

# Presentation

## av

# Sjöfastigheten SOLSIDAN i Saltsjöbaden



Detta är en helt unik fastighet som icke går att jämföra med de flesta andra med sitt ovanligt vackra och ensamma läge på en udde mot Baggensfjärden, mitt i det populära Saltsjöbaden, men med helt oförstörd natur som omgärdar hela fastigheten - som planerat naturreservat på jättelika 54 ha på Svärdsön, som börjar efter Älgöbron och sträcker sig dit Älgö börjar. Detta innebär att det aldrig kommer att bebyggas några nya staketindelade grannfastigheter bredvid denna fastighet som man kan riskera att störa eller bli störd av för all framtid. För alltid kommer oförstörd natur att omgärda fastigheten på 3 sidor. Fastigheten är på 2.596 kvm inklusive 419 kvm vatten i form av halva udden. Resten av udden och området runt om är således allmänning som naturligt och plant flyter ihop med det enskilda, men som allmänheten aldrig beträder, då det är för svårtillgängligt att gå till från Älgövägen eller att gå utefter stranden till, pga för kuperad och brant terräng. Från vattnet och mot uddens stora breda och relativt plana och gräsbeklädda strand är det alldeles för långgrund med för mycket stora undervattensklippor och stenar. Hela udden och den stora stranden kan användas för olika trevligheter som promenader längs strandkanten i kvällssolen, lekar för barn, bad och festliga aktiviteter under soliga dagar och kvällar. Detta stora område som ligger så vackert och ostört mot vattnet och naturen måste betraktas som mycket unikt och värdefullt att få bo i. Naturligtvis är det ovärderligt med oförstörd natur som närmsta granne och att det området aldrig kommer att bli bebyggt. Detta ostörda och vackra läge är fantastiskt i synnerhet som man bara befinner sig 5 – 10 min till all samhällsservice och de fritidsaktiviteter som Saltsjöbaden kan erbjuda året runt. Det tar bara 5 min till buss och tåg från fastigheten och till Stureplan ca 30 min. Se vidare kartor över området på sid 5 & 6. Nu försäljs denna unika fastighet med ett bygglov på 260 kvm i 2,5 plan, i nationalromantisk stil med torn, eller förändra som köparen vill till det mer moderstil, som byggnadsnämnden vill enligt bef bygglov. Läs mer om det på de sista sidorna. Eftersom bygglovet är på väg att gå ut, igångsätts det nu med bl.a en byggsamråd med kommunen den 8 mars, så en köpare bör skynda sig för att ha möjlighet att påverka bygget och dess utförande.

Unikum nr 2 är den vackra utsikten som har ett ovanligt djup och bredd i sitt perspektiv. Man ser flera vikar och uddar och landmassor som skapar en harmoni och symmetri i 3 intervaller bortöver på bägge sidor av den långa fjärden. Nästan 1 mil bort ser man land som en disig fondvägg, och som en stark kontrast i närbild ser man en udde, till vänster, Garvkroken, en del av gamla Saltsjöbaden, med bl a Svartviksringens gamla stora fina villor, och till höger mittemot, Furuholmen som man ser skarpt och som en pendang till varandra på var sida om vattnet. Bakom lite mindre skarpt ser man västra Ingarö och som en pendang mitt emot Restaurangholmen med herrarnas och damernas k-märkta nakenbadhus, och därefter Hotellviken med det vackra Grand Hotel. I mitten av gattet mellan Ingarö och Restaurangholmen ser man Farstabron (Värmdöbron), nästan en mil bort, som sammanlänkar Ormingelandet med Värmdö. Mycket syns inte i bild men bildar tillsammans en vacker harmoni och djup i utsikten som gör den magisk.

Unikum nr 3 är att man härifrån kan njuta av solens strålar direkt och indirekt dygnet runt under klara högsommar-dagar och nätter, vackert speglades i vattnet upp till 18 tim/dygn från ca 15 på eftermiddagarna till ca drygt 9 på morgonen i o m att fastigheten har ett rakt norrläge högt över stort brett vatten långt bort. Solen lyser hela dagen på hela tomten från maj - sept. & till hälften året om. Beskåda följande bilder som de flesta ej kan njuta av från sitt hus i form av sprakande solnedgångar och uppgångar och det vackra indirekta soljuset på himlavalvet mellan solnedgång och uppgång och om fastigheten och dess unika egenskaper som ingen annan har och om försäljningsprocessen.



**Utsikten från den gräsbeklädda udden, helt plant utefter det långgrunda vattnet med sandstrand. Vid högvatten syns knappt de plana stenarna i vattnet som är trevliga att sola på vid lägre vattenstånd eller att vila på efter en härlig simtur. Det fina är att stenarna är relativt släta. Till höger utom bild, ligger Fällström som leder vidare ut mot Ingaröfjärden. Längst bort till höger utom bild ligger Älgö och utom bild tv. längst bort finns Älgöbron och inloppet till Vårgårdssjön och dessförinnan Svartviken. Härlig närkontakt med vattnet.**



**Till vänster utom bild finns en brygga samt segelbåtdjup och härliga släta badklippor, plant ovan vattnet och som sedan reser sig som ett ryggtöd mot väst.**





**En tidig sommarmorgon efter det att solen gått upp. Vattnet är alldeles spegelblankt och det är helt tyst. Det är bara frukosten på bordet som fattas.**



**Lång strand och vattenlinje sträckerr sig nästan 100 meter utanför fastigheten och utan grannar på nära håll. Fastigheten ligger helt enskilt och ogenerat mitt i ett kommande naturreservat i det numera så populära Solsidan (efter den kultförklarade humorserien i TV 4).**



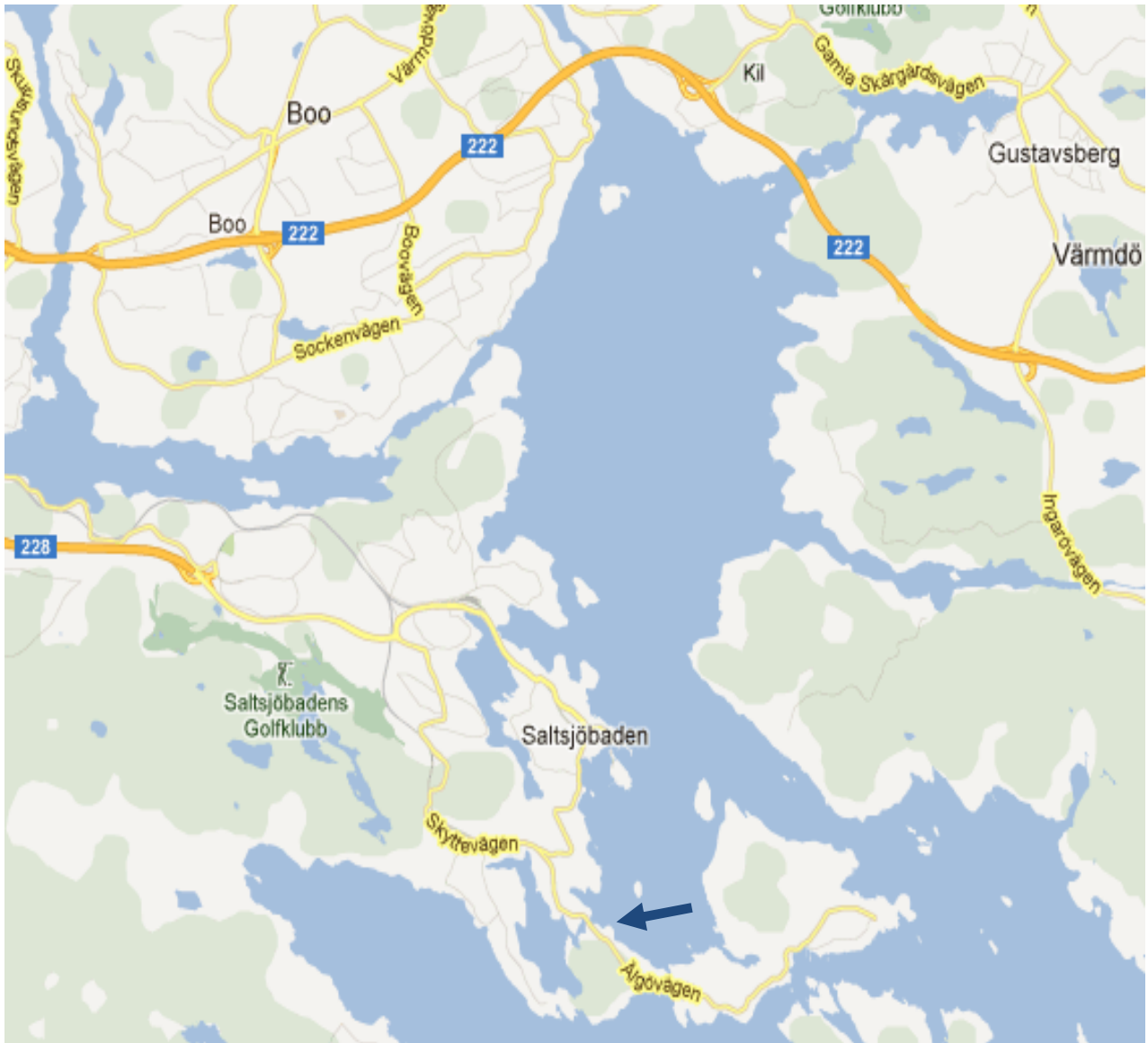
Nästan överallt på fastigheten har man en otrolig utsikt och med sol från morgon till kväll. På fastigheten finns möjlighet till 11 uteplatser med förtrollande sjöutsikt och sol så länge den är uppe. Denna uteplats är 10 meter ovan vattnet och ca 30 meter från strandkanten. Här uppifrån får man ett bättre perspektiv över hur långt fjärden breder ut sig. Jämför med bilden på sid 2 från uteplatsen vid strandkanten, där fjärden uppfattas som kortare.



Sandstrand med långgrundt vatten – och med ”halft” lågvattenstånd. Vid lågvatten kan udden bli nästan dubbelt så stor. Man kan vada ut till klippan längst ut och sitta på sandbotten med den stora plana klippan som skönt ryggstöd med vattnet upp över magen och njuta av eftermiddagsolen som speglar sig varmt och skönt i vattnet. Eller ligga och sola på den plana släta klippan. Om man är vig är det en rolig utmaning att balansera sig ut på den T-formade stenformationen.



## Karta över hela Saltsjöbaden och området runt omkring.



Tvärs över Baggensfjärden är det nästan 1 mil. Erstaviken syns till vänster och nedanför, delvis utom bild finns Tyresö. Till höger om pilen syns Älgö. I förlängningen på pilen till vänster, syns Vårgårdssjön. Till höger syns Ingaröfjärden och norr därom Ingarö. Se mer nästa karta om Svärdsö.

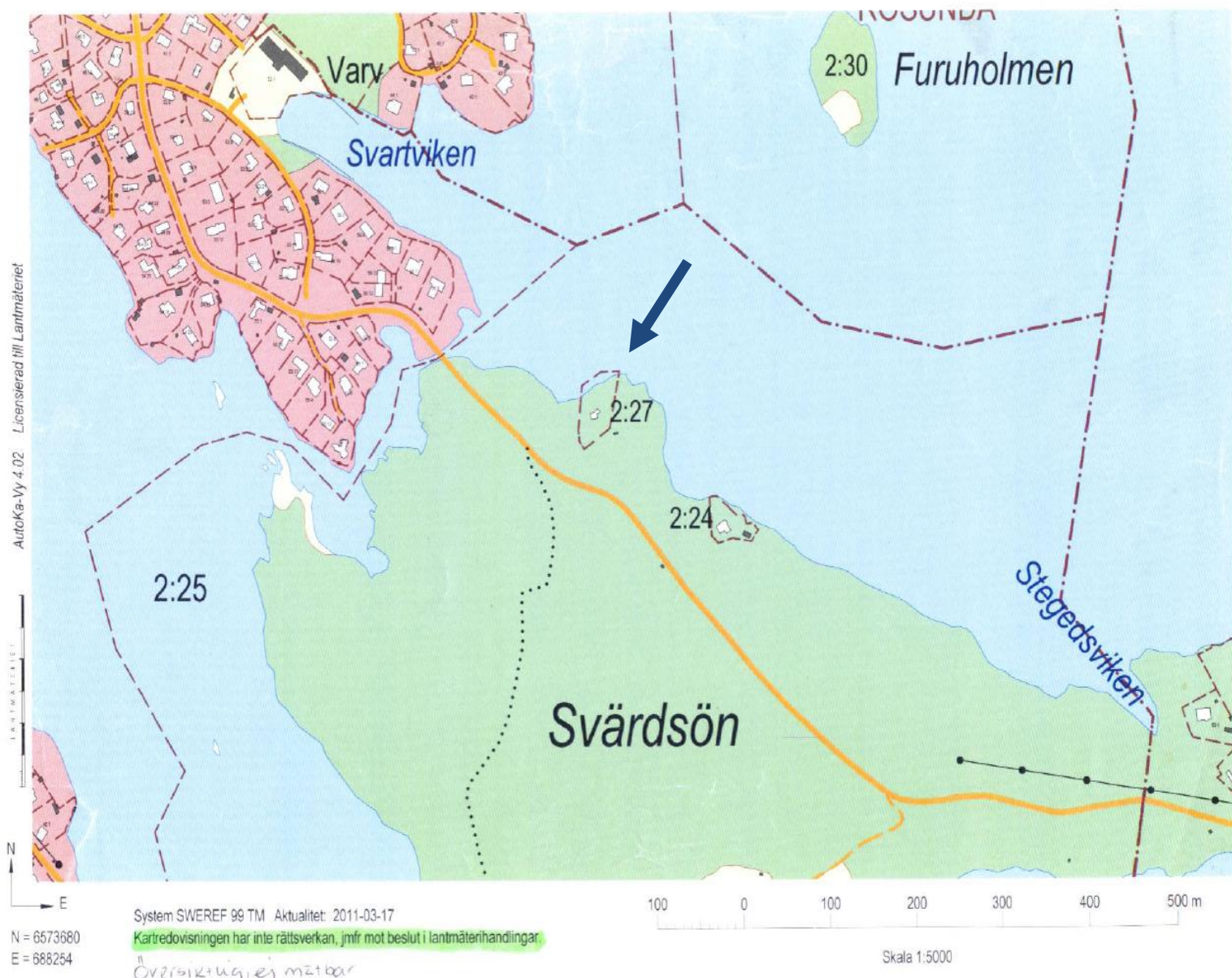
Det är inte många fastigheter som ligger helt ensamt på en udde mitt i ett stort permanentområde mot havsvattnet och med sol från morgon till kväll och inga grannar annat än ett stort naturområde åt 3 håll och nära till allt som finns i Saltsjöbaden. För den oinvigde finns allt, som alla skolformer från dagis till gymnasium, all övrig samhällsservice och handel i köpcentrum som har allt samt alla aktiviteter för fritid- och trivsel som alla anläggningar för sport, som slalombacke, golf och segling, 15 matställen, varav 4 sjökrogar och ett lyxhotell, 5 – 10 min bort och 30 min till city?

## Områdeskarta över kommande naturreservatet Svärdsön.

Nedan syns aktuell fastighet omgiven av det allmänna grönområdet som finns på udden där fastigheten ligger. Det omslutande grönområdet på udden är lättillgängligt från fastigheten genom plan och naturlig kontakt, vilket gör att det är lätt att vandra ut i det stora grönområdet och till den långa breda stranden. Härigenom uppnås ett ovanligt och värdefullt boende med sitt enskilda och ostörda läge mitt i orörd natur, men närhet till allt inom 5-10 min, som tex buss och tåg in till stan dygnet runt på 30 min.

Allmänheten söker sig under varma sommark dagar till området söder om Älgövägen som är mycket mer lättillgängligt och populärt än det runt aktuell fastighet norr om Älgövägen - för att vandra i skogen, samt sola vid de fina, släta klipporna och bada i det varma vattnet i Vårgårdssjön eller fiska i det fiskrika vattnet vid klipporna nära Älgöbron.

Att bo på detta sätt så enskilt och ostört mot stort vatten och orörd natur, kräver normalt en plats långt från all samhällsservice och bebyggelse.



7

Bil 3,

skiljebeskrivning

# Avstyckning från SOLSIDAN 2:25

Saltsjöbadens församling, Nacka kommun

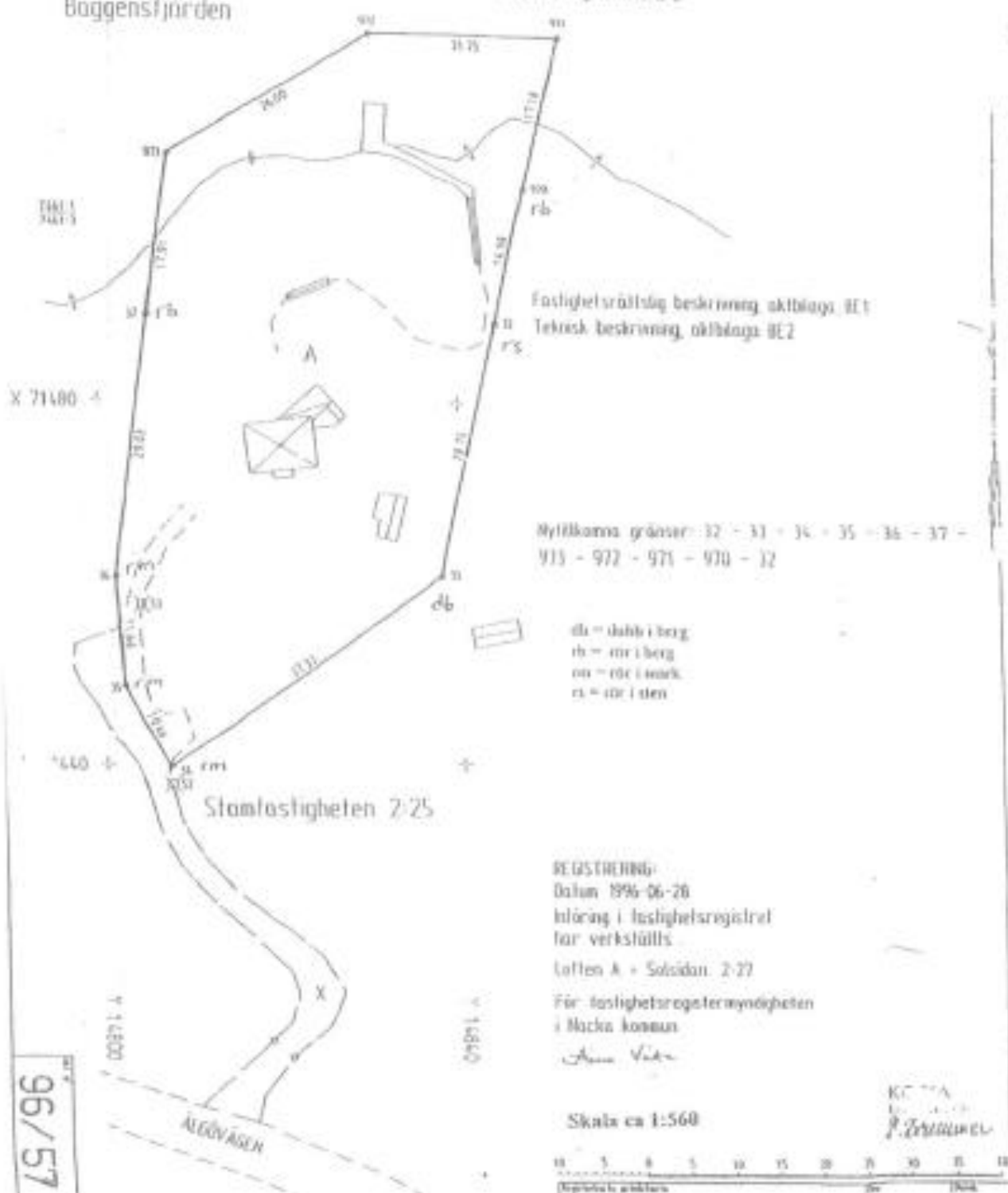
Upprättad 1996

Bilaga 2

*Rolf Markman*

Rolf Markman  
Förädlingsingenjör

Boggensfjärden



Fastighetsrättslig beskrivning, skiljebeskrivning BE1  
Teknisk beskrivning, skiljebeskrivning BE2

Nygränsgränser: 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 -  
913 - 922 - 971 - 976 - 32

- db = dubbel i berg
- rb = mur i berg
- or = rör i mark
- st = sten i sten

**REGISTRERING:**

Datum 1996-06-26

Inlägning i fastighetsregistret  
för verkställt

Lotten A = SolSIDAN 2:27

För fastighetsregistermyndigheten  
i Nacka kommun

*Annika Vider*

Skala ca 1:560

KCT  
*P. ZETTEL*







**På denna plats där det befintliga huset står är det meningen att det nya huset kommer att stå enligt bygglov som bifogas i slutet.**



**Boendet här är särskilt värdefullt på fina högsommarhelger men också på vintern med skid- och skridskoåkning på isen när det ges tillfälle.**









Uppfarten från Älgövägen. Från vägen syns inte fastigheten, annat än den lummiga naturen och skogen runt omkring. Att bo så här enskilt och tyst mot naturen utan grannar, är att i normalfallet bo på landet långt från samlad bebyggelse och stora vägar, vilket så här på vintern kan vara rätt vanskligt, då det kan dröja länge innan snöplogen kommer eller att det kan dröja länge innan elen repareras vid väderskada. Men inte här eftersom Älgövägen är en viktig tillfartsväg till alla som bor på Älgö och därför plogas snabbt, samt Nacka Energi som rycker ut samma dag.







En del av naturmarken utanför fastigheten med grönområdet som ligger runt om. Allmänheten vistas på sommaren i det populära området söder om Älgövägen för att vandra i skogen och sola vid de fina klipporna och bada i det varma vattnet i Vårgårdssjön eller fiska på klipporna vid Älgöbron. Se områdeskartan på sid 6. Att kunna bo så här direkt mot naturen utan grannar är naturligtvis sällsynt och ytterst värdefullt i samband med ett boende i ett stort permanentområde som Saltsjöbaden. Här syns en del av området ovanför den stora stranden.







**Den på sommaren annars gröna udden breder ut sig denna höstdag ovan lågvatten.  
Under främst vårar kan udden vara nästan dubbelt så stor, för att på sena  
höstar ibland vara helt övertäckt med vatten till berget till höger.**







**Stora plana ytor utefter den långa breda stranden att leka på för barn och trevligt för fester samt plats för stora beachpartyn och plats för sittande gäster. Trevligt för tex valborgsmässoeldar, midsommarfirande, etc. På våren är udden med alla dess klippor och stenar ute i vattnet en mycket populär plats för häckande fåglar. Tidiga morgnar i maj - juni är det nästan som en zoologisk park med sjöfåglar som Skäggdoppingar, rikligt av fridlysta ejdrar, svanar, och änder.**





**Indirekt solljus på himlavalvet efter solens nedgång ovan Saltsjöbadens slalombacke till höger om de bägge antennerna ovanför skogsbrynet till vänster och ovanför Jaktvarvet längst in i viken. Som bäst går solen ner kl 21.40**



**Sen supé, med midnattssolljus i ljusrosa i fonden från solens strålar långt under horisonten, 3-4 timmar efter det att solen gått ner en varm högsommarnatt. I verkligheten är himlen och vattnet mer turkosfärgat än på bilden En sån här kväll på egen terrass är det inte många som är bortskämda med. En bra definition på livskvalitet.**





**Från ett nytt stort hus bakom det befintliga, kan man uppleva denna norrskensliknande soluppgång i gammelrosa eller det indirekta soljus som svagt i ljusrosa reflekteras i molndiset ovan skogshorizonten från solen under horisonten som i bilden under. Lägga märke till den vackra fasad belysningen som Grand Hotel har på sina 2 torn i mitten.**





Även gråa eller regniga dagar kan vara vackra att titta ut över Baggensfjärden som likt en stor spegel ändrar färg allteftersom himlen gör det. Varhelst man finns på fastigheten är det en betagande utsikt, mer desto högre upp. Både från ett nytt hus bakom och från ett större hus med flera lägenheter, blir utsikten mot vatten och natur svårslagen.

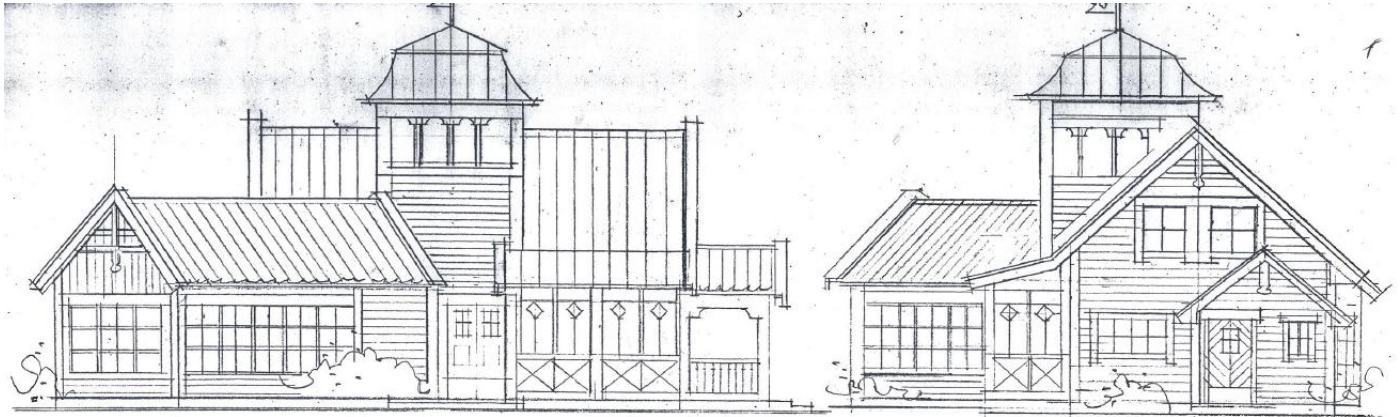






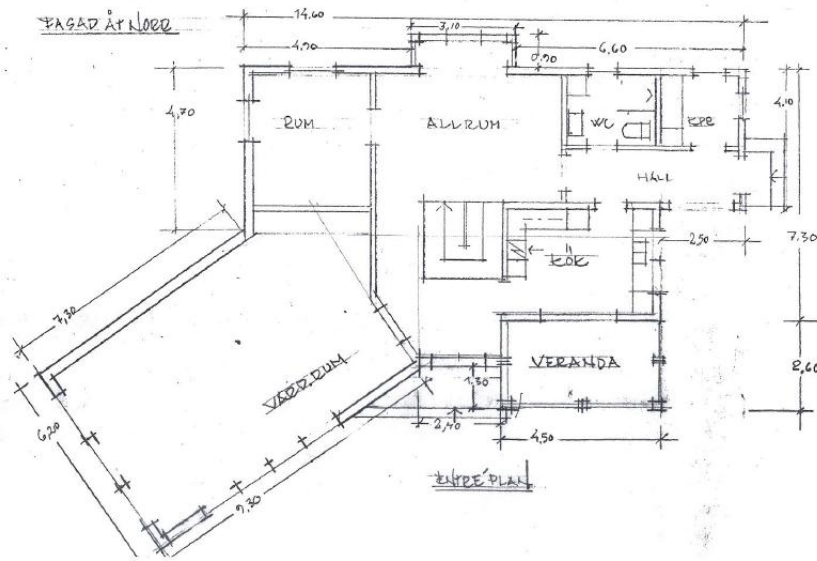
**Det vackra indirekta solljuset flera timmar efter solens nedgång – runt midnatt, där det tunna molnskiktet ovan horisonten, fyllt med vattenmolekyler, bryter solstrålarna till det röda och orange, från solen under horisonten i dess bana från väst till öst, några timmar innan uppgång, som i bilden nedan, där solen just skall gå upp ovan skogsbrynet till Ingarö.**





FASAD ÅT NORR

FASAD ÅT VÄSTER



NAC  
BYGGLÖVNING  
2019-01-11  
2331091/2009

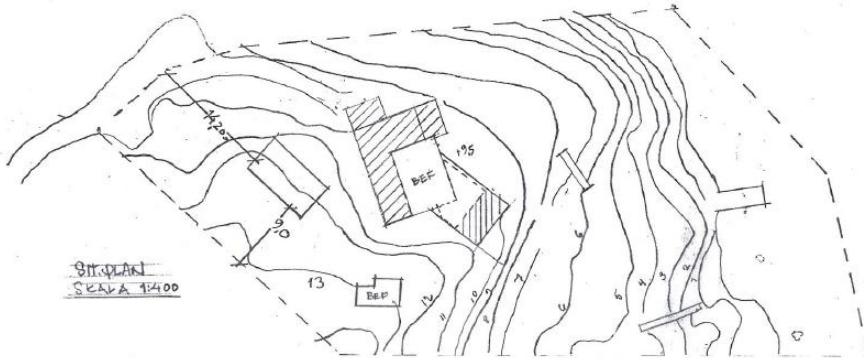
SOLSIDAN 2:27  
FÖRSLAG TILL OMBYGGNAD  
PLAN OCH FASAD  
SKALA 1:100





FASAD ÅP ÖGRET

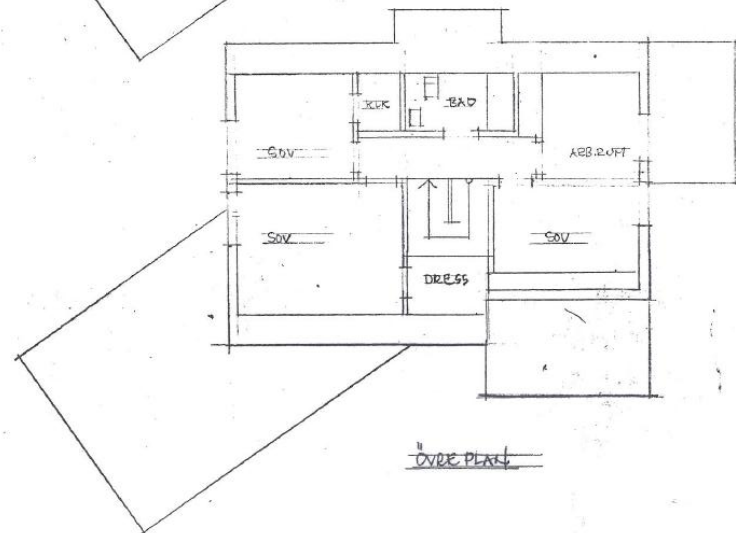
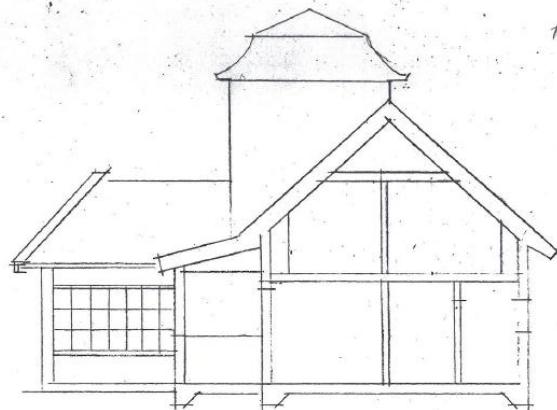
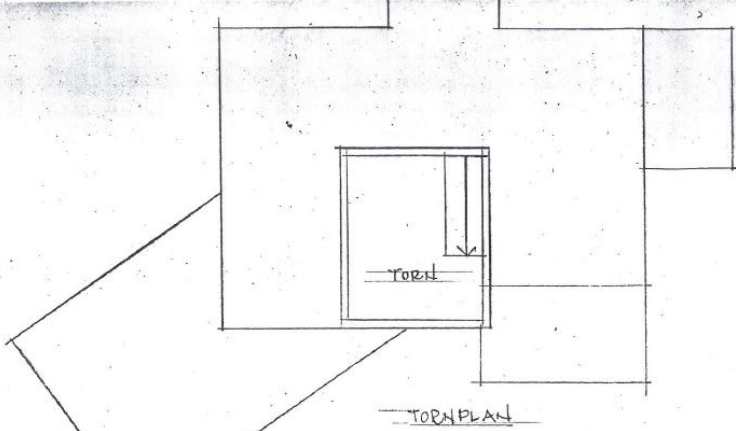
FASAD ÅP SÖDER



ST. PLAN  
SKALA 1:400

NACKA KOMMUN  
BYGGLOVENHETEN  
2010-01-26  
293 1691 / 2009

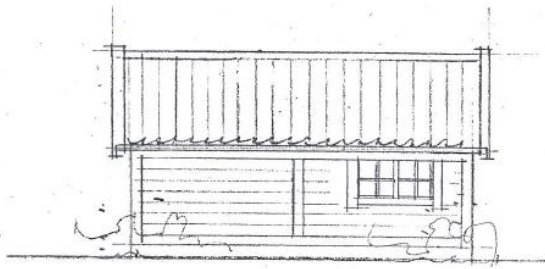
SÖLGDAN 2:27  
FÖRSLÅTT OCH BYGGNA  
FASADER



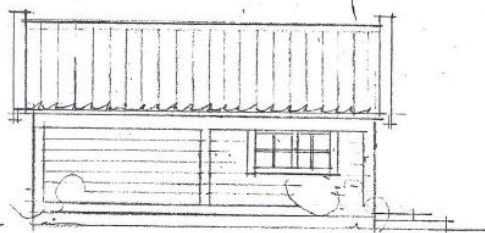
NACKA KOMMUN  
BYGGLOVENHETEN  
2010-01-11  
233 1091 / 2009

SOLSIDAN 2027  
FÖRSLAG TILL OMRÅDEPLAN OCH SEKTION  
SEKLA 101





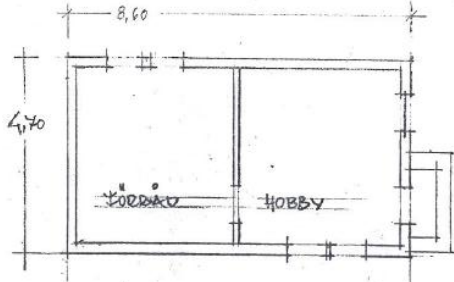
FASAD ÅR SÖDER



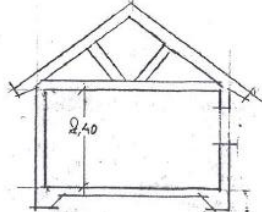
FASAD ÅR NÖR



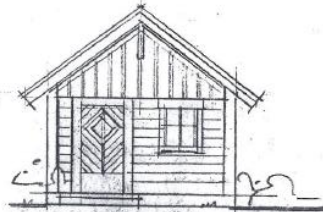
FASAD ÅR ÖSTER



PLAN



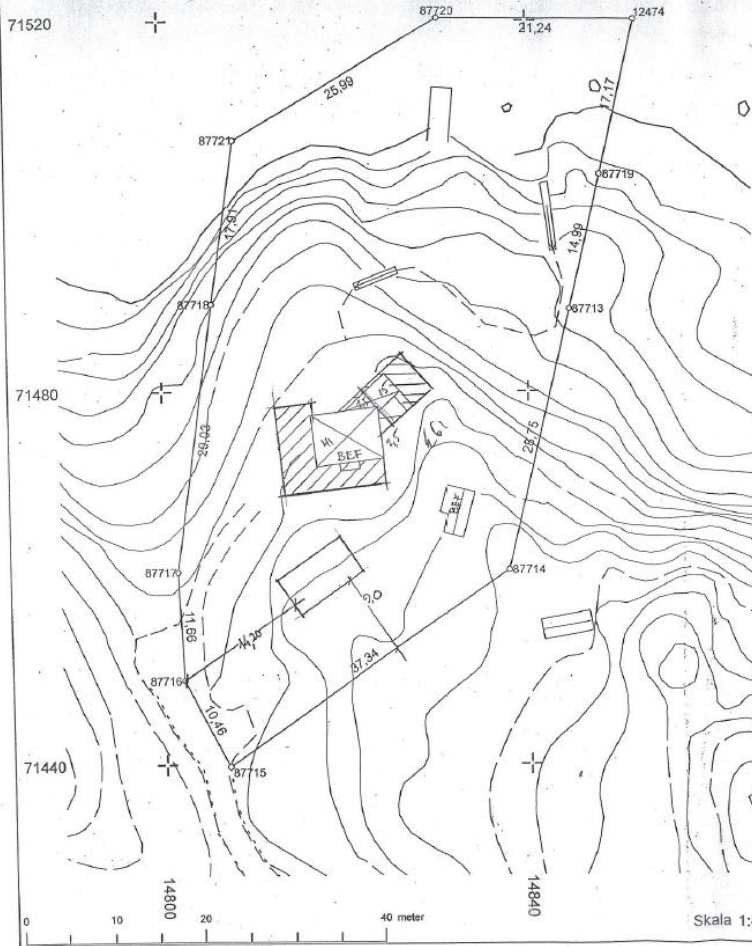
SEKTION



FASAD ÅR VÄSTER

NORRA KOMMUN  
BYGGLOVENHETEN  
2010-01-26  
633091/2009

SÖLSDAL 2:27  
EKONOMI BYGGNAD  
PLAN ÖSKATTA



Kartan upprättad 20XX-XX-XX

Ritad av Håkan Fräsén

Mätt av

VA-enhetens uppgifter:

Övriga uppgifter

Dagvatten och dränvatten skall avledas genom lokalt omhändertagande, LOD inom tomten.  
 Befintliga förbindelsepunkter för LTA-ledningarna är redovisade. (V32, TS40)  
 LTA-ledningarna är grunt förlagda i isolerlådor med värmekabel.  
 Anslutningspunkterna är belägna vid infart från Älgövägen.

Nacka 2009-10-29  
 VA-enheten

Leif Tønning

# FÖRHANDSKOPIA

### Koordinatförteckning

Punkt nr.	X	Y
87719	71503,410	14847,860
87713	71488,820	14844,440
87721	71507,130	14808,100
87718	71489,400	14805,600
12474	71520,130	14851,780
87720	71520,250	14830,540
87714	71460,840	14837,840
87715	71439,760	14807,020
87717	71460,650	14801,570
87716	71449,000	14802,110

NACKA KOMMUN  
 BYGGLOVENHETEN  
 2010-01-26  
 233 1091 / 2009



Det är användarens ansvar att kvalitetskontrollera koordinatförteckningen.  
 Koordinatsystem ST 74 0 gon (65:0) Höjdsystem RH00

Nivåkurvorna är ingen exakt redovisning av höjden och bör inte användas vid detaljprojektering

Beteckningar		
—	Användningsgräns	..... V.000..... Vattenledning: dim. i mm
—	Fastighetsgräns	..... S.000..... Spillvattenledning: dim. i mm
—	Annan gräns	..... R.000..... Dagvattenledning: dim. i mm
—	Egenskapsgräns	..... S.000..... Tryckledning för spillvatten
		..... Föreslagen ledning
		..... Bef. ledning
		..... Bef. ledning, osäskort läge
		..... Spill- resp dagvattengånghöjd
		..... Lockhöjd
		..... Gällande väg-/gatahöjd
		..... ert. fastställt plan
		..... (plus-tecknet anger punktens planläge)
		..... Avvägd väg-/gatahöjd
		..... Nivåbestämd punkt

Fastighetens totalareal 2594 m<sup>2</sup>  
 landareal 2175 m<sup>2</sup>  
 vattenareal 419 m<sup>2</sup>

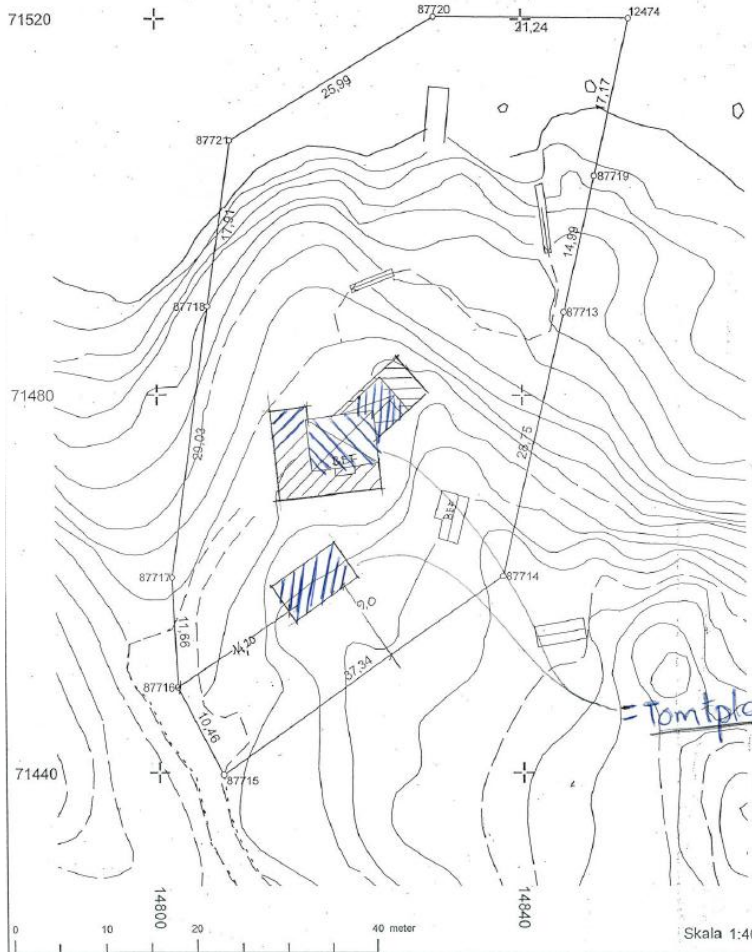
Skala 1:400

Kartblad 7461:22

Tillbyggnad



NACKA KOMMUN  
BYGGLOVBEHÖRIG  
2010-01-26



Kartan upprättad 20XX-XX-XX

Ritad av Håkan Fräsén

Mätt av

VA-enhetens uppgifter:

Övriga uppgifter

Dagvatten och dränvatten skall avledas genom lokalt omhändertagande, LOD inom tomten.  
Befintliga förbindelsepunkter för LTA-ledningarna är redovisade. (V32, TS40)  
LTA-ledningarna är grunt förlagda i isolerlådor med värmekabel.  
Anslutningspunkterna är belägna vid infart från Älgövägen.

Nacka 2009-10-29  
VA-enheten

Leif Tonring

# FÖRHANDSKOPIA

ordinatförteckning

Punkt nr.	X	Y
87719	71503,410	14847,860
87713	71488,820	14844,440
87721	71507,130	14808,100
87718	71489,400	14805,600
12474	71520,130	14851,780
87720	71520,250	14830,540
87714	71460,840	14837,840
87715	71439,760	14807,020
87717	71460,650	14801,570
87716	71449,000	14802,110



Det är användarens ansvar att kvalitetskontrollera koordinatförteckningen.  
Koordinatsystem ST 74 0 gon (65:0) Höjdsystem RH00

Nivåkurvorna är ingen exakt redovisning av höjden och bör inte användas vid detaljprojektering

Beteckningar		
	Användningsgräns	..... 0.000..... Vattenledning: dim. i mm
	Fasthetsgräns	..... 0.000..... Spilvattenledning: dim. i mm
	Annan gräns	..... 0.000..... Dagvattenledning: dim. i mm
	Egenskapsgräns	..... S.000..... Tryckledning för spillvatten
		..... Föreslagen ledning
		..... Bef. ledning
		..... Bef. ledning, osäkert läge
		..... Bef. ledning som slopas
		..... Spik- resp. slagvattenslängdhöjd
		..... L+0.0
		..... Lockhöjd
		..... +0.0
		..... Omlägningshöjd ent. fastställt plan
		..... (plutteskikt enligt punkterns planläge)
		..... +0.00
		..... Avvikligt väggstuhöjd
		..... ARB Fix +0.00
		..... Nivåbestämd punkt

Fastighetens totalareal 2594 m<sup>2</sup>  
landareal 2175 m<sup>2</sup>  
vattenareal 419 m<sup>2</sup>



Skala 1:400

Kartblad 7461:22

Tillbyggnad

SOLSIDAN 2:27

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
10 mars 2010

§ 84

Dnr (bygg) 233 1091/2009

**Solsidan 2:27, Älgövägen 41, Saltsjöbaden**

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av fritidshus till enbostadshus och nybyggnad av ett uthus

**Beslut**

Bygglov beviljas med stöd av 8 kap. 12 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Avgiften för lovet är 14 208 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

**Ärendet**

Projektet avser om- och tillbyggnad av ett fritidshus till enbostadshus och nybyggnad av ett uthus. Befintligt fritidshus är ca 60 kvm BYA i en våning. Efter om- och tillbyggnad blir byggnaden ca 150 kvm BYA med en övervåning på ca 90 kvm BTA. Ett tredje plan innehåller ett torn på ca 20 kvm BTA. Uthuset är på ca 40 kvm BYA. Hela projektet utförs i en nationalromantisk stil. Fastigheten är ansluten till det nyligen utbyggda vatten- och avloppssystemet på Älgövägen.

**Planförutsättningar**

Området är inte planlagt. Fastigheten ligger utanför samlad bebyggelse (karta 1987). I kommunens översiktsplan 2002 ingår Svärdsön i riksintresset för kust och skärgård och föreslås bli ett naturreservatsområde.

**Yttranden**

Berörd granne (kommunen - FAK) har beretts tillfälle att yttra sig och har ingen erinran. Kommunantikvarien har ombetts att yttra sig och konstaterar att befintligt fritidshus är en låg funktisbyggnad från 1942. Han menar att byggnaden kan byggas till, men en låg utbyggnad skulle ge en diskretare byggnad. En tillbyggnad utan torn skulle ytterligare anpassa huset till den känsliga miljön.

**Bygglovenhetens förslag till beslut**



1. Bygglov beviljas med stöd av 8 kap. 12 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.
2. Projektet måste bearbetas ytterligare för att väl passa in i den känsliga utsatta miljön.
3. Avgiften för lovet är 14 208 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

**Handlingar i ärendet**

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse 2010-02-11 reviderad 2010-02-25

Bilagor:

1. Nybyggnadskarta
2. Arkitekturritningar – fasader, planer och sektioner
3. Kommunantikvariens yttrande

ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		Unni Beltsikoff



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
10 mars 2010

### Yrkanden

Roland von Malmborg (MP) yrkade att ärendet skulle återremitteras för omarbetning med beaktande av antikvariens synpunkter.

Eva Närvä-Eickenrodt (M) yrkade med instämmande av Christian Glaumann (M), Lennart Nilsson (FP), Bernt Enström (KD), Kaj Nyman (S) och Lars Wessman (S) att nämnden skulle besluta i enlighet med första och tredje punkten i bygglovenhetens förslag till beslut.

### Beslutsgång

Ordföranden ställde först proposition på Roland von Malmborgs återremissyrkande och fann att nämnden avsåg det.

Därefter beslöt nämnden i enlighet med Eva Närvä-Eickenrodts yrkande.

### Anteckningar

Ann Lepp (NL) gjorde följande anteckning till protokollet:

Jag anser att bygglov ej skulle beviljats utan skulle justerats i enlighet med Pbl 3 kap 1 § och varsamhetskravet i §10, "ändringar ska beakta byggnadens särdrag".

Upplysningar	Sökande Lennart Ekdahl, Ringvägen 112 1tr, 116 61 STOCKHOLM	Datum 2010-03-10
Bilaga till protokoll § 84/2010	Fastighetsbeteckning SOLSIDAN 2:27	Diarienum 233 1091/2009
	Fastighetsadress ÄLGÖVÄGEN 41	Kartblad
	Ärendemening Ansökan om om- och tillbyggnad av fritidshus till enbostadshus och nybyggnad av uthus	Handläggare Odd Störtebecker

### Upplysningar

I detta ärende krävs bygganmälan/rivningsanmälan och samråd. Vid samrådet behandlas byggnadens planlösning, tillgänglighet, brandfrågor, konstruktion mm.

Bygganmälan/rivningsanmälan fyller man i på samma blankett som bygglovet, här anmäls också förslag på Kvalitetsansvarig.

Senast 5 dagar före samrådet ska följande handlingar skickas till bygglovenheten:

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar
- Teknisk beskrivning
- Byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd
- Energiberäkningar enligt BBR 9:2
- Brandskyddsdocumentation
- 

Kontakta bygghandläggare Odd Störtebecker, på tel 08-718 94 15 för överenskommelse om tid för samrådet.

Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän bevis om byggfelsförsäkring med färdigställandeskydd har uppvisats för bygglovenheten. Avtal med entreprenörer ska redovisas för att försäkringen ska kunna bedömas.

Byggnadsarbetena får påbörjas först sedan en kvalitetsansvarig utsetts och godkänts, dock tidigast 3 veckor efter det att bygganmälan gjorts.

I detta ärende krävs lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för lägeskontroll debiteras separat om de utförs av lantmäterienheten, Miljö & Stadsbyggnad.

Avgifter för bygganmälan debiteras i samband med beslut om kontrollplan.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet enligt 8 kap. 33 § plan- och bygglagen.

Faktura för lovavgiften skickas separat.



Ull C

ARKIVET

**NACKA KOMMUN**  
BYGGLOVENHETEN  
2009 -11- 03  
233 1091/2009



ANSÖKAN OM  
FÖRHANDBESKED

Ansökan fylls i i tillämpliga delar. Förhandsbesked är ett bindande beslut som meddelas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Fastighet och sökande**

Fastighetsbeteckning Solsida 2:27 i Nacka kommun	Fastighetsägare (om annan än sökanden)
Fastighetens adress Älsövägen 41, 12227 Sallsjöbacken	Telefon, dagtid (även riktnummer) 08-644424
Sökandens namn Lehner Ekdahl	Organisations-/personnummer* 500901-7199
Postadress (utdelningsadress, postnummer och postort) 1164 Sallsjöbacken ZINGVÄGEN 112	Telefon, mobil 070-7482084
E-postadress	

\* Nacka kommun behöver organisations- eller personnummer i samband med fakturering

**Uppgifter om planerad nybyggnad**

<input checked="" type="checkbox"/> Enbostadshus	<input type="checkbox"/> Fritidshus	Ange vad
<input type="checkbox"/> Annan byggnad eller anläggning		
Tomtens beskaffenhet	Ange m <sup>2</sup>	
<input checked="" type="checkbox"/> Befintlig fastighet	<input type="checkbox"/> Tilltänkt avstyckning (fastighetsarea) ca	
Tänkt utformning av byggnaden	Byggnadsarea? Ange ca m <sup>2</sup>	
Antal våningar, källare? 2 våningar, se bif. ritning	Se ritning	
Material och kulörer? Trä, gråvittrio	NACKA KOMMUN BESLUT	
Ovrig beskrivning? Se vidare bif. ritning	2010-03-10 MSN 84	

**Anslutning till**

Vatten	<input checked="" type="checkbox"/> Egen brunn	<input type="checkbox"/> Gemensam brunn	Ange vad
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal anslutning finns i Älsövägen	<input type="checkbox"/> Annat	
Avlopp	<input checked="" type="checkbox"/> Egen anläggning	<input type="checkbox"/> Gemensam anläggning	Ange vad
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal anslutning finns möjligt i Älsövägen	<input type="checkbox"/> Annat	

**Bifogade handlingar**

<input type="checkbox"/> Utdrag ur primärkarta	<input checked="" type="checkbox"/> Husförslag enligt bif. ritning i 4:del	Ange vad
<input type="checkbox"/> Beskrivning	<input type="checkbox"/> Annat	

**Sökandens underskrift**

Ort och datum Sallsjöbacken	Namn Lehner Ekdahl	Namnförtydligande Lehner Ekdahl
--------------------------------	-----------------------	------------------------------------

Ansökan med handlingar skickas i två exemplar till:

Nacka kommun,  
Bygglovenheten  
131 81 Nacka

De personuppgifter du lämnar kommer att registreras. Registreringen av person uppgifter görs för att på ett säkert och snabbt sätt kunna hantera dina ärenden. Vi kommer att hantera dina personuppgifter i enlighet med personuppgiftslagen, PuL (1998:204).

För kommunens handläggning av ansökan tas det ut avgift enligt taxa. Detta gäller även i de fall ansökan avvisas eller återtas.

## Beslut om förlängning av tiden för påbörjande § 2012-000435

Dnr: 233 2009-001091  
Beslutsdatum: 2012-03-09  
Fastighet: SOLSIDAN 2:27  
Bygglövs för: Om- och tillbyggnad av fritidshus till enbostadshus och  
nybyggnad av uthus  
Sökande: Lennart Ekdahl

### Beslut

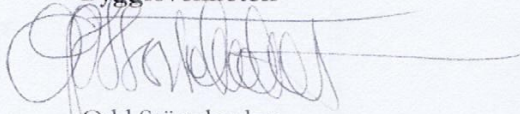
Handläggaren beslutade förlänga tiden för påbörjande till 2013-03-10.

### Upplysningar

- Enligt tidigare beviljat bygglov 2010-03-10 § 84.

Detta beslut har fattats av handläggare vid bygglovenheten enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2.

### Bygglovenheten



Odd Störtebecker  
handläggare

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men **skickas till Nacka kommun, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden/Bygglovenheten, 131 81 Nacka**. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till kommunen inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
10 mars 2010

**KOPIA**  
**För kännedom**

§ 70

Dnr M 04-388

**Solsidan 2:27, Älgövägen 41**

Ansökan om strandskyddsdispens för ombyggnad av fritidshus till permanentbostad och nytt uthus

**Beslut**

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för ombyggnad av fritidshus till permanentbostad samt för nytt uthus. Beslutet är taget med stöd av 7 kap 18 § miljöbalken och med hänvisning till 7 kap 15 § miljöbalken.
2. Området dispensen ges för, d.v.s. tomtplatsen, är markerat på bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.
3. Sökanden ska informera miljöenheten när byggnationen är klar.

**Information till beslutet**

Nämnden informerar sökanden om att ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispensen inte har påbörjats inom två år eller inte avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Länsstyrelsen har möjlighet överpröva beslutet om dispens. Det ska göras inom tre veckor efter det att länsstyrelsen har tagit emot dispensbeslutet.



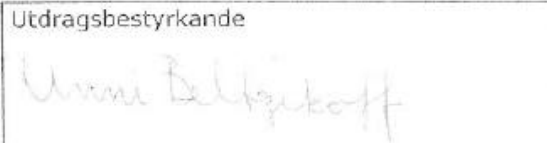
Beslutet om dispens får överklagas av den sökande (om beslutet gått den sökande emot) och av ideella föreningar. Överklagan ska göras senast tre veckor efter att sökanden eller förening fått beslutet. Sökanden bör avvakta med att genomföra åtgärden tills tiden för överprövning och överklagan har gått ut.

**Ärendet**

Den sökande ansöker om dispens från strandskyddsbestämmelserna, enligt 7 kap miljöbalken, för ombyggnad av fritidshus till permanentbostad samt för ett nytt uthus. Fritidshuset är på ca 60 m<sup>2</sup> byggarea. Efter tillbyggnaden kommer huset att ha en byggarea på 150 m<sup>2</sup>. Huset kommer även att ha en andra våning med en byggarea på 90 m<sup>2</sup> och en tredje våning (ett torn) med en byggarea på 20 m<sup>2</sup>. Uthuset, som enligt ansökan är avsedd för förråd och hobby, har en byggarea på ca 40 m<sup>2</sup>. Ansökan inkom till nämnden den 3 november 2009.

Fastigheten ligger vid Baggensfjärden och är en av få bebyggda fastigheter på Svärdsön. Området är inte planlagt. Enligt kommunens översiktsplan är området föreslaget som naturreservat. Området omfattas inte av andra områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken. Området omfattas av riksintresse för kust- och skärgård enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Strandskydd gäller 300 från strandkanten på land och 100 meter i vattenområde. Fastighetens läge framgår av tjänsteskrivelsens bilaga 2.

ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
10 mars 2010

Befintligt fritidshus har inte strandskyddsdispens. I kommunens arkiv finns ett beslut om servitut för väg till fastigheten från 1929. Husets ålder har dock inte hittats i några handlingar. Äldre flygbilder av området saknas också. Andra byggnader på den ursprungliga fastigheten är dock från 1940-talet. Huset bedöms därför ha tillkommit före 1975.

Bygglov har sökts för åtgärden. Bygglovärendet kommer att avgöras i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

#### Skäl till beslut

För att få strandskyddsdispens krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften och s.k. särskilda skäl. Syftet med strandskydd är att långsiktigt trygga förutsättningar för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Särskilda skäl är t.ex. att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, eller att området måste tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Naturvärdet i vattenområdet bedöms, i en underökning av Nackas marina kustområden (Sveriges Vattenekologer AB, oktober 2008), som högt. Åtgärderna dispensen avser bedöms dock inte ha någon betydande påverkan på växt- och djurlivet. Ombyggnaden av fritidshuset innebär att byggnaden blir större och därmed mer synlig från vattnet. Det står dock redan ett hus på platsen och påverkan på det allmänna friluftslivet bedöms därför som acceptabel. Uthuset ligger bakom fritidshuset och längre från vattnet. Uthuset ligger 6-7 meter från huvudbygganden och de bildar en sammanhållen enhet. Komplementbyggandens påverkan på friluftsliv och djur- och växtliv bedöms som acceptabel. Åtgärden som dispensen avser bedöms därför vara förenlig med strandskyddets syften.

Särskilda skäl finns. Området är redan ianspråktaget för bostadsändamål. Fri passage längs stranden enligt 7 kap 18f § är inte relevant eftersom dispensen inte innebär någon ändring för den fria passagen.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges.

#### Handlingar i ärendet

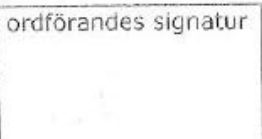

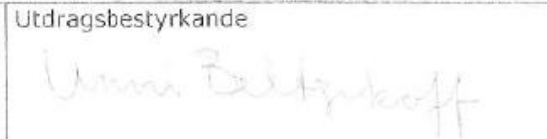
Miljöenhetens tjänsteskrivelse 2010-01-28

Bilagor:

1. Tomtplats
2. Fastighetens läge

#### Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2010-01-28

M 2004-388



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Solsidan 2:27, Älgövägen 41

**Ansökan om strandskyddsdispens för ombyggnad av fritidshus till permanentbostad och nytt uthus****Förslag till beslut**

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för ombyggnad av fritidshus till permanentbostad samt för nytt uthus. Beslutet är taget med stöd av 7 kap 18 § miljöbalken och med hänvisning till 7 kap 15 § miljöbalken.
2. Området dispensen ges för, d.v.s. tomtplatsen, är markerat på bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.
3. Sökanden ska informera miljöenheten när byggnationen är klar.

**Information till beslutet**

Nämnden informerar sökanden om att ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispensen inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Länsstyrelsen har möjlighet överpröva beslutet om dispens. Det ska göras inom tre veckor efter det att länsstyrelsen har tagit emot dispensbeslutet.

Beslutet om dispens får överklagas av den sökande (om beslutet gått den sökande emot) och av ideella föreningar. Överklagan ska göras senast tre veckor efter att sökanden eller förening fått beslutet. Sökanden bör avvakta med att genomföra åtgärden tills tiden för överprövning och överklagan har gått ut.

**Sammanfattning**

Dispens har sökts för ombyggnad av fritidshus till permanentbostad och för ett nytt uthus. Åtgärderna bedöms uppfylla strandskyddets syften och särskilda skäl finns. Dispens bör därför ges.

**Ärendet**

Den sökande ansöker om dispens från strandskyddsbestämmelserna, enligt 7 kap miljöbalken, för ombyggnad av fritidshus till permanentbostad samt för ett nytt uthus.

**Miljöenheten****Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka**Besöksadress**  
Granitvägen 15  
Nacka**Telefon**  
Växel 08-718 80 00  
Direkt  
Mobil  
Fax 08-718 94 54

Granskad av: Annas

**E-post**  
Miljoenheten2nacka.se  
**www.nacka.se**  
**Organisationsnummer**  
212000-0167

Fritidshuset är på ca 60 m<sup>2</sup> byggarea. Efter tillbyggnaden kommer huset att ha en byggarea på 150 m<sup>2</sup>. Huset kommer även att ha en andra våning med en byggarea på 90 m<sup>2</sup> och en tredje våning (ett torn) med en byggarea på 20 m<sup>2</sup>. Uthuset, som enligt ansökan är avsedd för förråd och hobby, har en byggarea på ca 40 m<sup>2</sup>. Ansökan inkom till nämnden den 3 november 2009.

Fastigheten ligger vid Baggensfjärden och är en av få bebyggda fastigheter på Svärdsön. Området är inte planlagt. Enligt kommunens översiktsplan är området föreslaget som naturreservat. Området omfattas inte av andra områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken. Området omfattas av riksintresse för kust- och skärgård enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Strandskydd gäller 300 från strandkanten på land och 100 meter i vattenområde. Fastighetens läge framgår av bilaga 2.

Befintligt fritidshus har inte strandskyddsdispens. I kommunens arkiv finns ett beslut om servitut för väg till fastigheten från 1929. Husets ålder har dock inte hittats i några handlingar. Äldre flygbilder av området saknas också. Andra byggnader på den ursprungliga fastigheten är dock från 1940-talet. Huset bedöms därför ha tillkommit före 1975.

Bygglov har sökts för åtgärden. Bygglovärendet kommer att avgöras i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### **Skäl till beslut**

För att få strandskyddsdispens krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften och s.k. särskilda skäl. Syftet med strandskydd är att långsiktigt trygga förutsättningar för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Särskilda skäl är t.ex. att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, eller att området måste tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Naturvärdet i vattenområdet bedöms, i en underökning av Nackas marina kustområden (Sveriges Vattenekologer AB, oktober 2008), som högt. Åtgärderna dispensen avser bedöms dock inte ha någon betydande påverkan på växt- och djurlivet. Ombyggnaden av fritidshuset innebär att byggnaden blir större och därmed mer synlig från vattnet. Det står dock redan ett hus på platsen och påverkan på det allmänna friluftslivet bedöms därför som acceptabel. Uthuset ligger bakom fritidshuset och längre från vattnet. Uthuset ligger 6-7 meter från huvudbyggnaden och de bildar en sammanhållen enhet. Komplementbyggnadens påverkan på friluftsliv och djur- och växtliv bedöms som acceptabel. Åtgärden som dispensen avser bedöms därför vara förenlig med strandskyddets syften.

Särskilda skäl finns. Området är redan i anspråk taget för bostadsändamål. Fri passage längs stranden enligt 7 kap 18f § är inte relevant eftersom dispensen inte innebär någon ändring för den fria passagen.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges.



Vid frågor om det beviljade bygglov för en tillbyggnad av nuvarande bostadshus enligt bifogade skisser, var god kontakta Lennart Ekdahl på 070 748 80 84 eller den pensionerade arkitekten, Bo Björkman, med erfarenhet som stadsarkitekt i flera kommuner, som har anlitats som erfaren konsult i detta ärende, på tel 07051672 98

## **DENNA FASTIGHETS UNIKA EGENSKAPER SAMMANFATTAS HÄRMED:**

- 1) En nästan oslagbar utsikt över stort brett vatten, nästan 1 mil bort över fjärden med flera vikar, uddar och öar – som gör att utsikten får ett magiskt djup – då de olika lansmassorna skymtar olika skarpt. Utsikten får vidare ett omfattande perspektiv över vattnet som skiftar vackert i olika färger – allt efter hur delar av himlen ändrar färg från stund till annan från sitt höga läge, 12 meter ovan vattnet och ca 35 meter från strandkanten från det nya tilltänkta huset, som skall byggas.
- 2) Ostört och helt enskilt läge mot stort omslutande grönområde på ”egen”udde, med en ca 100 meter lång strandlinje för sig själv, därför att inga andra människor är där eller på resten av udden.
- 3) Hela Svärdsön är planerat naturreservat så inga staketindelade grannfastigheter kommer att byggas.
- 4) All samhällsservice och fritidverksamhet för alla åldersgrupper finns inom 5 – 10 minuter från fastigheten.
- 5) Att från en och samma plats, varhelst på fastigheten, kunna beskåda hela solens dygnsbana med först direkt sol hela dagen och sedan indirekt solljus på himlavalvet klara högsommarnätter, mellan vackra nedgångar och uppgångar.
- 6) Att kunna njuta av allt detta vackra speglades i vattnet från 15-tiden till 9-tiden är en än mer fantastisk upplevelse, vilket endast kan upplevas från ett rakt norrvänt läge som detta, högt över brett och stort vatten, vilket gör att spegeleffekten blir så enorm som på bilderna.
- 7) Den unika kombinationen av att en fastighet som är kuperad med högt läge, har 5 plana stora ytor - upp till 12 meter ovanför vattnet, där det nya huset är tänkt att byggas –och ej brant att gå ned till vattnet, där det finns plana stora gräs- och sandbekladda ytor samt härliga och släta badklippor alldeles plant ovanför vattnet och som längre in reser sig mot väst som ett ”ryggstöd”. På denna plats är det underbart att njuta av solen speglades i vattnet under härliga högsommareftermiddagar och kvällar. Inte många sjötomter som har allt detta.
- 8) Barnvänligt långgrunt vatten med lång bred strand och utbyggbar brygga för mycket djupgående och stora båtar.
- 9) Naturtomt där det finns kantareller, lingon och blåbär runt husknuten och fisk av alla de slag på eget vatten.
- 10) Äkta sjötomt, där det är svårt för kommunen att anlägga en strandpromenad eller expropria stranden på något sätt samt att det går att ha olika vattenföretag, som tex en permanent liggande husbåt, pråm eller stor flytbrygga samt att trots landhöjning man alltid äger marken ända ner till vattenlinjen, som kan variera flera meter på denna plana strand via hög- och lågvatten.
- 11) 30 minuter till Stureplan. Normalt måste man åka långt från Stockholm för att få en sjötomt med lika enskilt och ostört läge i skogen som detta. Värdet av detta läge nära nödvändig samhällsservice, märks vintriga dagar som dessa, då det nästan omgående är plogat på vägen utanför fastigheten, till skillnad för ett motsvarande enskilt läge långt ute på landet.
- 12) Bygglov där köparen kan bygga ett hus på 260 kvm i 2,5 plan

På och omkring denna fastighet finns allt. Det finns inte många liknande objekt denna fastighet kan jämföras med – knappast någon som har allt denna har – om man har utgångspunkten att vara på bekvämt avstånd till Stockholm och med ett läge som denna sjötomt har, och där en köpare kan bygga ett stort hus, enligt bygglov. Välkommen på en visning eller ring om Du har frågor. Förhandlingar förs på höga prisnivåer med flera intressenter. Då en del är på resa och eftersom den slutgiltiga finansieringen ännu ej är löst med bestämd tillträdesdag som skall ske inom nära framtid, är nya intressenter välkomna.

För att förstå värdet av en obebyggd sjötomt som ligger med ett så unikt och centalt läge som denna och som det nästan inte längre finns några kvar av längre, köper folk nu sjötomter med hus som de river för att bygga nytt som de vill. 2 fastigheter mot Vårgårdssjön såldes förra året för 24 resp 12 el 14 Mkr. Det första på stor tomt mot väst och den andra mycket nära Älgövägen i en kurva efter en lång raksträcka och i en vik med vass och sumpmark bredvid. Hur fina dessa nybyggnationer än är, blir priset i framtiden begränsat av att det ej går att ta in stora båtar eller segelbåtar i Vårgårdssjön. Vidare säljs 3 mycket fina fastigheter vid vattnet i Hotellviken men med en strandpromenad emellan och där 2 bara har morgonsol. Den 3:je har sydostläge. Ingen har lika vacker utsikt som denna fastighet eller sol från morgon till kväll vid vattnet. Den sistnämnda fastigheten kostar 53 Mkr. Den mittersta som är modern med egen brygga kostar 29,9 Mkr och den 3:je, Lill Babs gamla fina patriciervilla är till salu för en mycket hög okänd summa – ryktesvid 60 Mkr. Vad kan aktuell fastighet vara värt med ett nytt stort fint hus på, med detta magnifika läge i Saltsjöbaden och om ett antal år ?

Att tänka på är att varhelst i världen är det lätt att bygga ett hus, men det är inte lika lätt att bygga ett fantastiskt vackert läge mot vattnet på en udde mot oförstörd natur och en fantastisk utsikt, om man inte skulle ha detta. Att hitta en plats att bygga ett hus på eller köpa en ”färdig” fastighet är inte så svårt. Man behöver bara pengar. Men det är inte så lätt att köpa allt denna fastighet har enligt ovanstående uppställning – utom just denna fastighet.

**Välkommen på en trevlig och personlig visning och prisförhandling och d sedermera bud till Lennart Ekdahl på 070 748 80 84.**

