

NACKA

ÄNDRING AV BYGGNADSPÅN FÖR ÖSTRA BJÖRKNÄSPLATAN

682 4637

UPPRÄTTAD PÅ STADSARKITEKTKONTORET I NACKA I NOVEMBER 1985
 REVIDERAD I AUGUSTI 1986

PAUL AHLKVIST
 Planarkitekt

MICHAEL SANDBERG
 Stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i
 Nacka beslut
 den 19/11 1986, s. 277
 in räk.n: *MARBRIT MALM*

BETECKNINGAR

- Grundkartan
- TRAKTGRÄNS
 - FASTIGHETSGRÄNS
 - GÄLLANDE BYGGNADSMARKS- ELLER ANNAN OMRÅDESGRÄNS
 - GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS
 - BOSTADSHUS RESP UTHUS
 - BYGGNADER KARTERADE EFTER TAKKONTUREN
 - ANNAN BYGGNAD
 - TRANSFORMATOR
 - STAKET
 - HACK
 - STOOMUR, TRAPPA
 - HÖGSPANNINGSLEDNING, ELKABEL
 - VÄG
 - SLANT
 - LEDNINGSPÖLPE
 - BELYSNINGSSTÖLPE
 - FASTSTALL VAGHOJD
 - AVVÄGD HOJD
 - HÖJKURVOR
 - POLYGONPUNKT
 - RUTNÄTSPUNKT
 - FASTIGHETSBECKENING
- Byggnadsplanekartan
- A. GRÄNSBETECKNINGAR
- GRÄNS BELÄGEN 3M UTANFÖR DET OMRÅDE FÖRSLAGET AVSER
 - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 - GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - OMRÅDESGRÄNS
 - BESTÄMMELSEGRÄNS
- B. OMRÅDESBETECKNINGAR
- ALLMÄN PLATS
- VÄG ELLER TORG
 - PARK ELLER PLANTERING
- BYGGNADSKVARTER
- BYGGNADSMARK, 160 + 40 M² MAX BYGGNADSAREÅ
 - BYGGNADSMARK, 45 + 20 M² MAX BYGGNADSAREÅ
- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
- MARK SOM EJ FÅR BEBYGGAS
 - GÄLLANDE VAGHOJD
- D. ILLUSTRATIONER OCH HANVISNINGAR
- ILLUSTRATIONS LINJE

89-07-06
 Justifieras denna ändring av byggnadsplan på sitt lämplighets avseende samtliga dag närmare utförlig. Länsstyrelsen i Stockholms län som ovan. På tjänstens vägnar *de Jern*

GRUNDKARTANS RIKTIGHET INTILL 50 M
 UTANFÖR FÖRESLAGET PLANOMRÅDE BESTYRKES
 LENNART SÖDERLUND

ARBETSKOPIA
 SKALA 1:1000
 Gnr 4/1985 Grundkartan kompletterad 1986-02-10
 upprättad 1985-10-30

R 1988-03-03
B170



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten
Handläggare
byrådirektör

Anders Westerdahl

Tel 08 - 785 40 36

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

1987-07-06

Beteckning

11.082-105-87

Förslag till ändring av byggnadsplan för Östra Björknäsplatån i Nacka kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda byggnadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 15 december 1986.

Byggnadsplanen visas på en i november 1985 upprättad och i augusti 1986 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

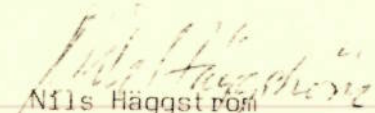
De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande 1986-09-05. Flertalet av anmärkningarna har tillgodosetts i det i augusti 1986 reviderade förslaget.

Länsstyrelsen anser att kommunen gjort en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. De skrivelser som kommit in till länsstyrelsen föranleder inget ändrat ställningstagande.

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

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Kurt Thöldte, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke och arkitekt Anders Westerdahl, föredragande.

Enligt länsstyrelsens beslut


Nils Häggström
bitr länsarkitekt

MH

framgår att Vintervägen skall fungera som matargata för Björknäs-platån då denna i framtiden skall exploateras. Kommunen har därför ansett det angeläget att styra markanvändningen utmed vägen så att tillkommande bebyggelse får en lämplig placering och inte riskerar att behöva rivas när vägen byggs ut. Det saknas anledning att ifrågasätta de överväganden som legat till grund för kommunens ställningstagande i fråga om möjlig exploatering inom planområdet. Regeringen finner inte heller anledning att ifrågasätta behovet av att Vintervägen läggs ut till större bredd. På grund härav och då olägenheterna för fastighetsägarna utmed Vintervägen inte kan anses större än att de får tålas skall Jörgen Hallquists överklagande avslås.

Regeringen tar inte upp Tomtägareföreningen Glasbrukshöjdens överklagande till prövning.

Regeringen avslår Jörgen Hallquists överklagande.

På regeringens vägnar

Birgitta Dahl
Birgitta Dahl

Karin Sigstam
Karin Sigstam

Kopia till

statens planverk
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)(11.082-105-87) ✓
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten
Tomtägareföreningen Glasbrukshöjden, c/o Leif Karlstrand
Rådjurstigen 8, 132 00 SALT SJÖ-B00

11.082-105-87
11.082-105-87
Leif Karlstrand

Handläggare:
Stadsplaneingenjör
Michael Sandberg



Ändring av byggnadsplan för ÖSTRA BJÖRKNÄSPLATÅN
i Nacka kommun, upprättad på stadsarkitektkontoret
i Nacka i november 1985. Reviderad i augusti 1986.

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING OCH BYGGNADSSÄTT

Byggnadsmark

1 mom Å med B littererat område får endast uppföras
fristående huvudbyggnader för bostadsändamål
samt de uthus och därmed jämförliga byggnader,
som erfordras för de å tomten boendes behov.

2 mom I uthus eller gårdsbyggnad må bostad ej in-
redas.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får inte
bebyggas.

3 § TOMTS STORLEK

Å med B betecknat område får tomts storlek ej
understiga 1.500 kvadratmeter varvid den i
planen illustrationsvis angivna fastighetsdel-
ningen såvitt möjligt bör följas.

4 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

1 mom Å tomtplats får endast en huvudbyggnad uppföras.

2 mom Inom följande fastigheter, grupp 1, Björknäs
1:694, 1:695, 1:696, 1:697, 1:698, 1:699,
1:702, 1:703, 1:704, 1:705, 1:706, 1:707,
1:754 gäller att huvudbyggnad som uppförs i
en våning får icke uppta en större byggnads-
area än 160 m². Huvudbyggnad som uppförs i en
våning jämte suterrängvåning eller en våning
jämte inredningsbar vind får icke uppta större
byggnadsarea än 120 m².

3 mom Inom övriga fastigheter, grupp 2, får huvud-
byggnad icke uppta större byggnadsarea än
45 m².

4 mom Uthus inom grupp 1 får icke uppta större bygg-
nadsarea än 40 m².

5 mom Uthus inom grupp 2 får icke uppta större bygg-
nadsarea än 20 m².

5 § BYGGNADS LÄGE

- 1 mom Huvudbyggnad må ej förläggas närmare gräns mot granntomt än 6 meter.
- 2 mom Uthus och därmed jämförliga byggnader må ej förläggas på mindre avstånd från tomtgräns än 4,5 meter. Dock må, där grannar så överenskomma, och byggnadsnämnden finner så utan olägenhet kunna ske, uthus förläggas i gräns mot granntomt. När uthus sammanbyggs i tomtgräns, skola de givas med varandra liknande utformning.
- 3 mom Avståndet mellan skilda byggnader på samma tomt får ej göras mindre än den största för någondera av byggnaderna medgivna största höjden, dock minst 3 meter.



6 § BYGGNADS HÖJD OCH VÅNINGANTAL

- 1 mom Inom grupp 1 får huvudbyggnad ej uppföras med mera än en våning och ej till större höjd än 4 meter. Därutöver må vind inredas, eller där så terrängen medger suterrängvåning inredas.
- 2 mom Inom grupp 2 får huvudbyggnad ej uppföras med mera än en våning och ej till större höjd än 4 meter.
- 3 mom På byggnad inom grupp 2 får tak ej ges en sådan utformning och lutning att vind kan inredas utöver angivet våningsantal.
- 4 mom På byggnad inom grupp 2 får källare icke anordnas.
- 5 mom Uthus och därmed jämförliga byggnader må ej uppföras med mera än en våning och ej till större höjd än 2,5 meter. Den totala höjden (till taknock) å sådan byggnad får ej göras större än 3,0 meter.

7 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

- 1 mom På tomtplats får byggnadslovspliktig åtgärd vidtas på befintlig byggnad utan hinder av att byggnaden strider mot byggnadsplanen, om byggnaden är uppförd före den 1 januari 1983 och om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

2 mom På tomtplats inom fastigheter grupp 2 får huvudbyggnad, uppförd före den 1 januari 1983 och med en byggnadsarea på 45 m² eller mindre tillbyggas med högst 6 m², utan hinder av att byggnaden så kommer att strida mot byggnadsplanen, för att bereda plats för hygienutrymme och sanitära installationer om detta ej på lämpligt sätt kan ske inom befintlig byggnad.

3 mom På tomtplats får ny byggnad med i huvudsak samma utformning, volym och våningsantal uppföras, utan hinder av att byggnaden strider mot byggnadsplanen, om befintlig byggnad till väsentlig del förstörts av våda.

Stadsarkitektkontoret

Paul Ahlkvist

Paul Ahlkvist
Planarkitekt

Michael Sandberg

Michael Sandberg
Stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i
Necka Beslut
den 1983-12-15 § 227

In faksim:

1983-12-15

NACKA KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Handläggare:
Stadsplaneingenjör
Michael Sandberg

LÄNSSTYRELSEN	D-127	LAN
Planeringsavdelningen Planeributen		
1987-05-21		
11	082	117

Ändring av byggnadsplan för ÖSTRA BJÖRKNÄSPLATÅN
i Nacka kommun, upprättad på stadsarkitektkontoret
i Nacka i november 1985. Reviderad i augusti 1986.

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Ändringen av byggnadsplanen består av

1. Plankarta
2. Bestämmelser

Till ändringen av byggnadsplanen hör även

3. Denna beskrivning
4. Balansberäkning av grundvattenbildning,
VIAK AB 1985-01-30
5. Fastighetsförteckning
6. Inventeringsmaterial (8 kartor)

PLANDATA

Planområdet är beläget i Björknäs i västra delen
av Boo och omfattar en areal av cirka 14 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I områdesplan för Björknäs, vilken godkänts av
kommunstyrelsen 5 november 1984, § 274, i den del
där Östra Björknäsplatån är belägen, sägs att om-
rådets karaktär av gles fritidshusbebyggelse med
ett fåtal permanentbostäder skall bevaras oförändrat.

D e t a l j p l a n e r

För planområdet gäller en byggnadsplan fastställd
21 augusti 1940, B 75, samt en revidering av denna
fastställd 27 november 1944, B 95. Denna plan med-
ger en byggnadsrätt om 150 m² byggnadsyta i två plan.
Vind får därutöver inredas med högst en tredjedel.
Uthus får vara högst 40 m². Efter särskild prövning
får tvåfamiljshus uppföras.

Området är belagt med byggnadsförbud enligt BL § 109.

K o m m u n a l a s t ä l l n i n g s t a g a n d e n

En startpromemoria med tidplan har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott 5 februari 1985, § 73, och byggnadsnämnden har 12 juni 1985, § 241, beslutat tillämpa kommunöversiktens dispensnivå 4.

B e f i n t l i g a f ö r h å l l a n d e n

Topografi, vegetation och markbeskaffenhet

Området är en starkt kuperad platå belägen cirka 40 till 68 meter över havet. Vegetationen består av gles hållmarksbarrskog omväxlande med lövskog i sänkor. Tomtmarken inom området består ofta av mycket välvårdade trädgårdsanläggningar, men också av naturmarkstomter.

Granitberggrunden går ofta i dagen, men är ibland överlagrad med tunna moränlager. I sänkorna finns mindre partier med organogena jordar.

Bebyggelse

Inom planområdet finns 35 tomter. De flesta av dessa är bebyggda med fritidshus av olika storlekar. De flesta är mycket små. Ett fåtal tomter är bebyggda med hus av permanentbostadskaraktär.

Service

Planområdet saknar service, men detta finns väl tillgodosett dels söder om planområdet utmed Värmdövägen, dels i närbelägna Orminge Centrum.

Lek och fritid

Allmän platsmark inom området består av naturmark. Norr om planområdet finns ett större naturområde i en ravin ner mot Glasbrukssjön där ett allmänt bad finns anlagt.

Vägar och trafik

Vägnätet inom planområdet har låg standard, men är väl underhållet. Vägarna är smala men asfalterade.

Området nås från öster och väster via Bäcktorpsvägen samt väster- och söderifrån via Vintervägen.

Vintervägen är tänkt att fungera som matargata för området om detta i en framtid skall exploateras kraftigare än nu. Björknäs Vägförening svarar för underhåll och skötsel av vägnätet inom området.

Vatten och avlopp

Området är ej anslutet till allmänt VA-nät med undantag för en fastighet. Ett fåtal fastigheter har egna borrhade brunnar och övriga har gemensamt sommarvatten. Avloppsanläggningar saknas ofta eller har, med få undantag, låg standard. Ytvattnet i området avleds huvudsakligen öster eller söder ut.

En översiktlig grundvattenstudie visar att uttag och tillgång med nuvarande förbrukning är i balans för delar av området och att ett visst överskott finns i andra delar. Tillgång på vatten bedöms inte vara ett primärt problem. Kvaliteten på vattnet är däremot mycket känslig. Avsaknaden av jordar som förmår att filtrera och rena vatten innan detta når ner till grundvattnet innebär att det är mycket stor risk att befintliga brunnar kan bli förorenade. Omsättningen på grundvattnet är i dag redan hög och ett ökat uttag riskerar att snabbt leda till förorenat grundvatten. Inom lerpartierna är det ej möjligt att infiltrera avloppsvatten och moränlagren är oftast så tunna så att vattnet mycket snabbt rinner ner i berggrunden.

Ägoförhållanden

Tomtmarken inom planområdet är i enskild ägo. Övrig mark ägs av Nacka kommun.

PLANFÖRSLAG

A l l m ä n t

Inom Nacka kommun finns omfattande områden med blandad fritids- och permanentbebyggelse. Dessa områden saknar i stor utsträckning detaljplaner eller har otidsenliga sådana och är därför sedan lång tid belagda med nybyggnadsförbud. För större delen av blandområdena i Boo ligger en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp långt fram i tiden, varför beslut fattats att en alternativ förnyelseplanering ska prövas.

Ändringen av byggnadsplanen har till syfte att genom nya bestämmelser reglera nuvarande markanvändning och därmed kunna häva nybyggnadsförbudet. Vagnätet inom hela planområdet samt vatten- och avloppsförsörjning inom den södra delen av planområdet förutsätts fungera utan kommunalt huvudmannaskap. I den norra delen av planområdet kommer kommunalt VA-nät att byggas ut. I byggnadsplanebestämmelserna anvisas olika byggnadsrätt för olika fastigheter, beroende på om dessa klassats som fritidshusfastighet eller permanentbostadsfastighet. Planbestämmelserna har utformats restriktivt i den södra delen för att motverka permanentbosättning i fritidshus som bl a skulle överanstränga vatten- och avloppssituationen.

B e b y g g e l s e

Bestämmelseändringen innebär att en fastighet i den södra delen ges rätt att bygga ut redan befintligt permanentbostadshus och samtliga fastigheter i den norra delen ges rätt att bygga upp till 160 m² byggnadsarea om de är i ett plan, eller till 120 m² byggnadsarea om de har inredd vind eller suterrängvåning. Övriga fastigheter ges rätt att bebyggas med ett 45 m² fritidshus, utan vind eller källare, samt ett 20 m² uthus.

Befintliga byggnader, som strider mot bestämmelserna ges genom övergångsbestämmelser rätt att inom nuvarande volym företa byggnadslovspliktiga åtgärder och att uppföra ny byggnad med i huvudsak samma utformning som den befintliga, om denna förstörs genom våda.

Befintliga fritidshus ges även en byggnadsrätt om 6 m² för att kunna kompletteras med hygienutrymmen, trots att byggnaden efter ändringen blir större än 45 m² om inte kompletteringen på ett ändamålsenligt sätt kan genomföras inom befintlig byggnad. Denna övergångsbestämmelse är avsedd att användas på byggnader som idag ligger under gränsen 45 m².

S e r v i c e

Möjligheter till serviceutbyggnad inom planområdet tillskapas inte.

L e k o c h f r i t i d

Mindre lektytor kan vid behov anläggas inom allmän platsmark.

V ä g a r

Vägarnas standard är godtagbar med hänsyn till deras nuvarande trafikuppgift.

Vägmarken utmed Vintervägen breddas till 12 meter. Syftet med detta är att markera Vintervägens betydelse som en framtida matargata till Björknäsplatån. Det är inte aktuellt att bygga ut vägen nu. Det har dock ansetts viktigt att styra markanvändningen utmed vägen redan nu, så att tillkommande bebyggelse får en lämplig placering, och inte riskerar att behöva rivas när Vintervägen byggs ut. Planändringen innebär för markägarna att de kan nyttja sina tomter som nu, med den enda inskränkningen att nybebyggelse måste dras in ett par meter längre från vägen än i gällande plan.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Inom planområdet råder i huvudsak balans mellan grundvattenbildning och förbrukning. Det överskott som idag finns inom delar av området kommer troligen att tas i anspråk av en successivt ökad standard inom ramen för föreslagen markanvändning. Den stora risken för förorenat grundvatten, och i och med det otjänligt dricksvatten, innebär att stor försiktighet måste iakttas vid anläggandet av nya avloppsanläggningar samt att standarden på redan befintliga avloppsanläggningar bör höjas successivt. Detta är speciellt viktigt inom de fastigheter där det sker en ökning av vattenförbrukningen, även om denna ökning inte beror på ytterligare installationer utan enbart på t ex längre vistelse i fritidshus eller på att man blir en större familj. De höga krav som ställs på vatten och avloppsanläggningar inom området ska ses i relation till det faktum att det inte är aktuellt att anlägga allmänt VA-nät på Björknäsplatån.

Enskilda eller samfällda vatten- och avloppsanläggningar kräver tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden inom denna del av kommunen. System som leder till låg vattenförbrukning bör prioriteras.

PLANGENOMFÖRANDE

Planändringen innebär ingen förändring av gällande ansvarsfördelning. Det är heller inte aktuellt med några genomförandeåtgärder, utöver vad den enskilde fastighetsägaren beslutar sig för.

Eventuella gemensamhetsanläggningar kan genomföras med stöd av anläggningslagen.

Fastighetsbildningsåtgärder får ej ske i syfte att skapa nya tomter för bostadsbebyggelse. Gränsjusteringar m m förutsättes dock få göras i erforderlig omfattning.

SAMRÅD

Planarbetet har grundats på antagen områdesplan, vilken varit föremål för bred information och varit på remiss till en stor mängd myndigheter och intresseorganisationer. Under planarbetet har samråd och information ägt rum med länsstyrelsens planerhet, vägföreningen i Björknäs, Glasbrukshöjdens tomtägareförening, markägare inom området, samt med berörda kommunala förvaltningar.

Stadsarkitektkontoret

Paul Ahlkvist
Paul Ahlkvist
Planarkitekt

Michael Sandberg
Michael Sandberg
Stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i
Nacka beslut
den 1986-12-15 s. 177

In fidem:

Michael Sandberg

REGERINGSBESLUT

17

Datum

Dnr

1988-03-03

P1 1449, 1450/87

Jörgen Hallquist
Repslagarvägen 25
141 41 HUDDINGE

STADSARKITEKTKONTORET	
Huddinge	
Egenheten	
1988-03-14	
082	105/87

Överklagande i fråga om byggnadsplan inom Nacka kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län fastställde den 6 juli 1987 ett förslag till ändring av byggnadsplan för Östra Björknäsplatån i Nacka kommun.

Jörgen Hallquist och Tomtägareföreningen Glasbrukshöjden har överklagat beslutet.

Tomtägareföreningen har inte rätt att klaga. Föreningens överklagande skall därför inte tas upp till prövning.

Planområdet, som med undantag av en fastighet inte är försett med allmänt vatten- och avloppsnät, består av fritidsbebyggelse med ett visst inslag av året runt bostäder. Gällande plan från år 1944 medger en byggnadsrätt på 150 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus. Byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen rådde fram till plan- och bygglagens ikraftträdande den 1 juli 1987. Planförslaget innebär bl.a. att samtliga fastigheter i planområdets norra del bedöms som lämpliga för permanent boende och därför ges en byggnadsrätt på 160 kvm (i vissa fall 120 kvm) för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus. Anledningen är att planområdets norra del avses anslutas till det allmänna va-nätet. Övriga fastigheter inom planområdet har, med undantag av en fastighet som tidigare anslutits till va-nätet, med hänsyn till va-situationen inom området, bedömts vara olämpliga att bebygga med hus för permanent boende. Fastigheterna har därför getts en byggnadsrätt på 45 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för uthus.

Jörgen Hallquist, som bl.a. hänvisat till tomtägareföreningens överklagande har motsatt sig att ett område utmed Vintervägen som i gällande plan är avsatt som kvartersmark läggs ut som gatemark. Han anser också att ytterligare ett antal fastigheter skall ges den större byggnadsrätten eftersom kommunstyrelsen beslutat att vissa fastigheter utöver dem som angetts i planförslaget skall anslutas till det allmänna va-nätet.

Enligt uppgift från kommunens stadsarkitektkontor föreligger inget kommunalt beslut om utbyggnad av det allmänna va-nätet utöver vad som redovisas i planförslaget. Av beskrivningen till planförslaget