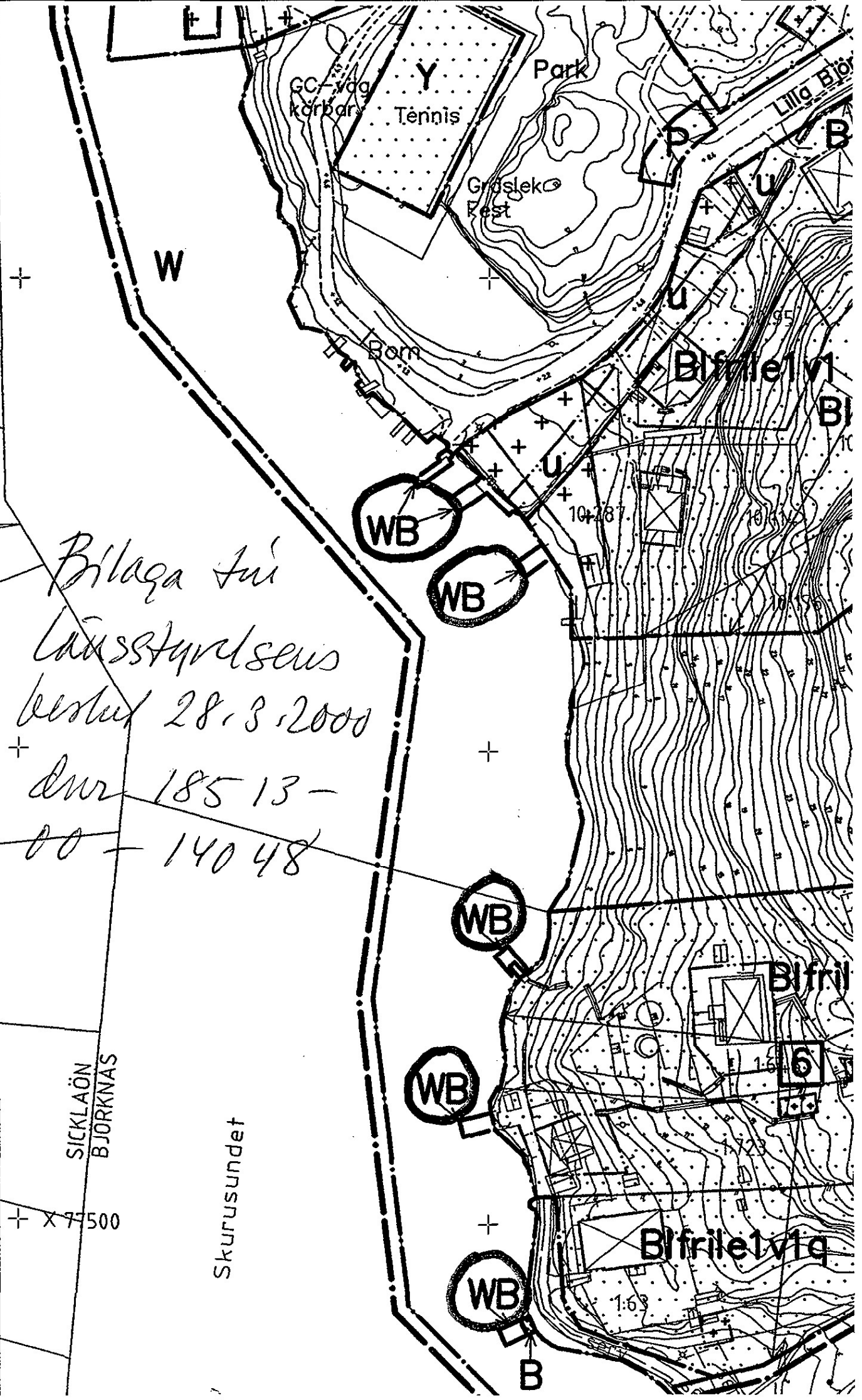
Bilaga till  
Landsstyrelsens  
beslut 28.3.2000  
nr 18513-  
00 - 14048

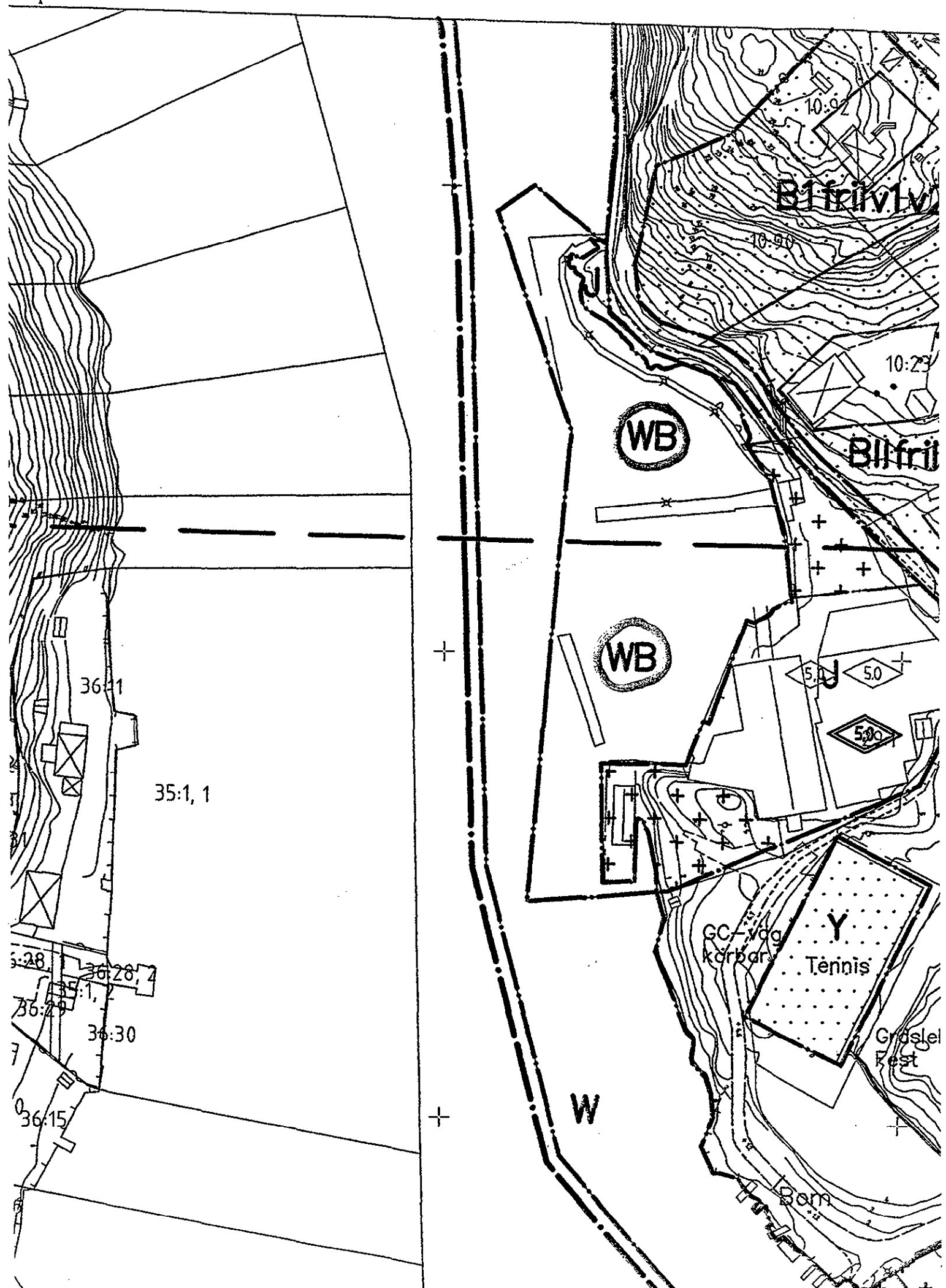
SICKLAÖN  
BJORKNAS

Skurusundet

X 77500

TA  
öns  
s  
uthus  
turen  
k





Bilfri

WB

Bilfri

WB

5:0  
5:00

GC-vdg körbar

Y  
Tennis

Gröslé Rest

W

Som

35:1, 1

36:1

36:28, 2

36:29

36:30

36:15

36:28

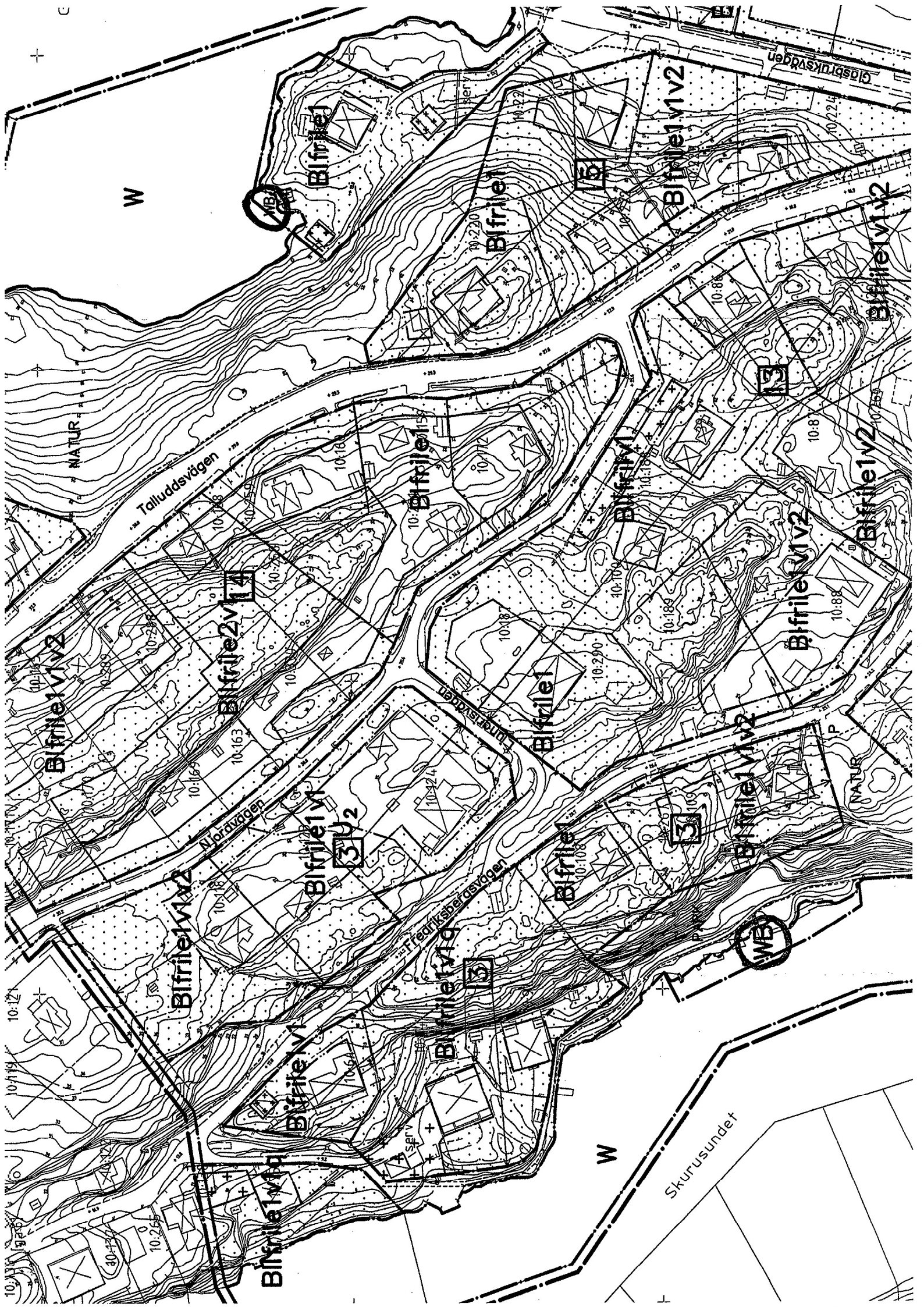
7

10:00

10:00

10:20

10:23



W

NATUR

Talluddsvägen

Bifriete1v1v2

Bifriete2v1v2

Bifriete1v1v2

Nohavägen

Bifriete1v1v2

3v1v2

Bifriete1v1v2

Fredrikbergsvägen

Bifriete1v1v2

Bifriete1v1v2

Bifriete1v1v2

Bifriete1v1v2

Skurusundet

W

W

Glasbruksvägen

+

C

**Lantmäterimyndigheten**  
i Nacka kommun

**DP 283**

**0182K-2002/10**



REGERINGEN

DP 283

Regeringsbeslut 9

2002-01-24

M2001/2982/Hs/P

Miljödepartementet

EMN

Nacka kommun

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	
2002 -02- 0 1	
Djarnr 1128 16/1996	Diarieplanbeteckn. 14

131 81 NACKA

### Överklagande i fråga om detaljplan för Lilla Björknäs etapp 1, Nacka kommun

1 bilaga

#### Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

#### Ärendet

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 20, 21 och 22 november 2000 att anta detaljplan för Lilla Björknäs etapp 1 i kommunen.

Sedan beslutet överklagats fattade Länsstyrelsen i Stockholms län den 11 maj 2001 det beslut som framgår av *bilagan*.

"--" och "--" har överklagat länsstyrelsens beslut. I"--" framför samma argument som hon anfört hos länsstyrelsen om tillgängligheten till hennes fastighet. "--" vidhåller de yrkanden som han framfört till kommunen och länsstyrelsen, och framhåller särskilt att han bör få möjlighet att avstycka ytterligare en tomt förutom den som planen medger.

Kommunen och "--" har kommit in med skrivelser.

Kommunen anför beträffande tillfarten till "--" fastighet att området väster om de föreslagna parkeringsplatserna är ett mycket attraktivt område för tennis, lek och fester och att det råder stor brist på parkeringsplatser inom området. Med hänsyn till terrängen är det svårt att utvidga parkeringsområdet åt söder. Kommunen anser dessutom att enskilda vägar på parkmark i största möjliga utsträckning bör undvikas.

Vad gäller frågan om avstyckning av ytterligare en tomt på "--" fastighet anför kommunen att den byggnad som föreslagits på

Postadress  
103 33 STOCKHOLM

Besöksadress  
Tegelbacken 2

Telefonväxel  
08-405 10 00

Telefax  
08-24 16 29

E-post: [registrator@environment.ministry.se](mailto:registrator@environment.ministry.se)

X400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=STL; C=SE

Telex  
154 99 MINEN S

den tänkta tomten skulle klättra på den branta bergssidan och ses från en stor del av Skurusundet. Detta skulle strida mot programmet för detaljplanen enligt vilken bebyggelsen skall underordnas topografin, terrängen och naturen.

"--" anför att den tänkta placeringen av byggnaden innebär att den så lite som möjligt skulle störa relationen till ~~nuvarande~~ byggnad. Nästan alla byggnader i lämplig på den ~~enheten och den~~ ~~finns~~ ~~sikt~~ ~~över~~ ~~Skurusundet~~

#### Skälen för regeringens beslut

Kommunen har anført att det är angeläget från allmän synpunkt att parkeringen vid Lilla Björknäsvägen kommer till stånd. Regeringen finner

~~sådan~~ ~~säte~~ ~~från~~ ~~plan~~ ~~om~~ ~~det~~ ~~skäl~~ ~~att~~ ~~den~~ ~~placeringen~~ ~~av~~ ~~byggnaden~~ ~~in~~ ~~om~~ ~~den~~ ~~planområdet~~ ~~med~~ ~~undantag~~ ~~för~~

Vad gäller "--" överklagande framgår av handlingarna att avstyckningar generellt inte skall tillåtas inom planområdet med undantag för

~~en~~ ~~plan~~ ~~område~~ ~~av~~ ~~den~~ ~~plan~~ ~~området~~ ~~med~~ ~~undantag~~ ~~för~~ ~~avstyckningar~~ ~~inom~~ ~~planområdet~~ ~~med~~ ~~undantag~~ ~~för~~

vara lämplig att bebygga från landskapsbildssynpunkt. Regeringen finner inte skäl att ifrågasätta kommunens bedömning i ~~det~~ delen.

Regeringen finner sammantaget och vid den avvägning mellan olika

~~inför~~ ~~regeringens~~ ~~beslut~~ ~~att~~ ~~anta~~ ~~planen~~ ~~skäl~~ ~~att~~ ~~ifrågasätta~~ ~~kommunens~~ ~~bedömning~~ ~~i~~ ~~den~~ ~~delen~~ ~~och~~ ~~"--"~~. Vad de anført utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva beslutet

att anta planen. Överklagandet för avslås.

På regeringens vägnar

  
Kjell Larsson

  
Lena Källberg

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

SALTSJÖ-BOOEN stedt, Attorney juridik, Trollvägen 25, 133 34

Lars-Roland Nilsson, Talluddsvägen 9, 132 48 SALTSJÖ-BOO



Juridiska enheten  
Annika Israelsson

Ingrid Winbladh  
Ombud:  
Jan Ottenstedt  
Trollvägen 25  
133 34 SALTSJÖBADEN

Christer Fernström  
Lilla Björknäs vägen 22  
132 48 SALTSJÖ-BOO

Lars-Roland Nilsson  
Talluddsvägen 9  
132 48 SALTSJÖ-BOO

Kai Johan Jiang  
Ombud:  
Finn Nilson  
Nybrogatan 35, 3 tr  
114 39 STOCKHOLM

**Överklagande i fråga om detaljplan för Lilla Björknäs, etapp 1 i Boo,  
Nacka kommun**

**Beslut**

Länsstyrelsen avslår Kai Johan Jiangs yrkande om syn.

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer enligt 13 kap 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL, Nacka kommuns beslut att anta detaljplan för Lilla Björknäs, etapp 1 i Boo.

**BAKGRUND**

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 20 till 22 november 2000, § 180, att anta en detaljplan för Lilla Björknäs, etapp 1 i Boo.

Planområdet är beläget i Lilla Björknäs mellan Glasbrukssjön och Skurusundet. Det innehåller för närvarande 84 fastigheter för bostäder och en varvsfastighet. Drygt 30 av bostadsfastigheterna är permanentbebodda.

Resten är bebyggda med fritidshus eller obebyggda. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra permanentboende på alla fastigheter genom en utökning av byggrätterna. Detaljplanen ger utrymme för drygt 40 nya villor, förutom befintlig bebyggelse. Endast en ny avstyckning tillåts. För övrigt skall ytterligare avstyckningar inte tillåtas. Totalt kommer området efter utbyggnad att rymma 87 villor och ett varv. Vidare syftar planen till att förbättra de sanitära förhållandena i området samt minska belastningen på Glasbrukssjön och Skurusundet. Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö skall bevaras och skyddas.

Beslutet har överklagats av Christer Fernström, Björknäs 10:77, Kai Johan Jiang, Björknäs 10:84, Lars-Roland Nilsson, Björknäs 2:1 och Ingrid Winbladh, Björknäs 10:257.

Christer Fernström anför bl. a. att det är ett bättre alternativ att göra Torpvägen till skaftväg för berörda fastigheter än att vägen blir en tillfartsväg till varvet. På så sätt undviks ett onödigt stort ingrepp i naturen. Lösningen är dessutom billigare och bevarar miljön i Lilla Björknäs.

Kai Johan Jiang yrkar dels att fastigheten Björknäs 10:84 skall få behålla sin byggrätt av hävd och att planen skall medge klyvning av fastigheten i bergsryggen för tillskapande av ytterligare en tomt om cirka 2000 kvm, dels att gällande kulturbevarande bestämmelser för byggnation på fastigheten Björknäs 10:84 med flera fastigheter skall behållas och förstärkas. Han menar vidare att det förekommit vilseledande uppgifter i den formella hanteringen av detaljplanen. Han yrkar syn på platsen. Som grund för sitt överklagande anför han i huvudsak följande. Stadsbyggnadskontoret har 1989 godkänt och Björknäs vägförening har 1990 tillstyrkt byggnation på den del av Björknäs 10:84 som vetter mot Fredriksbergsvägen. Höjdskillnaden mellan den lägre belägna tomtdelen och den högre belägna delen vid Fredriksbergsvägen är så stor att det talar för två naturligt åtskiljda tomter. Allmänheten har inte någon nytta av den övre delen av hans fastighet. Något intresse från kringboende har inte heller framkommit. Den troliga anledningen till att planförfattaren har föreslagit en utradering av byggrätten på denna del av fastigheten är den befarade siluettverkan mot Skurusundet. Studier visar emellertid att en välanpassad låg byggnad skulle kunna vara en tillgång som motvikt till befintliga och nu föreslagna byggnadsvolymer på ömse sidor Skurusundet. Befarad negativ siluettverkan är obefogad. Vad gäller formalia är grundkartan inte uppdaterad. Samrådsredogörelsen påstår felaktigt att höjdskillnaden från huvudbyggnaden är cirka 5 meter. I verkligheten är avståndet i höjd cirka 25 meter. Skrivningen är vilseledande för allmänhet och beslutsförfattare som inte varit på platsen. Planförslaget innebär en nedklassning av befintliga minnesmärken avseende byggnadernas historiska värde för

kommande generationer samt att myndighetens möjlighet att bevara/bevaka värdefull byggnadshistoria väsentligt minskar. Det kan inte accepteras.

Lars-Roland Nilson anför i huvudsak följande. Förslaget till ny vägsträckning för Mellströms väg och Tempelstigen medför ett alltför stort intrång i hans äganderätt, när det gäller fastigheten Björknäs 2:1. All mark som behövs för den nya vägsträckningen tas från hans tomt och omfattar cirka 1 000 kvm. Med en ny modern vägsträckning, ordnade förhållanden vad gäller vatten och avlopp och lokalisering 100 meter från ett stort hyreshus och lika långt från ett antal tomter som snart skall bebyggas m m finns det dessutom ingen anledning att säga nej till möjligheten att avstycka åtminstone en ytterligare tomt utöver den avstyckningsmöjlighet om en tomt som planen medger. Hans tomt är på 7 615 kvm. Han har därutöver föreslagit att kommunen skulle byta mark med honom, för att han skulle få en bättre infart till den tomt, som han anser skulle kunna avstyckas och bebyggas. Kommunen äger en stor del av den mark som omgärdar hans fastighet. Av detaljplanen bör vidare framgå att kommunen inte har för avsikt att vara hans motpart när det gäller ersättningen för exproprierad mark, eftersom kommunen planerar att överlämna genomförandet av detaljplanen till ett ännu ej etablerat konsortium bestående av honom och hans grannar. Vidare finner han det mycket märkligt att hans inlaga ställd till Nacka kommun inte finns med i sin helhet i fullmäktiges beslut.

Ingrid Winbladh yrkar att planen justeras så att tillgängligheten till fastigheten Björknäs 10:257 kan behållas intakt. Som grund anför hon i huvudsak följande. Fastigheten har genom hävd p g a terrängförhållandena haft och har sin enda naturliga utfart mot sydväst över det område som nu betecknas som parkmark. I planen har denna utfartsväg stängts genom att det föreslås att en parkeringsplats anläggs i anslutning till Lilla Björknäsvägen. Den befintliga tillfarten till boningshuset är nödvändig för att transporter till och från huset skall kunna ske utan att man gör dyrbara och förfulande ingrepp i den bergiga naturen. Den föreslagna parkeringsytan kan delas upp i två separata delar så att utfartsvägen kan behållas och den östra delen av parkeringen kan flyttas närmare gränsen mot hennes fastighet. Denna justering kan göras utan olägenheter för det tekniska utförandet av planen.

## MOTIVERING

En grundläggande princip inom plan- och byggnadslagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Frågor om exploateringsgrad, byggnaders och miljöns utformning samt andra liknande kvalitetsfrågor är interna kommunala angelägenheter. Stor vikt bör således tillmätas de

lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Överprövningsmyndigheter skall huvudsakligen endast ingripa då kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och/eller allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen i av planärendet.

Länstyrelsen konstaterar att den antagna planen inte står i strid med översiktsplanen för Nacka kommun från 1998.

Vad gäller klagomålen från Kai Johan Jiang konstaterar länstyrelsen följande. Enligt gällande detaljplan - en byggnadsplan fastställd 1982 - är den aktuella högre belägna delen av Björknäs 10:84 punktprickad, vilket innebär att den inte får bebyggas. Det är således inte riktigt som Jiang synes tro att det för närvarande finns en byggrätt på denna del av fastigheten. Någon existerande byggrätt tas således inte ifrån Jiang. Av planhandlingarna framgår att den aktuella fastighetsdelen har ett så exponerat läge att det bedömts olämpligt med en ny byggnad på denna plats. Vidare framgår att det är ett uttalat syfte med planen att inga nya avstyckningar skall tillåtas i planområdet. Enda undantaget är en mycket stor fastighet, som tillåts genomföra en avstyckning. Mot denna bakgrund kan vad Jiang anfört ifråga om möjligheten att dela sin fastighet inte utgöra skäl att upphäva kommunens antagandebeslut.

I gällande plan är området för huvudbyggnaden på fastigheten markerad med Q, vilket innebär att det utgör reservat för befintlig, kulturhistorisk värdefull bebyggelse. I den nu antagna planen har området i stället getts beteckningen q, vilket innebär att byggnaden inte får rivas och att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär. Länstyrelsen delar kommunens bedömning att det i detaljplanen föreslagna skyddet för byggnaden är tillräckligt. Även i övriga fall då bestämmelsen Q ersatts med q får det föreslagna skyddet anses vara tillräckligt. Inte heller denna invändning utgör således skäl att upphäva antagandebeslutet.

Vad gäller klagomålen från Ingrid Winblad konstaterar länstyrelsen följande. En parkering har planlagts i anslutning till Lilla Björknäsvägen. Parkeringen är avsedd att ge besökarna till rekreationsområdet mellan Torpvägen, Lilla Björknäsvägen och Skurusundet tillgång till avställningsytor för sina fordon. På grund av de topografiska och fastighetsrättsliga förhållanden som råder inom planområdet utgör det aktuella parkområdet en av få platser inom Lilla Björknäs, där det är möjligt för allmänheten och boende i området att komma i kontakt med vattnet. Fastigheten Björknäs 10:257 har två infarter. En av dessa går idag över mark som i plan betecknas som parkmark och medger möjlighet att köra ända fram till boningshuset på den aktuella fastigheten. Den aktuella parkeringen innebär att denna infart inte läng-

re kan utnyttjas. Enligt uppgift har denna infart använts sedan 1943. Av fastighetsregistret framgår dock att någon rätt för fastigheten att utnyttja den intilliggande parkmarken för ut- respektive infart inte har upplåtits. Någon formell rätt i övrigt att nyttja den aktuella marken har inte visats i ärendet. Länsstyrelsen konstaterar vidare utifrån vad som ovan anförts att det är från allmän synpunkt angeläget att parkeringen kommer till utförande. Vid en avvägning, finner länsstyrelsen, att olägenheterna till följd av den planerade parkeringen i förevarande fall inte kan anses gå utöver vad som rimligen får tålas. Klagomålen från Ingrid Winblad skall således inte medföra att antagande beslutet skall upphävas.

Vad sedan gäller klagomålen från Lars-Roland Nilsson innebär den nu antagna detaljplanen visserligen att det görs ett inte obetydligt intrång i hans fastighet för att möjliggöra en omläggning av Tempelstigen och Mellströms väg. Intrånget på fastigheten blir dock mindre än vad som skulle bli fallet om vägen byggdes ut på sätt som anvisas i gällande byggnadsplan. Av planhandlingarna framgår att vägomläggningen bedömts nödvändig från trafiksäkerhetssynpunkt. Vidare framgår att den nya vägdragningen är av stor betydelse för att nå fastigheterna utmed Tempelstigen. Länsstyrelsen finner att de starka allmänna skäl som talar för en förändrad vägsträckning på så sätt som anges i planen får anses väga tyngre än det enskilda ägarintresset att ändringen inte kommer till stånd. Det genom planen anvisade nya läget för ovannämnda vägar kan inte heller anses medföra några större olägenheter för nuvarande och tillkommande bebyggelse inom Björknäs 2:1.

Av planhandlingarna får vidare anses framgå att den rätt till avstyckning av en tomt från fastigheten Björknäs 2:1 som planen medger bl. a. är avsedd att utgöra ett slags kompensation för vägintrånget. Ingen annan fastighet inom planområdet ges rätt till någon avstyckning. Mot bakgrund av planens uttalade syfte att området karaktär med stora tomter skall bevaras och då gällande byggnadsplan överhuvudtaget inte medger någon som helst rätt att dela fastigheten finner länsstyrelsen inte skäl att ifrågasätta kommunens bedömning att ytterligare avstyckningsmöjlighet inte bör medges. Av planhandlingarna framgår dessutom att den ytterligare avstyckningsmöjlighet som Nilsson föreslagit av kommunen bedömts olämplig på grund av den föreslagna tomtplatsens utsatta läge mot Skurusundet. Länsstyrelsen finner att Nilssons intresse att få ytterligare avstyckningsmöjlighet i detta fall får vika för kommunens intresse att inga ytterligare avstyckningar bör ske. Vad Nilsson anfört i fråga om intrånget på hans fastighet och önskemål om ytterligare avstyckningsmöjlighet utgör således inte skäl att upphäva kommunens antagandebeslut. Inte heller vad Nilsson i övrigt anfört utgör skäl att upphäva antagandebeslutet.

Vad slutligen gäller klagomålen från Christer Fernström konstaterar länsstyrelsen att redovisad lösning att använda Torpvägen som tillfartsväg till varvet och stänga av Lilla Björknäsvägen för biltrafik utefter Skurusundet finns anvisad redan i gällande byggnadsplan. Framlagt förslag innebär i stort sett ingen förändring härvidlag. Området mellan Torpvägen och Lilla Björknäsvägen har i planen betecknats som ett värdefullt område för rekreation och den del av Lilla Björknäsvägen som stängs av för biltrafik avses att bli gång- och cykelbana. Genom denna lösning avser man att öka området rekreativvärde. De olägenheter i form av ingrepp i naturen som blir följden av att planen genomförs kan inte anse väga tyngre än de fördelar som uppnås för områdets rekreativvärde. Med hänsyn härtill och till att någon annan olägenhet av betydelse inte kan förutses med framlagt förslag skall klagomålen från Christer Fernström <sup>inte</sup> medföra att antagandebeslutet upphävs.

\* Rättelse beslut  
16.5.2001

Rättelse härskett  
enligt 26 § förvaltnings-  
lagen (1986:223)

  
Annika Israelsson

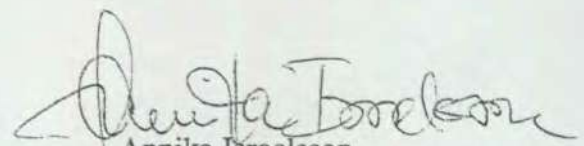
Vid en samlad bedömning finner länsstyrelsen att kommunens avvägning mellan berörda allmänna och enskilda intressen i detta fall inte medfört så stora olägenheter för klagandena att detaljplanen skall upphävas. I de delar som planen medför rätt att lösa in mark eller särskild rätt till mark finner länsstyrelsen att planen utformats så att de fördelar som vinnas genom den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda. Inte heller i övrigt har det framkommit någon omständighet som utgör skäl för att upphäva planen. Överklagandena skall mot bakgrund härav avslås.

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, Miljödepartementet enligt bilaga.

I ärendet har deltagit länsassessorn Göran Bjarme, beslutande, förste antikvarie Mats Jonsäter och länsassessorn Annika Israelsson, föredragande.

  
Göran Bjarme  
Länsassessor

  
Annika Israelsson  
Länsassessor

Kopia till:  
Akten  
Nacka kommun

2000-11-20-21-22 NACKA KOMMUN

Nämnd:
2000 -12- 1 1
Diarienumr. Diarieplanbeteckn.
KFKS 16/1996 214

INKOM  
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN  
Planerheten

2000 -12- 0 7

1932-00-60490

§ 180

## Detaljplan för Lilla Björknäs, etapp 1, Boo, antagande

### Beslut

Kommunfullmäktige antar föreslagen detaljplan för Lilla Björknäs, etapp 1, Boo.

### Ärendet

Syftet med en detaljplaneläggning är att möjliggöra permanentboende på alla fastigheter genom en utökning av byggrätterna. Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö skall bevaras och skyddas och avstyckningar skall generellt inte vara tillåtet. Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållanden samt minska belastningen på Glasbrukssjön och Skurusundet. En omvandling till permanent boende innebär vidare att vissa gemensamma frågor, måste ses över. Det gäller t.ex. vägförbättringar, parkeringsmöjligheter, gång- och cykelförbindelser och utnyttjande av allmänna ytor.

Detaljplanen ger, förutom befintlig bebyggelse, utrymme för drygt 40 nya villor. Totalt inom området kommer det att finnas 87 villor och ett varv. Hustyper och byggrätter har anpassats till de topografiska förhållandena. Befintligt vägsystem har bibehållits förutom Tempellstigen och Mellströms väg där mer omfattande åtgärder görs för att klara trafiksäkerheten. Endast en avstyckning har tillåtits från en mycket stor fastighet. I det centrala grönområdet görs en bollplan och en lekplats.

### Handlingar i ärendet

KS utdrag § 161/2000 .....	Bil 81/a
Områdesnämnden Boo utdrag § 237/2000 .....	Bil 81/b
Miljö & Stadsbyggnads utlåtande med bilagor .....	Bil 81/c
Beskrivning med kartor .....	Bil 81/d

### Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 30 oktober 2000, § 161, beslutat föreslå kommunfullmäktige anta detaljplan för Lilla Björknäs, etapp 1 i Boo, Nacka kommun.

Områdesnämnden Boo hade den 13 september 2000, § 237, godkänt detaljplanen och föreslagit att den antas.

### Yrkanden

Under diskussion i ärendet yrkade Björn Källström bifall till kommunstyrelsens förslag.

Justeraandes sign

Utdragsbestyrkande

45 (78)

E. Brummer

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 2000-12-12  
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.  
Lars Andersson  
Drott Uwe Larsson

Dan Johansson yrkade, med instämmande av Kerstin Nöre, att ärendet skulle återremitteras för inarbetning av en strandpromenad.

### Beslutsgång

Kommunfullmäktige avslog Johanssons yrkande om återremiss.

Kommunfullmäktige beslutade därefter i enlighet med Källströms yrkande.

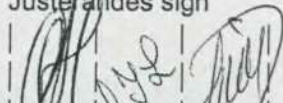
-----

### LAGAKRAFTBEVIS

datum 2002-02-13

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 24 januari 2002





Planenheten  
Carin Ancker

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	
2001-01-30	
Diarienum	Diarietitel

Nacka kommun  
Miljö- och stadsbyggnad  
131 81 NACKA

**DP 283**

## Upphävande av strandskydd inom detaljplan för lilla Björknäs etapp 1 i Nacka kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att strandskydd inte ska gälla inom de två WB-områden, vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning, som är markerade på bifogade utdrag (bilaga 1 och 2) av förslag till detaljplan för lilla Björknäs.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken ( 1998:808 ) och 11 § förordningen ( 1998:1252 ) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

För att detta beslut ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

- ./.
- Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet (se bilaga).

### Bakgrund

Länsstyrelsen upphävde i beslut den 28 mars 2000 strandskydd inom vissa delar av förslag till detaljplan för lilla Björknäs, etapp 1.

Kommunen har den 14 september, med hänvisning till kompletteringar efter utställning av planförslaget som skett i augusti 2000, ansökt om upphävande av strandskydd inom ytterligare två WB-områden, vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning.

WB områdena, som är markerade på bifogat utdrag av detaljplaneförslaget, är enligt grundkartan belägna inom fastigheterna Björknäs 10:75 resp. Björknäs 1:36. Enligt uppgift underhand från kommunen ingår den sistnämnda bryggan numera i fastigheten Björknäs 1:63 efter en fastighetsombildning.

### Länsstyrelsens bedömning

Det norra WB-området ligger invid fastigheten Björknäs 10:75 som är ianspråktagen. Beträffande det södra WB-området har kommunen anfört bl.a. att området, som idag används som båtförtöjning, skall ersätta de

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2002-02-13

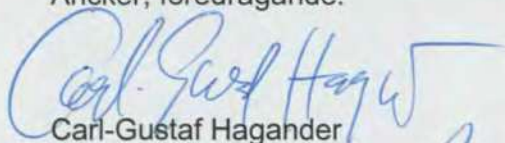
Detta beslut har vunnit laga kraft

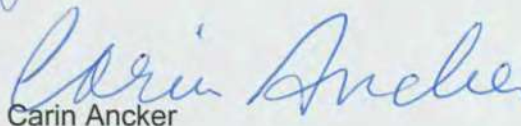
den 24 januari 2002

småbryggor med tillhörande båtar som ligger omedelbart norr om området. Ett genomförande av planen innebär att strandområdet i viken kommer att i större utsträckning bli allmäntillgängligt jämfört med idag.

Länsstyrelsen finner med åberopande av vad kommunen anfört att särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger. Länsstyrelsen bedömer att detta beslut kan accepteras med beaktande av hushållningsbestämmelserna i miljöbalken samt kommunens översiktsplan.

I handläggningen av detta ärende har deltagit planchef Carl-Gustaf Hagander, beslutande, länsassessor Björn Lundin, och arkitekt Carin Ancker, föredragande.

  
Carl-Gustaf Hagander

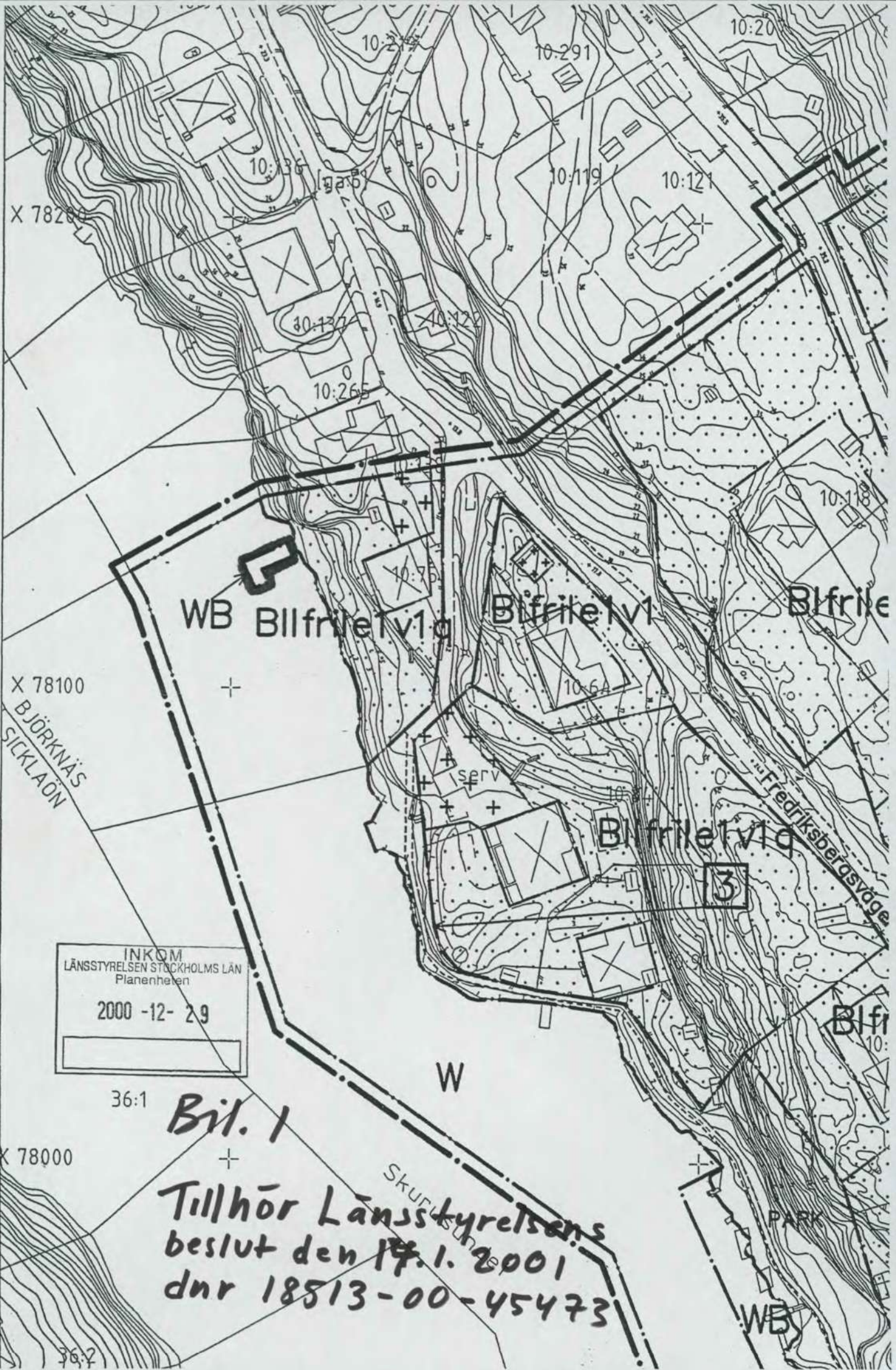
  
Carin Ancker

**Kopia till:**

Naturvårdsverket +karta (bilagor 1 och 2)+ besvärshänvisning.)  
Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (efter laga kraft)  
Mp (KRC), akten

Kopia med delgivningskvitto +karta (bilagor 1 och 2)+ besvärshänvisning:

Per Ruus, Björknäs strandpromenad 2, 132 48 SALTSJÖ-BOO  
Kerstin Bergvall-Bernow, Montelius väg 12, 132 41 SALTSJÖ-BOO  
Roger Bernow, Montelius väg 12, 132 41 SALTSJÖ-BOO



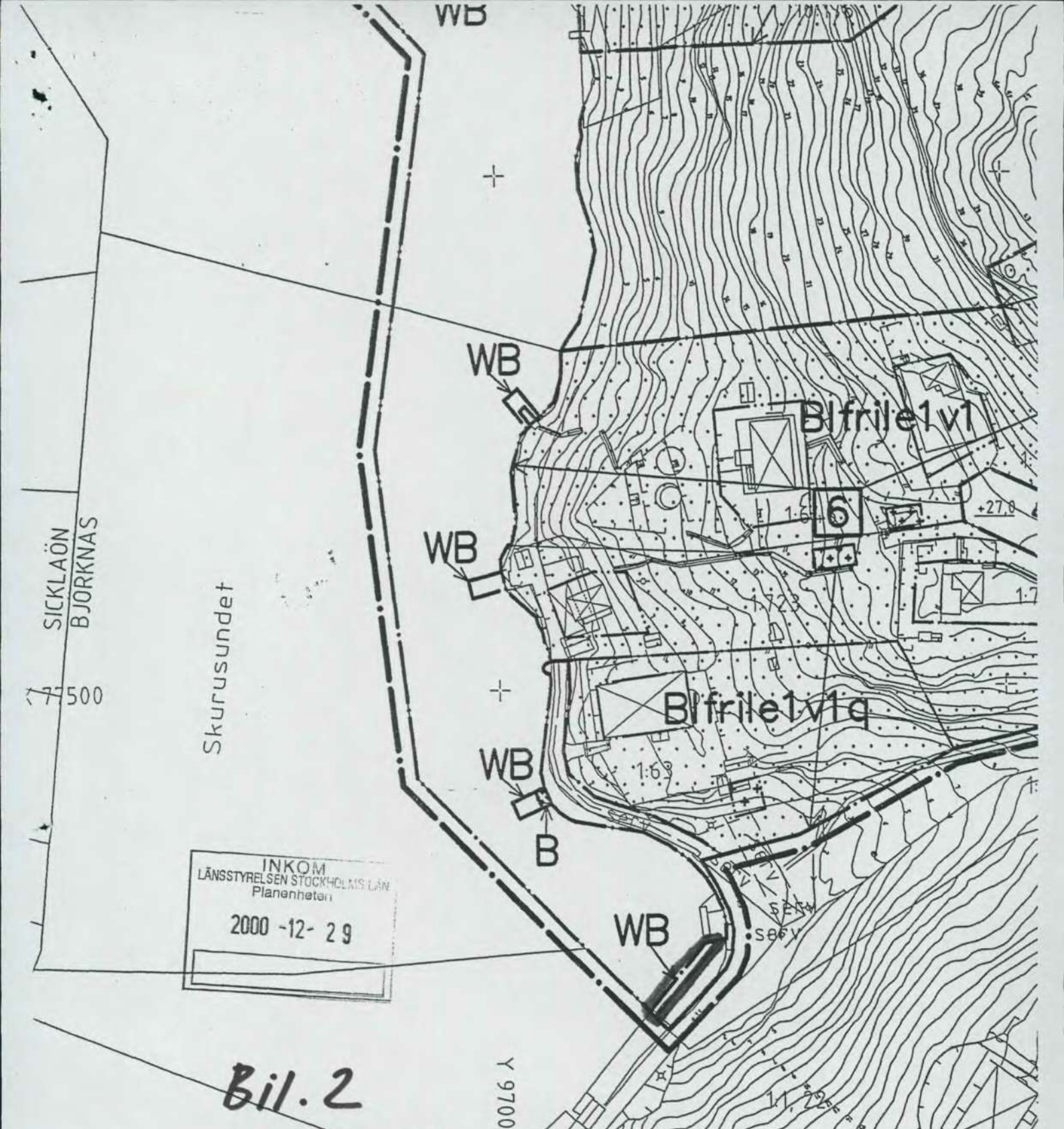
INKOM  
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN  
Planenheten  
2000 -12- 29

*Bil. 1*

*Tillhör Länsstyrelsens  
beslut den 17.1.2001  
dnr 18513-00-45473*

Skuruplan

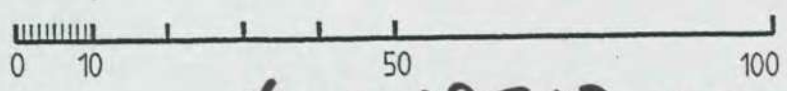
WB



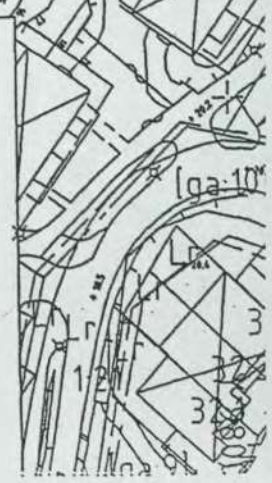
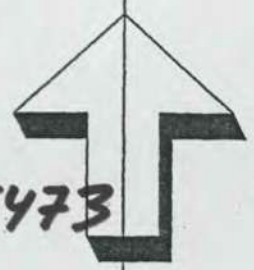
*Bil. 2*

*Tillhör Länsstyrelsens  
beslut 17.1.2001*

Skala 1:1000



*dnr 18513-00-45473*





Planenheten  
Carin Ancker

Nacka kommun  
Miljö- och stadsbyggnad  
131 81 NACKA

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	
2002 -02- 11	
Diarienumr	Diarietplanbeteckn.

Miljö & Stadsbyggnad  
Lantmäterienheten

Ank 2002 -02- 18

Dnr 2002/45

### Upphävande av strandskydd inom detaljplan för lilla Björknäs etapp 1 i Nacka kommun

#### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att strandskydd inte ska gälla inom de WB-områden, vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning, som är markerade på bifogat utdrag av förslag till detaljplan för lilla Björknäs.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken ( 1998:808 ) och 11 § förordningen ( 1998:1252 ) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

För att detta beslut ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

- ./. Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet (se bilaga).

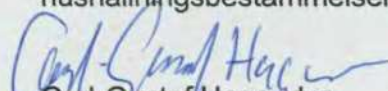
#### Bakgrund

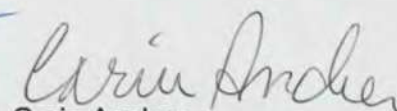
Kommunen har med hänvisning till planhandlingarna ansökt om upphävande av strandskydd inom de WB-områden, vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning, som är markerade på bifogat utdrag av förslag till detaljplan för lilla Björknäs.

Förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts av kommunen.

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen finner att särskilda skäl för upphävande föreligger. Länsstyrelsen bedömer att detta beslut kan accepteras med beaktande av hushållningsbestämmelserna i miljöbalken samt kommunens översiktsplan.

  
Carl-Gustaf Hagander  
Planchef

  
Carin Ancker  
Arkitekt

#### Kopia till:

Naturvårdsverket (+utdrag ur karta + besvärshänvisning.)  
Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (efter laga kraft)  
Mp (KRC), akten

Bilaga till  
Länsstyrelsens  
beslut 28.3.2000  
nr 18513-  
00-14048

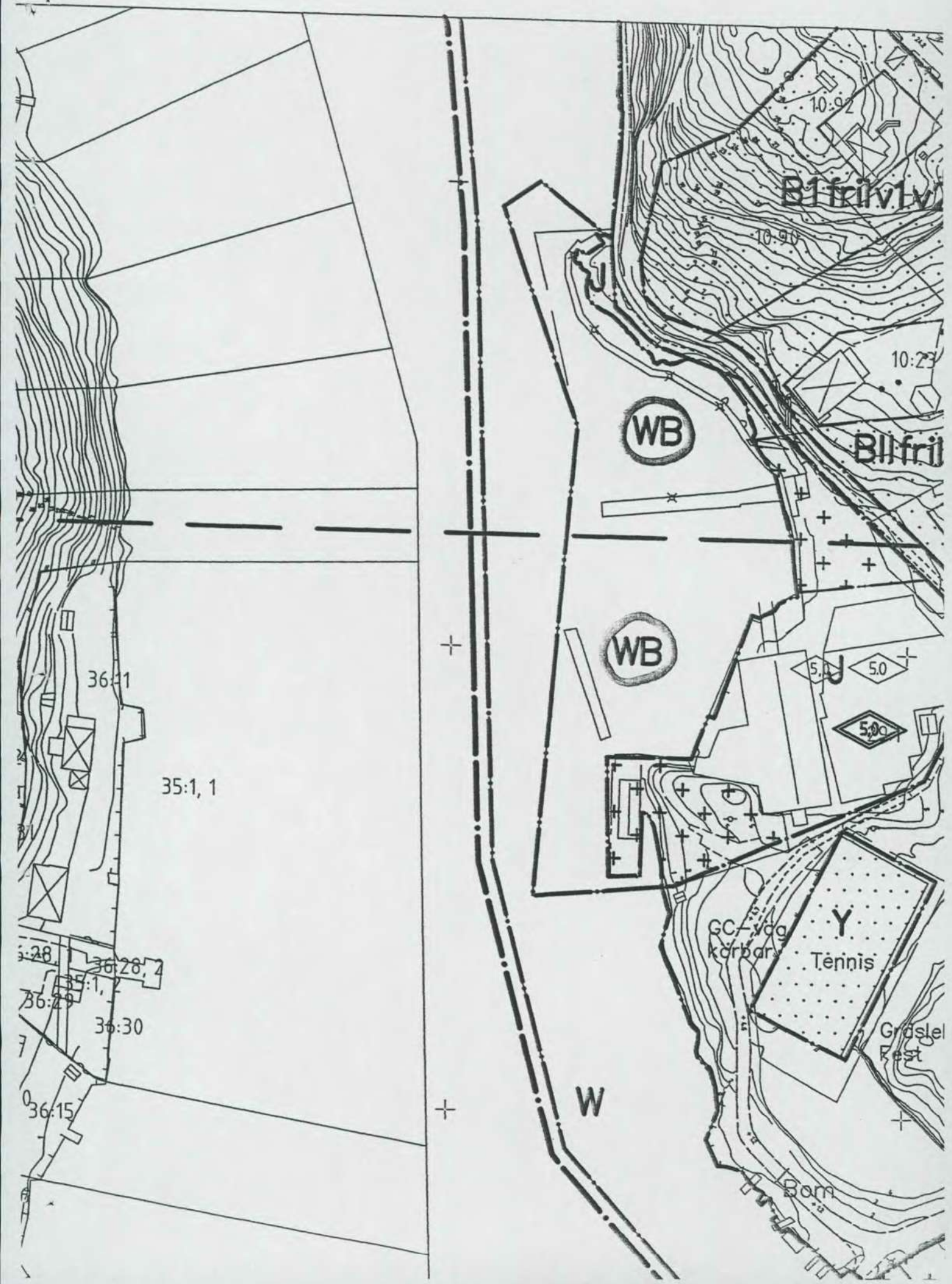
SICKLAÖN  
BJÖRKNAS

Skurusundet

+ X 77500

TA  
äns  
s  
uthus  
turen  
k





Bilfriiv

Bilfriit

WB

WB

5.0

5.0

5.0a

GC-vdg körbar

Y

Tennis

Gräslä Fäst

W

Barn

35:1, 1

36:1

36:28, 2

36:29

36:30

36:15



## BESKRIVNING

### LAGAKRAFTBEVIS

datum 2002-02-13

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 24 januari 2002

### Detaljplan för Lilla Björknäs etapp 1, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i januari 2000

Kompletterad i augusti 2000

#### Handlingar

1. Detaljplanekarta i två blad i skala 1:1000 med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Fastighetsförteckning
6. Illustration

#### DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med en detaljplanläggning är en omvandling av områdets användning för att möjliggöra permanentboende på alla fastigheter genom en utökning av byggrätterna. Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte vara tillåtet.

Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållanden samt att minska belastningen på Glasbrukssjön och Skurusundet. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. En omvandling till permanent boende innebär vidare att vissa, för fastighetsägarna gemensamma frågor, måste ses över. Det gäller t ex vägförbättringar, parkeringsmöjligheter, gång- och cykelförbindelser och utnyttjande av allmänna ytor.

#### BAKGRUND

De boende i Lilla Björknäs har under senare år visat intresse för en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp inom området. Intresset för utbyggnad hänger samman med en omvandling från fritidsbostäder till permanentbostäder vilket erfordrar en utökning av byggrätterna.

Miljö & Stadsbyggnad har i diskussioner med Lilla Björknäs villaägarförening framfört att en omvandling måste lösas i samband med en detaljplanläggning. För att en detaljplanläggning ska bli aktuell måste en tydlig opinion för en planläggning finnas.

Villaägarföreningen har genomfört en rad enkäter inom Lilla Björknäs. I april-96 kunde föreningen, för ett delområde (etapp 1), uppvisa ett stort intresse hos fastighetsägarna (64%) för ett införande av kommunalt vatten och avlopp och en modern detaljplan. Mot den bakgrunden lämnade villaägarföreningen in en ansökan om planläggning för en första etapp inom Lilla Björknäs.

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade (sept-96) att remittera ansökan om planläggning till Tekniska nämnden för att få frågan om huvudmannaskap för allmänna anläggningar belyst. Tekniska nämnden beslöt att bifalla Lilla Björknäs villaägarförenings framställan om utbyggnad av kommunal VA-anläggning i Lilla Björknäs. KSAU beslöt därefter i februari 1997 att en ny detaljplan enligt villaägarföreningens ansökan upprättas som en första etapp i Lilla Björknäs omvandling.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget i kommundelen Boos västra del och gränsar i väster till Skurusundet samt i öster till dalgången mot stora Ängsviken och Glasbrukssjön. Den första etappen begränsas i söder av Mellströms väg, Talluddsvägen och Platåvägen. I norr utgör sänkan längs med Björknäs Strandpromenad och Vaktarstigen gräns.

### Historik

*Lilla Björknäs gård* tillhörde från Gustav Vasas tid och fram till 1868 Danviks hospital. 1868 friköpte juveleraren Jacob Gille gården och nyttjade den som sommarbostad.

Gårdsbebyggelsen låg samlad i dalgången söder om Glasbrukssjön. Den innehades därefter av ägarna till de industrier av olika slag som funnits i trakten.

*Glasbrukssjön* i nordöst har satt sin prägel på området och Lilla Björknäs har under århundradenas lopp säkerligen varit en livfull trakt med ett antal olika industrier som hämtat sin vattenkraft ur sjöns utlopp (med 11 meters fallhöjd) i Skurusundet, bl.a. kvarnar, kopparhammare, glasbruk, klädesberedning, pappersbruk, sämskskinnsfabrik och garveri. 1906 planerade man att förlägga Rörstrands porslinsfabrik här. Då revs alla äldre byggnader för att ge plats för den nya fabriken. Någon porslinsfabrik kom emellertid aldrig hit.

Med tanke på sjöns namn, torde *Björknäs glasbruk* (samtida med Kungsholms glasbruk) vara den historiskt mest betydelsefulla industrin i Lilla Björknäs. Här tillverkades fönster- och spegelglas med början under 1730-talet, men den viktigaste produkten var flaskor/buteljer. Björknäs glasbruk var ca 1740-1780 den största producenten av konstfärdigt utförda flaskor för olika ändamål. De stämplades med "Björknässtämpeln" som innehöll uppgift om storlek/rymd samt namnet "Björknäs". Ett begränsat antal flaskor finns bevarade, bl.a. på Nordiska museet, Upplandsmuseet och hos Boo hembygdsförening. Glasskärvor med

Björknässtämpeln har hittats vid olika arkeologiska undersökningar runtom i stockholmsområdet.

Då praktiskt taget alla spår av Lilla Björknäs gård och industrierna försvann i och med Rörstrands planering av fabrik i området, försöker man att via förekomsten av glasskärvor lokalisera glashyttorna. (Det har funnits två; den nedre och den övre.) Det finns skäl att anta att den nedre hyttan låg ca 100 meter ovanför bäckutloppet i Skurusundet och den andra ungefär vid vägskalet Lilla Björknäsvägen/Talluddsvägen. En stenterrass vid samma vägskalet har årtalet 1751 inhugget i en sten, vilket torde vara grunden till den direktörsvilla som byggdes då, allmänt kallad Stenvillan. Den var karaktärsbyggnaden i trakten, men revs på 1910-talet. De tre förmodade placeringarna har på kartan märkts ut med fornlämnings-R.

Vid 1800-talets slut styckades Lilla Björknäs i flera tomter för att bebyggas med stora sommarvillor, och årtiondena därefter skapades ett stort antal tomter för fritidshus och sportstugor samt för året-runt-boende.

Detaljplaneområdet innehåller - förutom en torpstuga från 1800-tal och två sommarnöjen från sent 1800-tal - fritidshus från alla decennier av 1900-talet, blandat med året-runt-hus av skiftande ålder.

#### **Markägoförhållanden**

Alla fastigheter inom kvartersmark är i enskild ägo. Vägar och grönområden ägs till största delen av kommunen.

### **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

#### **Översiktliga planer**

Enligt kommunens översiktsplan (1991) ska en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp föregås av detaljplaneläggning.

#### **Gällande detaljplaner**

För området gäller byggnadsplan (detaljplan) från 1982 med undantag för några fastigheter. I områdets södra del, i anslutning till Skurusundet, finns en byggnadsplan (detaljplan) från 1940 och vid Glasbrukssjön finns en modern detaljplan från 1991. Byggnadsplanen från 1982 tillkom för att befästa dåvarande markanvändning. Planen reglerar vilka fastigheter som får utnyttjas som permanenthus respektive fritidshus. Till användningen är knutet bestämmelser om vilka enskilda vatten- och avloppslösningar som är tillåtna. Syftet var att begränsa vattenuttaget och belastningen på omgivningen eftersom området saknade förutsättningar att kunna innehålla en permanentbebyggelse med enskilda VA-lösningar.

#### **Övriga utredningar**

Området ingår i en helhetsmiljö (21) och närmiljö (21:1-2) av intresse för kulturminnesvården. Miljöerna beskrivs i "Nackas kulturhistoriska miljöer", 1987.

Helhetsmiljöer är avgränsade som har en för kommunen värdefull kulturhistorisk struktur i behåll. Närmiljöer har definitionen "områden som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia". Miljöprogrammet (1991) tar bl.a. upp åtgärder för att förbättra Glasbrukssjöns tillstånd. Vidare beskrivs i miljöprogrammet målsättningar för bl.a. natur och rekreation.

**Strandskydd**

Strandskydd upp till 100 m gäller inom W betecknat område i gällande detaljplan samt inom den mark som redovisas som parkmark i samma plan.

**Kommunala beslut**

Kommunstyrelsen beslöt den 16 februari 1998 att godkänna startpromemoria med program för Lilla Björknäs etapp 1 samt uttala att minsta tomtstorlek ska vara 1200 kvm i de speciella fall då avstyckning kan motiveras.

**PLANOMRÅDET****Topografi, natur och stränder**

Området är kraftigt kuperat och bebyggelsen klättrar upp mot höjderna. En stor del av området består av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. Trädvegetationen är gles i de högre belägna delarna men rikligare i dess lägre delar.

Längs Skurusundet är stranden mestadels brant och därmed även svårtillgänglig. Framkomligheten vid stranden begränsas även av privata fastigheter som sträcker sig ut i Skurusundet. I områdets sydvästra del är en sträcka av stranden tillgänglig för allmänheten. En kvalitet utgör de utsiktspunkter, som från höjden vid Fredriksbergsvägen, ger utblickar över Skurusundet.

**Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar

**Vägar, parkering och gemensamma ytor**

Områdets vägnät har anpassats till de topografiska förutsättningarna och att det huvudsakligen använts för fritidshusändamål. Vägarna är i allmänhet smala och har varierande standard. Delar av vägnätet har dåliga siktförhållanden eller mötesmöjligheter, kraftiga lutningar eller dåligt utformade vägkorsningar. Gångbanor saknas längs vägarna. Det finns däremot några gångstigar i öst-västlig riktning, som binder samman vägar. Gångstigar från området leder bl.a. till badplatsen på Glasbrukssjöns östra strand. Badplatsen ligger ej inom planområdet.

Parkering sker huvudsakligen på kvartersmark, dvs. på den egna fastigheten. Eftersom området är kuperat, är ibland utrymmet för parkering mycket begränsat. Fastigheterna kan

p.g.a. höjdskillnaderna vara svåra att angöra med bil. Ibland måste tillfart ske över annans tomt.

Väghållare för området vägar är Björknäs vägförening. Genom förrättningsbeslut som ännu inte vunnit laga kraft har huvudmannaskapet för Talluddsvägen överförs från vägverket till Björknäs vägförening. Den senare trafikeras av SL-buss. Vägområdena, dvs marken ägs av kommunen. Inom området finns gemensamma ytor t.ex. mindre grönytor och en utarrenderad tennisbana i anslutning till varvet. Vanlig bollplan och lekplats saknas.

### **Bebyggelse**

Området innehåller 85 fastigheter. Av dessa är drygt 30 permanentbebodda och resterande är bebyggda med fritidshus eller obebyggda. Tomtstorlekarna varierar inom området mellan ca 700 och 3500 kvadratmeter med några undantag.

Bebyggelsen har vuxit fram under olika årtionden. Längs Skurusundet finns sommarvillor från sekelskiftet, i områdets norra och inre delar finns fritidshus från 30- och 40-talet och bl.a. i de södra delarna finns modernare permanenthus. I områdets västra del är ett småbåtsvarv med bensinstation för båtar beläget i anslutning till Skurusundet. Varvet drivs som familjeföretag.

### **Sanitära förhållanden vatten och avlopp**

Fastigheterna försörjs med vatten och avlopp genom enskilda lösningar. Vattenförsörjningen sker huvudsakligen genom egna eller gemensamma brunnar. En del fastigheter tar sommartid vatten från Glasbrukssjön för bevattning och tvätt. Avlopp för BDT-vatten (bad, disk och tvätt) sker vanligen genom infiltration eller i vissa fall sluten tank. Toalett löses oftast som torrtoalett eller förmultningstoilet. WC-avlopp är oftast anslutna till sluten tank.

Tillgången på berggrundvatten har vid tidigare bedömningar ansetts räcka för 50-70 fastigheter för permanent boende. Inom delar av området finns idag uppgifter om brist på grundvatten. Infiltrationsmöjligheterna är generellt sett dåliga inom området p.g.a. områdets bergiga karaktär. Det finns redan idag vissa problem med avloppsanläggningarna.

### **Geotekniska förhållanden dagvatten**

Planområdet består till stor del av berg i dagen, och är starkt kuperat. Planområdet ligger på en bergås som sträcker sig i nord-sydlig riktning med höjdryggen belägen mitt genom planområdet. Parallellt med denna höjrygg, som tillika är huvudvattendelare, finns mindre avsatser belägna där sprickbildningar skapar förutsättningar för något mer omfattande vegetation. Dessa avsatser har ofta lera i botten som sedan är överlagrad av morän och silt. I dessa avsatser är oftast befintlig bebyggelse etablerad samt de vägar som utgör matningen till fastigheterna. Eftersom området har karaktär av sommarstugebebyggelse har ett förhållanden ganska kraftigt trädbestånd bevarats, vilket bidrar till att hålla jämnvikt på vattenbalansen på dessa avsatser.

Mitt i planområdet finns en dalgång / förkastning som sammanbinder Glasbrukssjön och Skurusundet. Dalgången/förkastningen har mäktiga delvis djupa lerlager överlagrade med morän och jord.

Dagvattnet avrinner från huvudvattendelaren via diken samt mindre kulverteringar till Skurusundet i väster. En mindre del avrinner i öster via Glasbrukssjön som sedan har ett utloppsdike som mynnar i Skurusundet. Glasbrukssjön har även ett utlopp norrut men det är av mindre betydelse då detta håller på att växa igen. Glasbrukssjön regleras via en dämme i södra delen.

Dagvattnet tillförs föroreningar från bristfälliga avloppsanläggningar under sin transport till recipienterna. Dagvattnet rinner ofta från lågpunkter på "hyllplanen" över tomter, ibland kulverterade, för att fortsätta i diket på underliggande "hyllplan" innan recipienten nås.

#### **Glasbrukssjön**

Delar av området ligger inom Glasbrukssjöns avrinningsområde, en långsträckt sjö som gränsar till planområdet i öster. Sjön har ett högt värde för rekreation och friluftsliv, bl.a. utnyttjas den för bad och fiske. Sjön har även höga naturvärden och räknas som ekologiskt känslig. Vattenkvaliteten är god men belastningsberäkningar visar att sjön är utsatt för viss belastning. Enligt kommunens "Miljöprogram" från 1991 är det viktigt att fosforhalten minskas i Glasbrukssjön.

#### **Kulturmiljövärden**

Det dramatiska landskapet i vilket äldre sommarvillor eller sporthusbebyggelse är placerade, t. ex. längs Skurusundets klippphyllor eller på branta tomter, utgör en unik miljö som är kulturhistoriskt intressant. Delar av området har klassats som kulturresevat i gällande byggnadsplan och beskrivs i Nackas "Kulturhistoriska miljöer" från 1987 som helhetsmiljö 21.

#### **Service**

Dagligvarubutik och post finns i Björknäs centrum som ligger ca 7-800 m söder om planområdet. Större utbud av butiker samt systembolag finns i Orminge centrum ca 3 km från planområdet.

#### **Friytor**

Planområdet gränsar i öster till det blivande naturreservatet för Skarpnäs. Glasbrukssjön som delvis ligger inom planområdet har ett stort rekreationvärde och ger möjlighet till bad. Skurusundet som gränsar till planområdet utgör en betydande kvalitet för området.

#### **Trafik**

Talluddsvägen är den uppsamlade vägen inom planområdet. Vägverket är idag huvudman för Talluddsvägen. Vinner ett anläggningsbeslut från februari 1999 laga kraft kommer vägföreningen att överta ansvaret för Talluddsvägen. Talluddsvägen trafikeras endast av de som bor i Lilla Björknäs. Någon genomfartstrafik förekommer inte.

Lokalvägarna i området är smala och krokiga och har bitvis dålig bärighet. De fungerar tillfredsställande idag med hänsyn till den ringa trafiken.

## **PLANFÖRSLAGET**

### **Allmänt**

Syftet med detaljplanläggningen är en omvandling av områdets användning från fritidshusboende till permanent boende. Detta innebär en ökad byggrätt för de fastigheter som tidigare klassats som fritidsfastigheter.

Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte tillåtas. Hustyper och volymer ska anpassas till fastigheten, landskapsbilden och kulturmiljön.

Planläggningen syftar vidare till en förbättring av sanitära förhållanden av Glasbrukssjöns tillstånd. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. I enstaka fall har diskuterats att anordna enskilda kretsloppslösningar.

Detaljplanen ska, med utgångspunkt från dagens vägnät, föreslå nödvändiga förbättringar av områdets vägar. Mer omfattande åtgärder föreslås på Talluddsvägen vid Tempelstigen och vid Lilla Björknäsvägen. En gångbana föreslås utefter östra sidan av Talluddsvägen mellan Lilla Björknäsvägen och plangränsen i norr samt utefter västra sidan av Talluddsvägen mellan Mellströms väg och det centrala grönområdet.

### **Bostäder**

Området innehåller idag totalt 85 fastigheter, varav en är varvsfastighet. På en av fastigheterna som omfattar ca 7600 kvm föreslås en avstyckning om ca 1200 kvm. Totalt blir detta 85 fastigheter för bostäder och en industrifastighet. Ca 30 st av bostadsfastigheterna är idag permanentbebodda. För dessa gäller enligt byggnadsplanen från 1982 att de får bebyggas med 150 kvm bostadsyta.

Förslaget till byggrätter innebär att olika byggnadsareor åsätts olika hustyper men att boarean i huvudsak blir densamma.

För en enplansbyggnad med förbud mot vindsinredning är högsta tillåtna byggarean 160 kvm och en taklutning om max 27 grader.

För en enplansbyggnad där vind får inredas är högsta tillåtna byggarean 100 kvm och en taklutning om max 38 grader.

För en enplansbyggnad där sluttningsvåning får inredas är högsta tillåtna byggarean 100 kvm och en taklutning om max 27 grader.

För en enplansbyggnad där vind och sluttningsvåning får inredas är högsta tillåtna byggarean 100 kvm och en taklutning om max 38 grader.

För en tvåvåningsbyggnad med förbud mot vindsinredning är högsta tillåtna byggarean 80 kvm och en taklutning om max 27 grader.

För att inte göra garage- och förrådsbyggnaderna alltför dominerande föreslås att dessa totalt får omfatta 30 kvm byggarea. Något förbud mot dubbelgarage har inte införts i bestämmelserna även om en sådan byggnad kan bli mycket dominerande i miljön. Utöver de 30 kvm för uthusbyggnaden får endast en friggebod om 10 kvm uppföras.

Någon maximal byggrätt i förhållande till tomtarean har inte föreslagits även om det finns ett antal mindre tomter som skulle kunna motivera en sådan bestämmelse. För fastigheterna inom del av kvarteret mellan Njordvägen och Talluddsvägen föreslås på grund av den ringa bebyggbara ytan att byggarean maximeras till 80 kvm. Denna del får dock bebyggas med tvåvåningshus och behöver därmed inte ta upp en så stor yta på marken.

De topografiska förhållandena medför att för vissa fastigheter kommer angöringen till fastigheten att ligga väsentligt lägre än de föreslagna byggplatserna.

### **Parkering**

Planområdet är inom vissa delar mycket starkt kuperat. För många av fastigheterna kommer det av topografiska skäl inte att vara möjligt att bygga garage på fastigheterna. För de fastigheter, som ligger öster om Talluddsvägen och söder om Lilla Björknäsvägen har införts en bestämmelse att garage får uppföras inom prickmark om fastighetsägaren kan redovisa en lämplig lösning på garageplacering och tillfart. Om det inte går att ordna biluppställningsplats på fastigheten anvisar detaljplanen en biluppställning i form av gemensamhetsanläggning väster om Talluddsvägen och söder om Lilla Björknäsvägen.

### **Bevarande av landskap och bebyggelsestruktur**

Förslaget bygger på befintlig vägstruktur och fastighetsindelning. Förbättringar i det befintliga vägnätet kommer att ske framförallt vid anslutningarna till Talluddsvägen men även på vägnätet i övrigt där bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet ska förbättras. I vissa fall måste enskild mark tas i anspråk för sådana åtgärder. Den största påverkan på landskapsbild och bebyggelsestruktur får givetvis de nya permanentbostäderna.

Förslaget till byggrätter för fastigheterna inom planområdet bygger på en inventering av dessa där en bedömning gjorts av befintlig bebyggelse, topografi, landskapsbild och kulturmiljö. Områdets exponering mot Skurusundet har varit avgörande för vilken bebyggelse som föreslås på områdets framträdande höjdryggar. Här förelås en envåningsbebyggelse med förbud mot vindsinredning och en taklutning om högst 27 grader. Efter de synpunkter som framkommit under utställningstiden har på grund av speciella förutsättningar vindsvåning medgivits för tre fastigheter. Befintlig bebyggelse inom dessa områden, med något enstaka undantag, ansluter väl till landskapet.

De restriktioner som gäller i byggnadsplanen från 1982 vad gäller vilka områden som inte får bebyggas har i stor utsträckning bibehållits i planförslaget. Dessa utgör ett viktigt skydd för landskapsbildningen för att förhindra bebyggelse i olämpliga lägen. Viss utvidgning har skett av de områden som får bebyggas för att kunna inrymma de nya byggrätterna.

För att stärka skyddet för vegetationen, som av de boende upplevs vara väsentlig för miljön, införs lovplikt för trädfällning inom hela planområdet. Detta innebär att marklov, som är kostnadsfritt, krävs för att få fälla sådant träd med en diameter över 15 cm på en höjd av 1,3 m.

#### **Fasadmaterial**

I planförslaget föreslås såsom planbestämmelse att ny byggnad ska uppföras med träpanel, lockläkt, eller med puts. Fasadmaterial på befintlig byggnad får bibehållas vid om eller tillbyggnad.

#### **Takmaterial**

Lertegel, bandfalsad svart plåt eller svart papp är de alternativ som föreslås i planbestämmelserna för nya byggnader. Takmaterial på befintlig byggnad får bibehållas vid om eller tillbyggnad.

#### **Färgsättning**

För färgsättningen av ny bebyggelse gäller följande bestämmelser. Fägerna ska vara dova exempelvis falu rödfärg, umbra eller ockra.

#### **Kulturhistoriskt värdefulla byggnader**

##### *Björknäs 1:63 Montelius väg 12*

Monteringsfärdigt bostadshus, troligen ritat av arkitekt Fredrik Blom (1781-1853). Forskare anser det troligt att "paviljongen" först ställts ut och därefter, i slutet på 1850-talet, byggts som sommarnöje på fastigheten Trollebo, Stora Sickla. Efter att dåvarande ägare Glace-Bolaget AB begärt och fått rivningstillstånd, monterades huset ned 1981 och flyttades till nuvarande plats 1989.

*Av stort kulturhistoriskt värde, då "Karl XIV Johans arkitekt" ritat, huset är ett tidigt exempel på monteringsbygge samt ett av Nackas allra äldsta sommarnöjen.*

##### *Björknäs 10:63 Torpvägen 4 Källviken*

Stuga från 1800-talet, om- och tillbyggd; troligen torpstugan Källviken som omnämns i Gustav Alexanderssons artikel i Nackaboken 1992. Detta är i så fall den enda kvarvarande byggnaden från industriepoken. På sent 1800-tal hyrdes den ut till sommargäster.

*Planområdets äldsta hus med den ursprungliga karaktären något så när bevarad*

##### *Björknäs 10:75 Björknäs Strandpromenad 2 f.d Villa Betania*

Sommarnöje, byggt 1890-1900. Tomten har krympt p.g.a. avstyckningar vid ett par tillfällen. Ägdes 1920-23 av Evangeliska fosterlandsstiftelsen och hette då Villa Betania. Därefter många olika ägare, nuvarande sedan 1998.

*Huset speglar en viktig epok i Lilla Björknäs bebyggelsehistoria och är relativt välbevarat.*

*Björknäs 10:84 Björknäs Strandpromenad 3 f.d Fredriksbergs pensionat*  
Sommarnöje, byggt på 1880-talet åt spannmålshandlare August Ramstedt, som även ägde Lilla Björknäs. 1923-1976 drevs här Fredriksbergs pensionat. .  
*Bevarat sommarnöje från tidig epok samt ett välkänt pensionat.*

*Björknäs 10:91 Björknäs Strandpromenad 5 f.d. annex till Fredriksbergs pensionat*  
Byggt vid sekelskiftet 18/1900; tillbyggt 1930/40-tal.  
*Ingår i pensionatets helhetsmiljö.*

*Björknäs 10:125 Lilla Björknäsvägen 15, en av de s.k. Missionärvillorna*  
Byggt tidigt 1900-tal som arbetarbostad med fyra lägenheter; flyttat från Skurusundet ca 1910.  
*Säregat hus med säregen historia.*

### **Friytor, lek och rekreation**

Området har mycket goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation. Det gränsar i öster till Glasbrukssjön och det blivande naturreservatet Skarpnäs. Den del av planområdet som ligger öster om Talluddsvägen och som föreslås som natur kommer att införlivas med naturreservatet.

Från högt belägna punkter vid Tempelstigen respektive Fredriksbergsvägen har man en magnifik utsikt över Skurusundet. Dessa områden föreslås att säkerställas som parkmark/natur i planförslaget.

I det centrala grönområden vid Talluddsvägen-Lilla Björknäsvägen föreslås en mindre bollplan som inhägnas samt en lekplats.

Nere vid Skurusundet finns en tennisbana samt en större sammanhängande plan yta som av villaägareföreningen nyttjas för olika aktiviteter.

Mellan Montelius väg och Talluddsvägen finns ett sammanhängande grönområde i 1982-års plan. Området är rikt på vegetation och har en bäck som slingrar sig ner till Skurusundet. Hela området ingår inte i planförslaget eftersom det i ett särskilt ärende, enkelt planförfarande, ska prövas om det går att tillskapa en tomt för bostadsändamål inom parkmarken.

Där Lilla-Björknäsvägen möter Skurusundet finns en sjösättningsramp som enligt planförslaget får ligga kvar.

Större sammanhängande grönområden finns i det blivande naturreservatet.

Glasbrukssjön erbjuder goda badmöjligheter.

**Småbåtsbryggor**

Norr om varvsområdet föreslås en mindre brygganläggning för fritidsbåtar. Denna ska drivas av en båtklubb.

**Service**

Ingen allmän eller kommersiell service föreslås i området.

I Björknäs centrum finns dagligvarubutiker och post.

Närmaste daghem finns i Björknäs centrum.

LM-skola och H-skola, Björknäs skola, ligger söder om motorvägen, ca 1,5 km från planområdet.

Gymnasium finns i centrala Nacka.

**Strandskydd**

Strandskyddet föreslås bli upphävt inom med WB betecknade områden. Strandskydd kommer således att fortsättningsvis att gälla inom parkmarken 100 m från stranden samt inom W betecknat område.

**Kollektivtrafik**

Talluddsvägen som går igenom planområdet trafikeras av SL med buss. Turtätheten är acceptabel på morgon och kväll under rusningstimmarna, men glesare under lågfrekventa delarna av dygnet.

Värmdövägen, belägen ca 1 km söder om planområdet, har mycket stor turtäthet. Där kan även växling o omstigning till direktbussar, så kallade motorvägsbussar, ske som går direkt till Slussen.

En översyn av busshållplatslägena inom planområdet sker i samråd med SL. När området byggs ut behövs en uppgradering av turtätheten för att tillgodose fler resenärer samt att fler skolbarn kommer att finnas i området.

**Vägar och trafik kriterier för vägarna-det lokala vägnätet**

Björknäs Vägförening är idag väghållare för det lokala vägnätet samt av Talluddsvägen efter nyligen utförd förrättning som är överklagad.

Talluddsvägen är den uppsamlande vägen genom planområdet. I södra delen av planen är det en gångbana utbyggd. Talluddsvägen består i huvudsak av en lång utförsbacke samt en lång uppförsbacke som vintertid kan vara besvärlig. Vägen bedöms som normaltrafikerad men trafiken kommer att öka i och med att möjligheten till permanentbebyggelse medges i detta planområde samt de efterföljande områdena. Några problem kapacitetsmässigt föreligger ej.

Från korsningen Lilla Björknäsvägen och norrut byggs en gångbana ut utefter Talluddsvägen. Utefter Talluddsvägens västra sida mellan Mellströms väg och stigen ner genom centrala grönområdet byggs också en gångbana.

Anslutande lokalvägars anslutning mot Talluddsvägen byggs om på flera ställen och justeras på andra. Några kända bärighetsproblem föreligger inte i dag. Vid överlämnandet från Vägverket till Björknäs vägförening kommer vissa förbättringsåtgärder att utföras.

Det lokala vägnätet är småskaligt och uppbyggt och anpassat till den sommarstugebebyggelse som området från början var tänkt för. I och med den ökade permanentboendet har vägföreningen varit tvungen att utföra förbättringar samt belagt vägnätet.

Långa länkar löper parallellt på de olika avsatserna.

För att åstadkomma en bättre trafikmiljö måste vägnätet förbättras. Bärigheten skall förbättras och skall motsvara trafikklass 2 enligt Mark AMA 83.

Dräneringen av vägnätet med hjälp av bättre diken måste åstadkommas.

Minsta körbanebredd på vägarna är 3,5 m plus stödremisor. Mötesplatser upprättas så att sikt föreligger mellan dessa. Vissa delar av vägnätet kommer att få en körbana om 4,5 m plus stödremisor. Siktförbättrande åtgärder erfordras på många platser

Uppställningsplatser för fordon som inte kan angöra sina fastigheter på grund av topografin skall få en uppställningsplats i så nära anslutning som möjligt till fastigheten.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp.**

Planområdet kommer att byggas ut med kommunalt vatten och avlopp. På grund av topografin kommer ett tryckavloppssystem LPS att väljas. Detta läggs grunt förlagt, ca 1,0 m ute i vägarna i isolerlåda försedd med värmekabel. Inne på fastighetsmark kan systemet läggas där det erfordras minst sprängning och åsamkar minsta ingrepp och skada på naturen. På vissa sträckor kan systemet fyllas över.

Anslutningskostnaden enligt vid tidpunkten gällande taxa debiteras fastighetsägarna.

### **Dagvatten**

I och med att området bebyggs med villor samt garage ökar de hårdgjorda ytorna. Där byggnader kommer att uppföras finns för det mesta den växtlighet som idag hjälper till att hålla vattenbalansen. Infiltrationsytor minskar och avrinningshastigheten ökar. Lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration eftersträvas. Detta för att befintlig växtlighet skall kunna bevaras. Dock måste överskottsvatten kunna avledas mot diken utmed vägarna. Där dagvatten rinner över nedströms belägna fastigheter skall detta ej skapa problem eller skada. Ett ledningsrättsområde kan bli aktuellt över vissa fastigheter.

Dagvattnet till recipienten kommer att förbättras då fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Den ökning av trafiken som förväntas kommer att tillföra dagvattnet ett obetydligt tillskott av föroreningar.

### **Eldistribution**

Boo Energi ekonomisk förening svarar för områdets elförsörjning. En befintlig transformatorstation i korsningen Talluddsvägen-Glasbruksvägen ingår i planförslaget.

**Uppvärmning**

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen skall vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov.

**Avfall**

Källsortering och kompostering av hushållsavfall bör ske inom de enskilda tomterna för att nedbringa mängden sopor. Insamling av källsorterat avfall kommer sannolikt inte att ske inom området.

**EKONOMI**

Huvudman för utbyggnad av vägar, gångvägar, lekplatser m.m. kommer att bli den samfällighetsförening som bildas i samband med anläggningsförrättningen. När vägarna m.m. är utbyggda överlämnas dessa till Björknäs vägförening för drift och underhåll. I anläggningsförrättningen fördelas kostnaderna för byggande underhåll och drift mellan berörda fastighetsägare efter andelstal.

Nacka kommun bygger ut vatten- och avloppsledningarna inom planområdet. För kommunen i dess helhet ska anläggningsavgifterna som fastighetsägarna betalar enligt VA-taxan täcka utbyggnadskostnaderna. För en bebyggd tomt om 1500 kvm är anläggningsavgiften för anslutning till LPS-systemet enligt 2000 års taxa 90.780 kronor. Till detta kommer ledningsdragningen på tomtmark.

**PLANGENOMFÖRANDE**

En nybildad samfällighetsförening förutsätts bli huvudman för utbyggnad av vägar, gångvägar, lekplatser m.m. Drift och underhåll övertogs efter utbyggnaden av Björknäs vägförening.

Nacka kommun bygger ut vatten- och avloppsledningarna inom planområdet.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR****Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

SAMRÅD

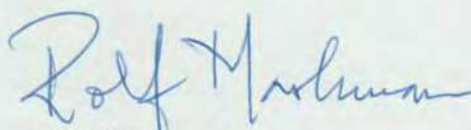
Under våren 1998 hölls ett församråd med de boende i planområdet. Ytterligare information lämnades till de boende på årsmötet i mars 1999 för Lilla Björknäs Villaägareförening. Under 1999 har samråd kontinuerligt skett med villaägareföreningen och vägföreningen.

Planförslaget har utarbetats i en projektgrupp med representanter för de olika enheterna inom Miljö & Stadsbyggnad.

Plan och exploatering



Paul Ahlkvist  
Planchef



Rolf Markman  
Lantmätare

Antagen av kommunfullmäktige  
2000-11-20,21,22 § 180



Viveca Bremmer

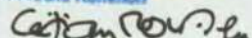
REGISTRERING

Datum

2002-02-14

Införing i Fastighetsregistret  
har verkställts.

För lantmäterimyndigheten  
i Nacka Kommun



Denna detaljplan har  
ändrats genom beslut

2005-10-12

Se akt 2005/163

VB

Denna detaljplan har  
ändrats genom beslut

2007-02-14

Se akt 2007/33

VB

Denna detaljplan har  
ändrats genom beslut

2005-06-15

Se akt 2005/112

VB

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 24 januari 2002Genomförande-  
beskrivningen utgår!

Se Dp 295

(alot 2002/121)

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****Detaljplan för Lilla Björknäs etapp 1, i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på Miljö &amp; Stadsbyggnad i januari 2000

Kompletterad i augusti 2000

**ALLMÄNT**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m m regleras således genom respektive speciallag.

**BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING**

Syftet med en detaljplaneläggning är en omvandling av områdets användning för bl a fritidshusboende till permanent boende vilket innebär en utökning av byggrätterna. Planområdet skall försörjas med kommunalt vatten och avlopp, av LPS-typ. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte vara tillåtet. Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållanden samt minska belastningen på Glasbrukssjön och Skurusundet. En omvandling till permanent boende innebär vidare att vissa, för fastighetsägarna gemensamma frågor, måste ses över. Det gäller t ex vägförbättringar, parkeringsmöjligheter, gång- och cykelförbindelser och utnyttjande av allmänna ytor.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan**

Samrådsbeslut ON	juni	1999
Samråd	juli-september	1999
Beslut om utställning	februari	2000
Utställning	mars-april	2000
Godkännande ON	september	2000

Antagande KF	november	2000
Laga kraft, tidigast	september	2000
Anläggningsförrättning för fördelning av kostnader för vägar, gångvägar, grönytor m.m. samt inlösen av mark för dessa ändamål	1:a halvåret	2001
Projektering-entreprenadupphandling av enskilda anläggningar t.ex. vägar, lekplatser (bör samordnas med va-utbyggnaden)	2:a halvåret	2001
Byggstart för enskilda anläggningar där vägföreningen är huvudman (samordnat med va-utbyggnaden)	1:a halvåret	2002

Enskilt byggande kan ske när de allmänna anläggningarna, vatten och avlopp, och de enskilda gemensamma anläggningarna på allmän platsmark är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd. Tiden för utbyggnaden av dessa anläggningar får vid upphandlingen gemensamt bestämmas av kommunen som huvudman för vatten och avlopp och samfällighetsföreningen såsom huvudman för vägar m.m.

### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetiden föreslås bli 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplaner för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid.

### **Ansvarsfördelning**

Björknäs vägförening är idag huvudman för drift och underhåll av vägarna inom planområdet. Detta gäller dock inte formellt Talluddsvägen som Vägverket är huvudman för. I en anläggningsförrättning våren 1999 har beslut fattats att Talluddsvägen ska överföras till Björknäs vägförening. Beslutet har överklagats vad avser fördelningen av andelstal. Planförslaget förutsätter att beslutet om Talluddsvägen vinner laga kraft.

Den samfällighetsförening som ska bildas blir huvudman för utbyggnad av den allmänna anläggningarna. Vägarna m.m. överlämnas därefter till vägförening för att ingå i föreningens underhåll.

De allmänna vatten- och avloppsanläggningarna kommer Nacka kommun att vara huvudman för.

Boo Energi ekonomisk förening svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

### **Genomförandeorganisation**

Erforderliga markförvärv, rättighetsupplåtelse, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i anläggningsförrättningen. Ansökan om sådan förrättning kan göras av vägföreningen, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen.

Byggandet av vägar m.m. beslutas av samfällighetsföreningen. Nacka kommun kommer att bygga ut va-ledningar med entreprenör som antas via upphandlingsförfarande. Samfällighetsföreningen och kommunen bör därför avtala om en samordning av upphandlingen för vägar resp. va-ledningar för att nå bästa möjliga ekonomiska resultat.

Teknisk kontroll vid byggande av allmänna va-anläggningar handlägges av Miljö & Stadsbyggnad, plan och exploatering.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Ansökan om bygglov inlämnas till område-nämnden i Boo. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Miljö & Stadsbyggnad, bygg-kart- och lantmäterienheten där även nybyggnadskarta kan beställas.

Energifrågor handläggs av Boo Energi ekonomisk förening.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsbildning, fastighetssamverkan**

Detaljplanen innebär att befintlig fastighetsindelning i huvudsak bibehålls. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande. Sådan plan skulle i vissa fall kunna bli aktuell om fastighetsägare inte kan komma överens om eventuella förändringar av gränserna inom kvarteret.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna.

I detaljplanen införs en bestämmelse att bygglov inte får ges förrän fastighetsbildningen är genomförd.

### **Gemensamhetsanläggning**

För fördelningen av kostnaderna för utbyggnaden av enskilda anläggningar på allmän platsmark måste en anläggningsförrättning genomföras. I denna ska bestämmas vilka fastigheter som ska delta och vilka andelstal för utförande och drift varje fastighet ska åsättas. I förrättningen ska prövas båtnads- och väsentlighetsvillkoren om dessa inte har prövats i detaljplanen. Båtnadsvillkoret innebär att fastighetens värdeökning ska vara större än kostnaden för fastighetens deltagande. Väsentlighetsvillkoret innebär att gemensamhetsanläggningen ska vara av väsentlig betydelse för fastigheten. Genom förrättningen bildas en anläggningssamfällighet. Denna ska förvaltas av en samfällighetsförening. Denna bildas i samband med anläggningsförrättningen.

Planområdet är inom vissa delar mycket starkt kuperat. För många av fastigheterna kommer det av topografiska skäl inte att vara möjligt att bygga garage på fastigheterna. För de fastigheter, som ligger öster om Talluddsvägen och söder om Björknäsvägen, och där inte ens biluppställningsplats går att ordna på fastigheten föreslås en gemensam biluppställning väster om Talluddsvägen och söder om Lilla Björknäsvägen. Denna biluppställning är i planförslaget utlagd som en gemensamhetsanläggning.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard och trafiksäkerhet förbättras. Bygglov får inte ges förrän en acceptabel standard och bärighet, motsvarande Mark AMA83 trafikclass 2, uppnåts.

Fastigheterna kommer att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. För fyra fastigheter där fastighetsägarna gjort förfrågan om möjligheten att få pröva egen kretsloppsanläggning har förutsättningarna för detta närmare undersökts. För tre av fastigheterna har konstaterats att förutsättningar inte finns för en sådan lösning. För den fjärde har konstaterats att det finns en utan tillstånd utförd anläggning som idag har acceptabel funktion men som inte är kretsloppsanpassad. Med hänsyn till anläggningens placering uppe på ett berg ovanför andra fastigheter är det tveksamt om anläggningens funktion på längre sikt. Alla fastigheter föreslås därför bli anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Kostnaderna för om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningsställande av parkmark, lektyr och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i anläggningsförrättningen. Kostnaderna ska enligt lagstiftningen fördelas efter nytta.

En preliminär uppskattning av kostnaderna för utbyggnad av enskilda anläggningar på allmän platsmark har gjorts. Uppskattningen är mycket svår att göra för framförallt vägsystemet där en grov uppskattning måste ske av hur stor del av vägarna som måste byggas om. För att få en uppfattning om hur stor del av kostnaderna som de olika

anläggningarna medför har dessa delats upp på 1. Vägar 2. Parkmark, lekytor och gångvägar.

1. Vägar

En total ombyggnad av vägnätet inklusive samordningsvinst med vatten och avlopp och med moms har preliminärt uppskattats till knappt 8 miljoner kronor. De efter samråd med vägföreningen bedömda erforderliga åtgärderna har uppskattats till 3,5 miljoner kronor. Utöver detta tillkommer kostnaden för marklösen för vägutbyggnaden. Det är endast en fastighet, Björknäs 2:1, som berörs av marklösen i någon större omfattning. I övrigt är det mindre intrång som sker för att erhålla tillräckligt vägområde eller att anpassa slänter in på fastigheterna. I den beräknade kostnaden ingår även vägbelysning. Eftersom strandpromenaden inte ska byggas ut mellan Mellströms väg och Lilla Björknäsvägen erfordras att en ny gångbana byggs utefter Talluddsvägens västra sida mellan Mellströms väg och gångvägen ner till parkområdet, beräknad kostnad ca 200.000 kronor.

2. Parkmark, lekytor och gångvägar

Kostnaden för att anlägga bollplan (40x20m) inklusive belysning och staket (3m), lekplats med sandlåda, gungor och bänk har uppskattats till 600.000 kronor. Upprustning av gångvägen mellan Montelius väg och Mellströms väg har uppskattats till 100.000 kronor. Upprustning av "tennisängen" uppskattas till 50.000 kronor. Kostnaden för markinlösen ingår inte i den redovisade kostnaden.

Sammanfattning

	Kostnad	Kostnad/fastighet
1. Vägar	3.700.000	42.000 kr
2. Parkmark m.m.	750.000	9.000 kr
Totalt	4.450.000	51.000 kr

För beräkning av kostnaden per fastighet har antalet kostnadsbärande fastigheter beräknats till 88 stycken. Samtliga kostnader är inklusive moms.

Hur kostnaderna kommer att fördelas mellan fastigheterna inom planområdet kommer att bestämmas i kommande anläggningsförrättning. Enligt anläggningslagen ska kostnaderna för byggandet fördelas efter nytta.

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LPS-system är enligt 2000 års taxa 90.780 kronor för en bebyggd fastighet om 1500 kvm. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda va-anläggningar.

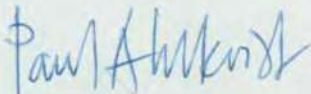
Den totala utbyggnadskostaden för det kommunala va-nätet, LPS, inklusive ny pumpstation i korsningen Talluddsvägen-Lilla Björknäsvägen har beräknats till ca 8,4 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar.

Kostnaderna för bygglov tas ut enligt gällande taxa.

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

Kostnaden för marklösen (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt anläggningslagen.

Plan och exploatering



Paul Ahlkvist  
Planchef



Rolf Markman  
Lantmätare

Antagen av kommunfullmäktige  
2000-11-20,21,22 § 180



Viveca Bremmer

**LAGAKRAFTBEVIS**

datum 2002-02-13

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 24 januari 2002

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

### **Detaljplan för Lilla Björknäs etapp 1, i Boo, i Nacka kommun.**

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i januari 2000

Kompletterad i augusti 2000

### **Inledning**

I Nacka finns sedan 1990 ett fullmäktigebeslut om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) i planförslag. Denna MKB tillhör planförslaget för Lilla Björknäs etapp 1 och skall redovisa vilka konsekvenser projektet får för miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Arbetet med MKBn pågår parallellt med framtagandet av planförslaget och syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö- och naturresursfrågorna.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen ( ÖP ) från 1991, Miljöprogrammet ( MP ) från 1992 och Miljöprogram ( MP ) 1997- 2000 (remiss). I realiteten saknar Nacka kommun ett gällande miljöprogram eftersom programmet från 1992 inte omfattar nuvarande tidsperiod.

Arbetet med denna MKB har bestått i att avgränsa de viktigaste problemen, redovisa nuläget samt att analysera konsekvenserna av ett plangenomförande.

MKBn har tagits fram av en arbetsgrupp med deltagare från Miljö och samhällsplanering och Plan och exploatering.

Den sammanfattande miljöbedömningen skall ses som en mer fristående bedömning och är skriven för att tjäna som ett underlag för beslutande nämnd i dess roll som bl.a. miljönämnd.

### **Sammanfattande miljöbedömning**

Området föreslås byggas ut i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. Där har den övergripande bedömningen om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse gjorts.

Planförslaget innebär att området kommer att utgöras av bebyggelse som möjliggör boende året om. Den kulturhistoriskt intressanta miljön som finns kvar i området säkras i planförslaget.

Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av den vackra landskapsbilden bedöms som goda, då planen utformats med stor omsorg om att bevara intrycket av områdets karakteristiska naturformationer. Högt belägna fastigheter har begränsad byggnadshöjd, så att inga hus höjer sig över trädtopparna. Byggnader i framträdande lägen begränsas i färgval för att ej för mycket lysa genom vegetationen.

Materialval och takvinklar etc har föreskrivits med syfte att nå en utveckling i samklang med den äldre bebyggelsens material och formspråk.

Stora delar av dagens landskapsbild kommer att kunna bevaras vid ett plangenomförande genom att tomterna kommer att vara stora inom hela planområdet.

Bullret i hela området understiger de riktvärden för buller som gäller idag. Luftkvalitén i området är godtagbar då beräkningar visar att halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan understiger de värden som anges i miljökvalitetsnormerna.

Planbestämmelser införs för att i möjligaste mån minska påverkan på landskapsbilden. För att ytterligare minska denna påverkan har bestämmelser om dagvattenhantering och skydd för träd införts.

Utsläppen av föroreningar till grundvatten och ytvatten kommer att minska i och med att området ansluts till det kommunala nätet. Vår bedömning är att projektet ur denna aspekt medför en förändring i positiv riktning.

Konsekvenserna för miljö och hälsa på grund av planen blir begränsade.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad. Planförslaget lägger dock inga hinder för en uthållig utveckling. Fastighetsägarnas möjlighet och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning blir avgörande för slutresultatet.

### **Projektbeskrivning och avgränsning**

Planområdet är beläget i kommundelen Boos västra del och gränsar i väster till Skurusundet samt i öster till dalgången mot stora Ängsviken och Glasbrukssjön. Den första etappen begränsas i söder av Mellströms väg, Talluddsvägen och Platåvägen. I norr utgör sänkan längs med Björknäs Strandpromenad och Vaktarstigen gränsen.

Enligt kommunens översiktsplan ( 1991 ) ska en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp föregås av detaljplaneläggning.

Området innehåller 85 fastigheter. Av dessa är drygt 30 permanentbebodda och resterande är bebyggda med fritidshus eller obebyggda. Tomtstorlekarna varierar inom området mellan ca 700 och 3500 kvadratmeter med några undantag.

Bebyggelsen har vuxit fram under olika årtionden. Längs Skurusundet finns sommarvillor från sekelskiftet, i områdets norra och inre delar finns fritidshus från 30- och 40-talet och bl.a. i de södra delarna finns modernare permanenthus. I områdets sydvästra del är ett småbåtsvarv med bensinstation för båtar beläget i anslutning till Skurusundet. Varvet drivs som familjeföretag.

Syftet med en detaljplaneläggning är en omvandling av områdets användning för bl a fritidshusboende till enbart permanent boende vilket innebär en utökning av byggrätterna. Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte vara tillåtet.

Planläggningen syftar vidare till en förbättring av sanitära förhållanden av Glasbrukssjöns tillstånd. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. En omvandling till permanent boende innebär vidare att vissa, för fastighetsägarna gemensamma frågor, måste ses över. Det gäller t ex vägförbättringar, parkeringsmöjligheter, gång- och cykelförbindelser och utnyttjande av allmänna ytor.

En genomgång av olika miljöaspekter i detta projekt medför att frågor om störningar på grund av ljus, störningar under byggtiden, luktproblem, elektromagnetiska fält, djurhållning och markföroreningar inte vidare behandlas i denna MKB. Dessa frågor har bedömts som mindre viktiga att belysa då de inte spelar någon framträdande roll i detta område. På grund av planförslagets relativt begränsade omfattning har även frågor kring hushållning med naturresurser ej behandlats. Även avfallsfrågorna har utelämnats då de i första hand styrs av kommunala regler och föreskrifter.

## Miljö- och hälsokonsekvenser

### Buller

#### *Mål och planeringsförutsättningar*

ÖP 1991: Buller skall minskas. Nya bebyggelseområden skall lokaliseras och utformas så att de inte utsätts för, eller själva orsakar, oacceptabelt buller.

MP 1992: En ur miljö- och hälsosynpunkt godtagbar ljudnivå skall säkerställas i hela kommunen.

Vid nyplanering av bostadsområden skall Naturvårdsverkets riktlinjer för buller tillämpas.

#### *Nuläge*

Enligt den trafikbullerkartläggning som genomfördes i Nacka kommun 1991 har samtliga fastigheter inom planområdet bullervärden som understiger riktvärdet på 55 dB(A).

#### *Konsekvenser*

Även efter en utbyggnad av planområdet kommer bullernivån för samtliga fastigheter ligga under riktvärdet på 55 dB(A).

#### Luft

##### *Mål och planeringsförutsättningar*

ÖP 1991: Luftföroreningar skall minska. Nya bebyggelseområden ska lokaliseras så att de inte utsätts för, eller själva orsakar, oacceptabla luftföroreningar.

MP 1992: Människors hälsa och välbefinnande skall inte påverkas av luftföroreningar. Luftkvaliteten skall förbättras genom minskning av skadliga luftföroreningar.

MP 1997-2000: Luftens innehåll av föroreningar ska vara så låga att människors hälsa inte påverkas negativt och så att naturliga, livskraftiga ekosystem i mark, luft och vatten skall kunna förekomma. Kvävedioxidutsläppen (NO<sub>2</sub>) från trafiksektorn ska minska med 20 % till år 2001. Koldioxidutsläppen (CO<sub>2</sub>) i kommunen skall minska med 10 %.

##### *Nuläge*

Inom området ligger halten av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) i intervallet 15-20 µg/m<sup>3</sup> som vinterhalvårsmedelvärde vilket ska jämföras med miljökvalitetsnormen på 40 µg/m<sup>3</sup>.

För svavel ligger nivåerna på 4-5 µg/m<sup>3</sup> vilket ska relateras till miljökvalitetsnormen som är 50 µg/m<sup>3</sup> (vinterhalvårsmedelvärde).

##### *Konsekvenser*

Utsläpp av kväveoxider i detta område härrör framförallt från trafiken. Med en ökande andel katalysatorer i bilparken visar utsläppen för närvarande en tendens att minska. Det bidrag som kommer från den trafikökning som kommer att ske lokalt i området kommer inte att innebära en luftkvalitet som överskrider miljökvalitetsnormens värden. Värdena för svaveldioxid kommer också att klaras med god marginal.

Utsläppen av kolväten och andra föroreningar kan komma att öka i området om många boende väljer att använda fasta bränslen som värmekälla. Tidvis kan då luftmiljön i området komma att ge negativa hälsoeffekter. Speciellt utsatta i detta avseende är gruppen allergiker.

Sammantaget medför inte den förhållandevis begränsade exploateringen som sker i området att luftkvaliteten kommer att försämrats.

Hälsoaspekter - materialval

*Mål och planeringsförutsättningar*

MP 1997-2000: Alla hus i Nacka ska ha en god luftkvalitet. Kommunens invånare ska inte utsättas för högre stråldos p.g.a. radon än den som motsvaras av gränsvärdet för nybyggda hus.

*Nuläge*

Planområdet klassas i den markradonkartering som utfördes 1990 som normalriskområde. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet. Detta betyder dock inte att radonproblem i befintlig bebyggelse inte förekommer. Hus som är byggda på större lager av sprängsten och/eller är otäta i grundkonstruktionen kan ändå ha problem med förhöjda radonhalter.

Uranrika bergarter kan enligt markradonkarteringen förekomma lite här och där i kommunen, vilket innebär att risken för radonproblem inte helt kan uteslutas.

I Sverige har vi sedan 60-talet fått problem med så kallade sjuka hus. Människor som drabbats har fått problem med ögonirritation, torrhetskänsla, hudrodnad, klåda, trötthet m.m. Enligt undersökningar ger mellan 10 och 30% av moderna hus upphov till "sjuka hus problem". Vi vet en del av orsakerna till varför byggnader gör folk sjuka: material som avger kemiska ämnen, fibrer och allergener, fuktproblem, dålig ventilation m.m. Alla orsaker till problemen är emellertid inte klarlagda. I en vanlig lägenhet kan det finnas hundratals olika ämnen i luften som avskiljas av byggmaterial, ytbehandling eller inredningsdetaljer.

Även husets installationer och tekniska utförande har en stor betydelse för inomhusmiljön. Dålig luftomsättning, krånglande komplicerade ventilationssystem, mögelskador p.g.a. felaktigt fuktskydd eller dålig städbarhet är vanliga orsaker till att människor drabbas av problem i byggnader.

*Konsekvenser och rekommendationer*

Risken för radonproblem i bostäder vid en utbyggnad av området bedöms som liten. Vid nybyggnation bör dock markförhållandena besiktigas alternativt utförs grundläggningen med radonsäkert utförande.

Dagvatten

*Mål och planeringsförutsättningar*

ÖP 91: Dagvatten skall om möjligt tas om hand lokalt.

MP 1992: Vattenkvaliteten skall medge naturligt förekommande arter av växter och djur i livskraftiga, balanserade populationer. Föroreningar skall inte begränsa vattenområdenas värde för fiske, som vattentäkt eller för rekreation och friluftsliv.

*Nuläget.*

Dagvattnet avrinner från huvudvattendelaren via diken samt mindre kulverteringar till Skurusundet i väster samt en mindre del i öster via Glasbrukssjön och ett utloppsdike som mynnar i Skurusundet. Glasbrukssjön har även ett utlopp norrut men är av mindre betydelse

då detta håller på att växa igen. Glasbrukssjön regleras via en damm i dess södra del till utloppsdiket. Dagvattnet förorenas av spillvatten från bristfälliga avloppsanläggningar som på sina håll orsakar olägenheter i form av lukt och risk för påverkan av grundvattnet. Även andra föroreningar tillförs dagvattnet via luften, regn- och smältvattnets kontakt med vägar, tak, infarter och i viss mån gödslade gräsmattor och rabatter.

#### *Konsekvenser.*

Exploateringen medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att beväxta ytor minskar. De hårdgjorda ytorna, tak, infarter, garage m.m. ökar i omfattning, och därmed dagvattnets avrinningshastighet. Detta innebär en snabbare avrinning från området med ökande momentana flöden i diken och ledningar. En planbestämmelse om att dagvatten så långt som möjligt skall infiltreras på enskilda tomter skrivs in i planförslaget. Utbyggnad av dagvattenledningar kommer att begränsas. Avledning av ytvatten sker huvudsakligen genom öppna diken. Avledning av vatten i diken kan innebära en viss reducering av närsalter och föroreningar. Genom att undvika långa ledningar sker även en utjämning av flödet och risken för överbelastning av systemet minskar. Områdets förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten i form av infiltrering eller perkolation är varierande på grund av variationer i markförhållanden i områdets olika delar med hällmarker, moränmark och lera.

De föroreningar som tillförs dagvattnet från enskilda avlopp kommer att upphöra. Ytterligare kvalitetsförbättringar av dagvattnet kan åstadkommas om byggmaterial som kommer till användning inte avger metaller och andra föroreningar. En begränsning av hårdgjorda ytor på tomtmark ger möjlighet till infiltration och jämnare flöden vilket har en positiv effekt på dagvattnets kvalitet.

## Vatten och avlopp

### *Mål och planeringsförutsättningar*

Kommunens långsiktiga mål är att kustvatten, sjöar och vattendrag skall innehålla naturligt förekommande arter av växter och djur i livskraftiga, balanserade populationer. Föroreningar skall inte begränsa vattenområdenas värde för fiske, som vattentäkt eller för rekreation och friluftsliv.

MP 1997-2000: Tillförseln av kväve och fosfor till sjöar och kustområden ska minska. En godtagbar grundvattenkvalitet / kvantitet ska vara säkerställd i hela Nacka.

### *Nuläge*

Fastigheterna försörjs med enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Sommarvattenledning är utbyggd i planområdet. Avloppsanläggningarnas ålder och standard varierar och olägenheter såsom illaluktande diken förekommer. Risk finns att grundvattnet förorenas på grund av bristfälliga avloppsanläggningar.

På grund av den låga avloppsstandarden tillförs dagvattnet närsalter och föroreningar som huvudsakligen belastar Skurusundet.

#### *Konsekvenser*

Planen förordar en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp med ett LPS – system, se nedan. Utbyggnaden minskar föroreningsbelastningen till Skurusundet och risken för förorening av enskilda vattentäcker genom att spillvatten överförs till reningsverk (Käppalaverket).

Det så kallade LPS-systemet (Low Pressure Sewer system) innebär grunt förlagda ledningar i en isolerlåda med värmekabel och att allt avloppsvatten pumpas från en pumpenhet inne på den enskilda fastigheten. De grunt förlagda ledningarna och klena rördimensioner ger möjlighet till smidiga lösningar inom enskilda fastigheter och allmän platsmark.

#### Varvsverksamhet

##### *Mål och planeringsförutsättningar*

MP 1992: Miljöfarliga ämnen som t.ex. stabila organiska föreningar och vissa metaller skall inte tillföras miljön.

##### *Nuläge*

Varvsverksamheten består främst av småbåtsvarv med reparationer av trä- stål- och plastskador, uthyrning av båtplatser samt bensinmack. Högtryckstvätt av båtar utomhus kan orsaka förorening av mark och vatten. Vid tankning av båtar samt hantering av färger, oljor m.m finns risk för spill.

##### *Konsekvenser*

Risken för olyckstillbud i samband med transporter till varvet minskar p.g.a att tankbilstrafiken till bensinmacken separeras från övrig trafik.

#### Geologi

##### *Mål och planeringsförutsättningar*

MP 1992: Planeringen skall inriktas mot att skydda yt- och grundvatten, Bostäder och övriga lokaler skall byggas på mark som är lämplig för bebyggelse.

##### *Nuläge*

Planområdets geologi är av typisk innerskärgårdskaraktär. Hela området utgörs av urberg.

Höjdparter och branter utgöres i huvudsak av gnejsgraniter

Berget är till stora delar synligt men är i sluttningszonen överlagrat med lösa jordarter i form av normalblockig morän samt i begränsad omfattning av utfyllnadsmassor och trädgårdsjord. Moränens mäktighet har ej bestämts men för det mesta brukar dessa moränlager i Nacka vara tunna, ca 0,5-1,0 m.

I framförallt det centrala lågpartiet i anslutning till Glasbrukssjöns utloppsback, finns ett mer omfattande område med postglacial lera. Mindre partier med postglacial lera finns även nere vid Skurusundet och i de NV – SO dalstråken.

Några lokaler, som skulle vara särskilt intressanta ur geologisk synvinkel, är ej kända inom området.

Det finns inga särskilda skäl till att befara några större *markföroreningar*.

#### *Konsekvenser*

De geologiska (geotekniska) förutsättningarna för en exploatering är goda. Problem vid grundläggning kan emellertid förekomma i anslutning till områden med postglacial lera. Möjligheterna till infiltration av dagvatten på många ställen begränsade.

#### *Rekommendationer*

Geoteknisk undersökning bör genomföras innan några anläggningsarbeten utförs inom områden med postglacial lera.

Särskild hänsyn måste tas till möjligheterna att infiltrera dagvatten då marken måste tillföras lämpliga mängder vatten för att vegetationen skall överleva. Konsekvenserna av dränerande sprängningar måste klarläggas (åtgärdas) i projekteringsskedet.

### Lokalklimat

#### *Mål och planeringsförutsättningar*

MP 1992: Bostäder och övriga lokaler skall byggas på mark som är lämplig för bebyggelse. Energihushållningen bör intensifieras.

#### *Nuläge*

I stort sett har hela planområdet ett s.k. dämpat sjölägesklimat med mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt.

I vissa partier sluttar terrängen mot söder och har därför ett mycket gynnsammare lokalklimat än andra.

Delar av planområdet, utgöres av ett starkvindsområde särskilt då vinden kommer från söder/sydväst. Detta innebär att vindhastigheten förväntas överstiga vindhastigheten i regionen i sin helhet. Lokalt förekommer mer vindskyddade lägen inom starkvindsområdet.

#### *Konsekvenser*

Områdets utsatthet för starka vindar dämpas av den uppvuxna vegetationen. Lokalt kan vindexponeringen öka vid en utbyggnad. I planförslaget föreslås lovplikt för trädfällning, vilket gör att sammanhängande vegetationspartier kan sparas bl.a. med hänsyn till det ditvis blåsiga läget.

Den planerade bebyggelsen är inte av den omfattning att den i sig förändrar lokalklimatet

(förhållandevis gles och låg byggnation).

#### *Rekommendationer*

Vid utformning av tillkommande bebyggelse bör ur klimatsynpunkt särskild hänsyn tas till:

- Möjligheter till energitillskott från solinstrålning bör undersökas.
- Solbelysta läytor bör skapas för god utemiljö.
- Så mycket vegetation som möjligt sparas, för att dämpa blåsten.

#### Naturmiljö

##### *Mål och planeringsförutsättningar*

ÖP 1991 och MP 1992: Nackas karaktär av grön kommun ska bevaras. Representativa och karaktäristiska landskapsavsnitt skall bevaras och vårdas. Utrotningshotade växt- och djurarter och deras biotoper ska skyddas.

##### *Nuläge*

Området har, främst beroende på sin varierade topografi, en mycket rik och omväxlande vegetation. Några sällsynta växt- eller djurarter inom denna del av Lilla Björknäs är ej kända för oss.

Däremot är området mycket omväxlande och inrymmer ett flertal ekosystem/biotoper alltifrån marina till sötvattensmiljöer. Den biologiska mångfalden (artrikedomen) är alltså stor, vilket i sig kräver särskild hänsyn. Av stort värde för växt- och djurliv är de förhållandevis begränsat exploaterade tomterna. Tomterna är ofta bergiga men är trots detta klädda med vackra gamla skärgårdstallar och på många ställen finns ett ovanligt stort inslag av ek och andra lövträd. Något större naturområden finns främst i anslutning till Glasbrukssjön och i dess utloppsbackes dalgång.

Den obebyggda sluttningen mellan Talluddsvägen och Glasbrukssjön sydvästra del ingår som en del i det föreslagna naturreservatet Skarpnäs och kommer att skötas som en del av reservatet.

Ett försök med att få tillbaka en öringstam i Glasbrukssjöns utloppsback har just inletts.

Ett parti med höga naturvärden är den ravin som utgör planområdets södra del. Här är lokalklimatet gynnsamt, vattentillgången god och ett lövskogsbestånd har etablerat sig utmed bäckfåran.

Stränderna är exempel på andra bevaransvärda naturmiljöer.

Rådjur och hare trivs på de stora tomterna, liksom många fågelarter och de gamla ekarna och tallarna är utmärkta miljöer för insektslivet.

De bitvis mycket torra marker som förekommer inom området är ekologiskt särskilt känsliga. De tål inte slitage i någon större omfattning samt är känsliga för försurning. Små förändringar i vattentillgången kan på dessa marker åstadkomma stora vegetationsförändringar.

Raviner och fuktiga sänkor är andra exempel på områden som är känsliga för slitage och ingrepp.

#### *Konsekvenser*

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Däremot kommer stora delar av skogspartiet närmast vägen att försvinna. Begränsade ingrepp kommer även att göras i anslutning till de planerade konferensbostäderna.

Genom att i stort sett avstå från styckningar av tomterna samt införa generell lovplikt för trädfällning, skapas förutsättningar för att i stor omfattning bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter.

#### *Rekommendationer*

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt men resultatet får inte bli att för mycket vatten leds ut över marken, så att jord spolats bort eller sumpiga områden uppstår.

Vattenmiljöerna bör särskilt värnas även i fortsättningen.

## Rekreation

#### *Mål och planeringsförutsättningar*

ÖP 1991 och MP 1992: Ett lämpligt kommunikationsnät skall ge god tillgänglighet till betydelsefulla rekreations- och friluftsområden.

Områden - speciellt stränder - som nu är tillgängliga för allmänt friluftsliv, skall skyddas mot åtgärder som begränsar tillgängligheten.

#### *Nuläge*

Området är värdefullt ur rekreationssynpunkt, trots att det till stora delar är bebyggt. Det finns delar av en strandpromenad och vid stranden, söder om varvet, finns en gammal tennisbana och en gräsyta för gemensamt ändamål. Här finns även en (brant) sjösättningsramp. Då området fortfarande inte är permanentbebyggt i full utsträckning, är trafiken begränsad under större delen av året. Många promenerar därför på det smala vägnätet. De fantastiska utblickarna över Skurusundet och den livliga båttrafik som finns där är andra kvaliteter av stor betydelse. Någon lekplats eller bollplan finns ej inom området.

Mycket goda möjligheter till rörligt friluftsliv och bad finns i det blivande naturreservatet Skarpnäs, i direkt anslutning till Lilla Björknäs.

#### *Konsekvenser*

Befintliga naturområden bibehålles och säkerställs som allmäntillgängliga. Tennisbana m.m. kommer att finnas kvar. Utbyggnaden av lekplats och en mindre bollplan centralt i området

kommer att innebära att möjligheterna för lek och motion avsevärt förbättras till glädje inte minst för barnen i området.

Möjligheten att anlägga ett begränsat antal båtplatser strax norr om varvet, kommer förhoppningsvis att resultera i att den något stökiga situationen med "svartliggare" och oreglerade bryggor kan redas upp i detta strandavsnitt.

## Trafik

### *Mål och planeringsförutsättningar*

ÖP 1991: Ny bebyggelse ska ske i goda kollektivtrafiklägen.

MP 1992: Transporter som sker enbart med bensin- eller dieseldrivna fordon skall minska. Utveckla den fysiska planeringen mot ett minskat transportbehov. MKB-beskrivningar skall utvecklas så att transporternas effekter tydligt framgår i planförslag.

MP 1997-2000.: Koldioxidutsläppen från trafiksektorn ska minska med 20%.

### *Nuläge*

Talluddsvägen är den uppsamlade vägen genom planområdet. I den södra delen av planen är Talluddsvägen försedd med gångbana. Vägen bedöms som normaltrafikerad.

Det lokala vägnätet är småskaligt uppbyggt och anpassat till den sommarstugebebyggelse som området från början var tänkt för. I och med den ökande permanentningen har förbättringsåtgärder utförts samt att vägarna belagts. Vägarna är smala och sikten dålig på flera sträckor. Dräneringen av vägarna är på grund av för klena diken bristfällig vilket sätter ned bärigheten.

De topografiska förhållandena har medfört att det parallellt löper vägar på olika nivåer långa sträckor utan förbindelse med varandra. En del fastigheter är svåra att angöra med bil. Parkering förekommer på det lokala vägnätet.

Talluddsvägen trafikeras idag av SL med buss. Turtätheten är acceptabel under rusningstimmarna på morgon och kväll. Glesare under mellanperioderna. Värmdövägen, belägen ca 1 km söder om planområdet har mycket god turtäthet. Där kan även omstigning ske till bussar mot Orminge Centrum, Värmdö samt lokalbussar västerut mot Slussen. Direktbussalternativ till Slussen kan också väljas.

### *Konsekvenser*

Talluddsvägen förbättras geometriskt på delar av sträckningen genom planområdet. På den del som saknar gångbana byggs en 1,5 m belagd gångbana. Trafiken kommer att öka i och med denna plan och de efterkommande planerna norr ut när området byggs ut med permanentbebyggelse. Några kapacitetsproblem kommer dock ej att föreligga. Busshållplatslägena ses över.

Det lokala vägnätet rustas upp. Siktförbättrande åtgärder utförs. Anslutningsvägar mot uppsamlingsvägen Talluddsvägen förbättras. I vissa korsningar handlar det om mer omfattande ombyggnader.

Minsta körbanebredd på vägarna blir 3,5m plus stödremсор och diken. Mötesplatser upprättas så att sikt föreligger mellan dessa. Vissa delar av vägnätet kommer att få en körbanebredd på 4,5m plus stödremсор och diken.

Uppställningsplatser ordnas för fordon som inte kan angöras på grund av topografen. Vägnätets bärighet skall förbättras så det motsvarar trafikklass 2 enligt Mark AMA 83. Trafikmiljön på det lokala vägnätet utförs så att gående och cyklande erhåller god standard.

En översyn av busshållplatslägena och dess utformning sker i samråd med SL. En uppgradering av turtätheten bör göras för att stimulera det kollektiva resandet till olika nyttigheter samt minska behovet av skjutsning av barn till olika aktiviteter.

## Landskapsbild och kulturmiljö

### *Mål och planeringsförutsättningar*

ÖP 1991 och MP 1992: Nackas karaktär av grön kommun ska bevaras.

Kulturmiljöer är resurser som ska tillvaratas i samhällsbyggandet. Kulturmiljöer av regionalt och kommunalt intresse skall skyddas mot åtgärder som skadar kulturvärdena.

### *Nuläge*

Stora delar av planområdet är starkt exponerade från Skurusundet, Östra Skuru och Värmdöleden.

Planområdet består av flera landskapsrum. Några är stora andra små. Topografen avgränsar de stora rummen medan vegetation och mindre höjdryggar ofta skapar de små.

De viktigaste landskapselementen i området utgörs av :

- vattenrummet/strandzonen med sina fantastiska branter är av mycket stor betydelse
- Glasbrukssjön med sitt starkt avgränsade landskapsrum
- den lövskogklädda ravinen i söder
- de flacka låglänta områdena i anslutning till utloppsbacken från Glasbrukssjön
- den "skål" med delvis lövskogbeklädda kanter som bildats i korsningen Talluddsvägen-Lilla Björknäsvägen
- landskapsrummen mellan de mindre höjderna/höjdryggarna

Den naturliga vegetationen finns till stor del kvar i denna del av Lilla Björknäs. Detta har avgörande betydelse för landskapsbilden i området.

På avstånd ser området knappast bebyggt ut, då tomterna är stora och bebyggda med förhållandevis små hus i diskreta färger.

De naturliga förutsättningarna i området har kompletterats med ett antal kulturhistoriska byggnader och en intressant historia.

Glasbrukssjön i nordöst har satt sin prägel på området och Lilla Björknäs har haft många industrier under århundradenas lopp. Här har funnits bl.a. kvarnar, kopparhammare, glasbruk, klädesberedning, pappersbruk, sämskskinnsfabrik och garveri. 1906 planerade man att förlägga Rörstrands porslinsfabrik här. Då revs alla äldre byggnader för att ge plats för den nya fabriken. Någon porslinsfabrik kom emellertid aldrig hit.

Björknäs glasbruk låg vid Lilla Björknäsvägen/Talluddsvägen. En stenterrass vid samma vägskäl har årtalet 1751 inhugget i en sten, vilket torde vara grunden till den direktörsvilla som byggdes då, allmänt kallad Stenvillan. Den var karaktärsbyggnaden i trakten, men revs på 1910-talet. De tre förmodade placeringarna har på kartan märkts ut med fornlämnings-R.

Vid 1800-talets slut styckades Lilla Björknäs i flera tomter för att bebyggas med stora sommarvillor, och årtiondena därefter skapades ett stort antal tomter för fritidshus och sportstugor samt för åretruntboende.

Området innehåller, förutom en torpstuga från 1800-tal och två sommarnöjen från sent 1800-tal, fritidshus från alla decennier av 1900-talet, blandat med åretrunthus av skiftande ålder.

#### *Konsekvenser*

Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av den vackra landskapsbilden bedöms som goda, då förslagen till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen har utformats med stor omsorg för, att bevara intrycket av områdets karakteristiska naturformationer.

Förkastningsbranten/skärgårdsklippan med sin vegetation av höga träd av olika slag blir dominerande även i framtiden.

I åtskilliga fall har fastigheterna individuellt anpassade utbyggnadsmöjligheter för att skapa en bebyggelse med mesta möjliga terränganpassning. Högt belägna fastigheter har begränsad byggnadshöjd, så att inga hus höjer sig över trädtopparna. Byggnader i framträdande lägen begränsas i färgval för att ej för mycket lysa genom vegetationen.

Materialval och takvinklar etc har föreskrivits med syfte att nå en utveckling i samklang med den äldre bebyggelsens material och formspråk.

Sex byggnader har givits ett särskilt kulturskydd.

Stora delar av dagens landskapsbild kommer att kunna bevaras vid ett plangenomförande genom att tomterna kommer att vara stora inom hela planområdet.

Inga större tillkommande anläggningar är föreslagna i strandzonen.

#### *Rekommendationer*

Särskild vikt bör läggas vid utformningen av den tillkommande bebyggelsen, framförallt i de exponerade lägena ut mot Skurusundet.

Såväl befintliga som tillkommande fastighetsägare bör informeras om den befintliga vegetationens betydelse för landskapsbilden.

Vid ev. anläggningsarbeten i korsningen Talluddsvägen - Lilla Björknäsvägen skall utföras i samarbete med arkeologisk expertis.

## Energi

### *Mål och planeringsförutsättningar*

MP 1992: Planera för ett långsiktigt uthålligt energisystem. Minska utsläpp till luft och vatten från energiproducerande enheter.

MP 1997-2000 remiss aug 96: Energisystemet i Nacka skall vara långsiktigt hållbart. Effektiviseringen och hushållningen med energi ska vara hög inom Nacka. Vid nyexploatering av områden ska minst 25% av uppvärmningen ske med förnybara energikällor, som sol- eller vindkraft och biobränslen. Användning av fossila bränslen per invånare ska minska. Energiförbrukningen ska minska med 10% per invånare.

### *Nuläge*


Någon kartläggning av energisituationen inom området har inte utförts. Sannolikt används el och olja som uppvärmningskälla i området. Även andra uppvärmningssätt kan förekomma som t. ex. värmepumpar.

### *Konsekvenser*

Energiåtgången totalt inom området kommer att öka. Nybyggda bostäder har dock i allmänhet en lägre energiåtgång än äldre byggnader.

Planförslaget innebär inte någon styrning av energiåtgång eller val av energikälla i syfte att bidra till ett uthålligt energisystem. Frågan överläts till den enskilde fastighetsägaren.

Miljö & Stadsbyggnad



Paul Ahlkvist



Birgitta Held-Paulie

Antagen av kommunfullmäktige  
2000-11-20, 21,22 § 180



Viveca Bremmer

§ 45

**Detaljplan för Lilla Björknäs etapp 1  
Självrättelse enligt förvaltningslagen 26 §**

**Beslut**

Kommunstyrelsen beslutar

1. Detaljplanen rättas på det sätt att högsta tillåtna byggnadshöjd för en tvåvåningsbyggnad blir 6,2 m.
2. Byggnadsreglerande bestämmelserna för Björknäs 10:92 kompletteras med beteckningen e1 och Björknäs 10:100 m.fl. med e2 som anger den byggrätt som gäller för fastigheterna.

**Ärendet**

Detaljplanen för Lilla Björknäs etapp 1 vann laga kraft den 24 januari 2002. De formella kartorna ska nu tas fram och granskas. Det har då framkommit att några mindre rättelser behöver göras.

I planbestämmelserna har angivits högsta tillåtna byggnadshöjd för en huvudbyggnad i en våning till 4,5 m och för en tvåvåningsbyggnad till 5, 2 m. Den senare höjduppgiften är en ren felskrivning och skall vara **6,2 m**.

På två ställen i detaljplanen har i de byggnadsreglerande bestämmelserna beteckningarna e1 och e2 inte kommit med. Någon tveksamhet om vad som gällt för byggrätt för dessa fastigheter har inte framkommit.

Områdesnämnden Boo har i beslut den 13 februari 2002 tillstyrkt självrättelsen.

**Handlingar i ärendet**

Arbetsutskottets § 62/2002

Miljö & Stadsbyggnads tjänsteskrivelse den 20 februari 2002

Områdesnämnden Boo, § 36/2002

Miljö & Stadsbyggnads tjänsteskrivelse den 6 februari 2002

**Ärendets tidigare behandling**

Arbetsutskottet hade den 5 mars 2002, § 62 beslutat föreslå kommunstyrelsen

1. Detaljplanen rättas på det sätt att högsta tillåtna byggnadshöjd för en tvåvåningsbyggnad blir 6,2 m;
2. Byggnadsreglerande bestämmelserna för Björknäs 10:92 kompletteras med beteckningen e1 och Björknäs 10:100 m.fl. med e2 som anger den byggrätt som gäller för fastigheterna.

Justerandes sign

*[Handwritten signature]*

Utdragsbestyrkande

8

1(1)

*U. Kainla*

*HN*

§ 45 forts.

**Beslutsgång**


Kommunstyrelsen bifaller arbetsutskottets förslag.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

-----

---

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

9

U. Raijala

tin