



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-92/180



MILJÖ- OCH NATURRESURS-
DEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT 31

1992-11-26

M91/3068/9
(BO91/1256/P)

-12- 1 6

L/12

Bertil Almqvist
Skepparholmsvägen 4
132 37 SALTSJÖ-BOO

Överklagande i fråga om områdesbestämmelser för
Norra Boo, del av Skarpnäs, Kummelnäs och Velamsund
i Nacka kommun

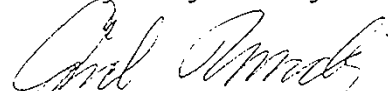
././ Länsstyrelsen i Stockholms län fattade den 20 mars
1991 det beslut som framgår av bilagan.

Bertil Almqvist har överklagat beslutet.

Regeringen finner att vad Bertil Almqvist anfört
inte utgör skäl att ifrågasätta avgränsningen av det
område som utgör en från kulturhistorisk synpunkt
värdefull miljö. Av handlingarna framgår att om-
rådesbestämmelserna för Bertil Almqvists del endast
innebär en utökad lovplikt samt att vissa hänsyn
skall tas vid vården av befintliga byggnader och vad
gäller tillkommande byggnader. Regeringen finner att
dessa bestämmelser inte kan anses medföra sådana
olägenheter för Bertil Almqvist att de inte kan god-
tas.

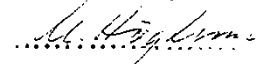
Regeringen avslår överklagandet.

På regeringens vägnar


Görel Thurdin


Birgitta Färelöf

Konstans Malmström



3117
B. Jansson

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN
Planeringskansliet
länsassessor
Fredrik Denecke
Tel 08 - 785 50 16

BESLUT

Datum
1991-03-20

1 (2)

Beteckning
11.1041-630-90
11.1041-633-90
11.1041-635-90

Enligt sändlista

Överklagande i fråga om områdesbestämmelser för del av Skarpnäs, Kummelnäs och Velamsund, Norra Boo, Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen föreskriver - med bifall till Mikael Ebes och Marina Ebes överklagande - att de aktuella områdesbestämmelserna inte skall gälla för den huvudbyggnad som på den till områdesbestämmelserna hörande kartan finns redovisad på fastigheten Velamsund 1:97. Huvudbyggnaden skall därför betecknas med Ø på ifrågavarande karta. Det ankommer på kommunen att komplettera kartan i enlighet med länsstyrelsens beslut.

Länsstyrelsen avslår Almqvists och Petterssons överklaganden.

./.. Detta beslut kan överklagas hos regeringen enligt bilaga.

Bakgrund

Kommunstyrelsen i Nacka kommun antog den 28 maj 1990 områdesbestämmelser för del av Skarpnäs, Kummelnäs och Velamsund, Norra Boo.

Beslutet har överklagats av Bertil Almqvist, Hasseludden 1:27, Lars O Pettersson, Velamsund 1:113 samt Mikael Ebe och Marina Ebe, Velamsund 1:97.

Almqvist har yrkat att Hasseludden 1:27 skall utgå ur det område som klassificeras som kulturhistoriskt värdefullt. Pettersson har yrkat att möjligheter skall finnas att omklassificera fritidsbostäder till permanentbostäder allteftersom godtagbara vänanläggningar inrättas. Mikael och Marina Ebe har yrkat att Velamsund 1:97 klassificeras som permanentbostad och har upplyst bl a att fastigheten har varit permanentbebodd i 17 år, att huvudbyggnaden har en bostadsyta om 110 kvm, att huset är utrustat med avlopp till sluten tank samt fullständig maskinutrustning såsom tvättmaskin och diskmaskin och att egen borrhälsbrunn finns. - Ebe har förvärvat fastigheten enligt köpekontrakt som lagfart den 10 maj 1988, för 1 300 000 kronor. Fastigheten är taxerad till 665 000 kronor, varav byggnadsvärde 249 000 kronor. Kommunstyrelsen har besvarat remiss av Ebes överklagande.

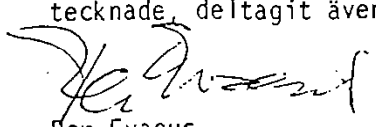
Skäl

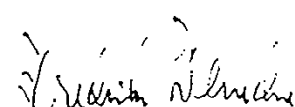
Hasseludden 1:27 ingår i ett område som i områdesbestämmelserna betecknats som en ur kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö och där lovplikten utökats att gälla värden av befintliga byggnader samt rivning och ett antal ändringsåtgärder. Fastigheten utgör del av inloppet till Stockholm vilket av riksantikvarieämbetet förklarats vara av riksintresse för kulturminnesvärden. Enligt kommunens kulturmiljöprogram ingår fastigheten i en värdefull helhetsmiljö utmed Örmingelandets norra strand och gränsar till en särskilt värdefull närmiljö vid Lövbergaviken. Länsstyrelsen anser att den utökade lovplikten är befogad för Hasseludden 1:27.

I områdesbestämmelserna har ett antal byggnader, däribland en på Velamsund 1:113, betecknats som permanentbostäder som inte omfattas av områdesbestämmelsernas föreskrifter om byggnadsytor. Omklassificering av fritidshus till permanentbostad utgör ändring av områdesbestämmelserna och måste ske under iakttagande av de former som anges i 5 kap plan- och bygglagen. Den omständigheten att bestämmelserna inte inrymmer möjlighet till sådan omklassificering utgör enligt länsstyrelsens mening ej skäl att ej godta områdesbestämmelserna.

För Velamsund 1:97 lämnade byggnadsnämnden den 7 november 1950 byggnadslov för en sportstugebyggnad om ca 31 kvm. Den 21 februari 1979, § 117, konstaterade byggnadsnämnden att det på fastigheten fanns en permanentbebodd byggnad om 68 kvm jämte källare. Med hänsyn till det som upplysts om nämnda huvudbyggnad utgör den en helårsbostad och bör inte omfattas av områdesbestämmelserna.

I den slutliga handläggningen av ärendet har, förutom under-tecknade, deltagit även bitr länsarkitekt Kurt Thöldte.


Per Evaeus
förste länsassessor


Fredrik Denecke
länsassessor

SÄNDLISTA

Byggnadsnämnden

rek + mb

Bertil Almqvist, Skepparholmsvägen 4, 132 37 SALTSJÖ-B00

Lars O Pettersson, Rosenvägen 9, 132 37 SALTSJÖ-B00

Mikael Ebe
Marina Ebe, Linneavägen 8, 132 37 SALTSJÖ-B00

Handläggare:
i:e planingenjör
Tord Runnäs

Områdesbestämmelser för del av Skarpnäs, Kummelnäs och Velamsund, Norra Boo, i Nacka kommun, upprättade på stadsbyggnadskontoret i Nacka september 1989. Reviderad i mars 1990.

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Områdesbestämmelserna omfattar

1. Karta (2 blad) med tillhörande bestämmelser
2. Denna beskrivning
3. Fastighetsförteckning

PLANDATA

L ä g e

Planområdet är beläget i norra delen av Boo och omfattar del av Skarpnäs, Kummelnäs och Velamsund.

BAKGRUND OCH SYFTE

Övergången till ny plan- och bygglag (PBL) innebär bland annat förändringar av den enskilde fastighetsägarens rätt till byggnadsåtgärder och kommunens möjligheter att påverka bebyggelseutvecklingen. Områdesbestämmelserna är ett instrument som enligt PBL kan införas för reglering av bebyggelsen där detaljplan saknas.

Föreliggande förslag till områdesbestämmelser syftar till att reglera fritidshusens storlek, skydda kulturmiljön i enlighet med kommunöversiktens intentioner, samt inom vissa delar befria lovplikten för mindre tillbyggnader och komplementbyggnader.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Ö v e r s i k t l i g a p l a n e r

I kommunöversikt och markanvändningsplan antagna av kommunfullmäktige 1984-02-20, har marken uppdelats

Kopierats till:

.....
H. Höglund

i områden efter de riktlinjer för fysisk planering och/eller bygglovgivning, som bedömts aktuella. Kummelnäs och Velamsund anges vara ett s k blandområde inom vilket förändrad markanvändning ej förutses. Vid dispensgivning skall riksintressanta kulturhistoriska miljöer vid Höggårnsfjärden beaktas. För området gäller dispensnivå 4. Detta innebär bl a att bygglov för fritidshus kan medges upp till 45 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för förråd. För permanentbostäder medges bygglov för huvudbyggnad upp till 160 kvm och för uthus och garage upp till 40 kvm.

För området vid Skarpnäs anges detta ingå i ett område med stort värde för det rörliga friluftslivet, vilket ej utgör resurs för ändrad markanvändning. Del av området är av riksintresse från kulturmiljösynpunkt. För området gäller stor restriktivitet för alla förändringar, exempelvis schaktning, fyllning, trädfällning, nybyggnad och tillbyggnad m m.

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

I program för områdesbestämmelser, beslöt kommunfullmäktige 1987-06-15, att norra Boo skulle ingå bland de områden för vilka sådana bestämmelser skall upprättas.

Startpromemoria jämte tidplan har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott 1987-10-06.

I samband med kommunstyrelsens behandling 1989-05-08 av det remitterade förslaget till områdesbestämmelser, upprättade i januari 1989, beslöts att dels tillstyrka det framlagda förslaget och dels att kommunstyrelsen uttalar sig för att ett alternativförslag tas fram, inför det slutliga avgörandet, med inriktning att begränsa det skrafferade området till i huvudsak den omedelbara strandzonen.

F ö r s l a g

Inom Nacka kommun finns omfattande områden med blandad fritidshus- och permanent bostadsbebyggelse, vilka i stor utsträckning saknar detaljplan. Dessa områden har enligt tidigare byggnadslagstiftning (före den 1 juli 1987) varit belagda med byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen. I samband med den nya plan- och bygglagen kan ej denna typ av byggnadsförbud tillämpas. För att områdets sanitära situation ej skall försämras är det angeläget att ytterligare permanentbosättning ej kommer till stånd förrän vatten- och avlopp utbyggs och detaljplan finns. Av dessa skäl föreslås en bestämmelse om ytbegränsning av fritidshusen i huvudsak i enlighet med de dispens-

riktlinjer som angetts i kommunöversikten. Klassificeringen av vad som är permanentbostad och fritidshus grundar sig i första hand på byggnadsnämndens arkivuppgifter och okulärbesiktning inom området.

"Kulturhistoriska miljöer i Nacka kommun" är den första och grundläggande delen i kommunens kulturminnesvårdsprogram, utarbetad under 1984 och 1985. En stor del av norra Boo har här angivits utgöra kulturhistoriskt värdefulla områden. Del av planområdet ingår i det större sammanhängande område som avgränsats som riksintresse för kulturminnesvården enligt Naturresurslagen. Sommarvillorna utefter stränderna utgör ett från både kulturhistorisk och estetisk synpunkt mycket värdefullt inslag i miljön vid inloppet till Stockholms hamn. Bebyggelsen tillhör de mest välbevarade sommarvillemiljöer i Stockholms skärgård. Mot denna bakgrund har områdesbestämmelserna inom dessa kulturhistoriskt riksintressanta områden utformats till skydd för kulturmiljön. Detta innebär dels en utökad lovplikt och dels en skyddsbestämmelse omfattande vården av befintlig bebyggelse och anpassning av nybebyggelsen.

Inom de områden som ej omfattas av bestämmelser till skydd för kulturmiljön föreslås minskad bygglovplikt. Bygglov krävs inte för mindre tillbyggnader av fritidshus, under förutsättning att fritidshusets area ej kommer att överstiga 45 kvm samt för uthus med en sammanlagd byggnadsarea om högst 20 kvm. Härvid förutsättes att tillbyggnaden av fritidshuset eller uthuset ej innehåller vatten- och avloppsinstallationer.

För plank och staket vid uteplats med en höjd av 1,8 meter samt murar om högst 0,8 meter krävs ej heller bygglov.

För att installera avlopp krävs tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden. Detta gäller även för de byggnader och byggnadsåtgärder där bygglov inte krävs.

SAMRÅD

Under planarbetet sker samråd och information med bl a fastighetsägare, fastighetsägareföreningar, vägföreningar, länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder.

Eftersom samråds- och sakägarkretsen är stor och många fastigheter berörs av förslaget har meddelande om samrådet och utställningen införts i ortens tidningar.

Stadsbyggnadskontoret

Paul Ahlqvist
Paul Ahlqvist
Detaljplanechef

Lord Runnäs
Lord Runnäs
l:e planingenjör

Godkända av byggnadsnämnden
1990-03-14, § 59

Löjtnant Stjernberg

Antagna av kommunstyrelsen
1990-05-28, § 131

Löjtnant Stjernberg

Laga kraft 1992-11-26

Löjtnant Stjernberg

