

**OMRÅDESBESTÄMMELSER  
GRÄNSBETECKNING**

Gräns för bestämmeisområdet

**STORLEK PÅ FRITIDSHUS**

Ina varje tomt för endast finnas en (1) huvudbyggnad. Dess byggnadsminn från inte överstiga 45 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden för veritas högt en väring dänd-över för 4 k loft inredas. Invändig nack-högt i ett för ej överstiga 2,1 m. Källar-väring för ej utlösas. Utlös för samman-lagt upptä högt 20 m<sup>2</sup> byggnadsminn. Högtä tekniskt för utlös för 3,0 m. Utlös för ej placeras närmare huvud-byggnad än 4,5 m.

**STORLEK PÅ TOMT**

Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 m<sup>2</sup>.  
Hemansbostad som inte omfattas av ovanstående bestämmelser

**PLACERING**

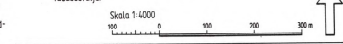
Byggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot granna och 6,0 m från gata. Utlös för dock efter gränns med-avstånd, placeras närmare tomtgräns.

**ANDRA LÖVPLIKT**

gäller endast inom icke skivaffäret om-fåda.  
Byggnad krävs inte för följande åtgärder: under förutsättning av att åtgärden ej utlös större tillgång mot gata, ej 6,0 m och mer granna 4,5 m utan grannens medgivande.  
• Hjälpbyggnad av fritidshus under förut-sättning av att byggnadsminnen utlös-hjälphyggnaden ej överstiger 45 m<sup>2</sup> och att hjälphyggnaden ej innehåller vatten- eller avloppsanläggningar

Fastigheten Velamsund 1:97 kompletterad med enligt länsstyrelsens beslut 1991-03-20

- Hjälpbyggnad och/eller nybyggnad av utlös med en sammanlagt byggnads-areal om högst 20 m<sup>2</sup> och hjälpä lik-nackhöjd är 3,0 m. Byggnaden får ej innehålla vatten- eller avloppsanlägg-ningar
  - schaktning och fyllning som ej ändrar markens nivå mer än 1,0 m
  - plank och staket vid utlösens mest högsta högt av 1,8 m
  - mur med högsta högt av 0,8 m
- VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN**
- Området utgör en en kulturhistorisk synpunkt värdefull, m.j.p. Med hänsyn till detta utlöses lövplikt till att gälla i rövning av byggnad eller del av byggnad.
  - Hjälpbyggnad av bostadshus, utlös, garage eller andra mindre komplement-byggnader
  - Byggnad av hälsomaterial, fossilmaterial och fossildelar
  - omfattning av fossäl
  - byrå eller stöning av fönster och dörrar
  - schaktning, fyllning samt fällning av träd med en större stamdiame-ter än 0,15 m på en högt av 1,3 m över marken.
  - För värden av befintliga byggnader och tre tillkommande byggnader ska, med hänsyn till områdets kulturhis-toriska värde, även gälla att:
  - byggnader inte rövras
  - utlösning underhållsarbeten be-aktande utlösens och kvalitet
  - utlös om möjligt i överenssam-melse med ansökningsinstans eller i ett utlös som är typiskt för byggnaden, till exempel
  - byggnader placeras och utlösas med hänsyn till omgivningens egenart.



**Områdesbestämmelser för  
NORRA BOO**  
del av Skarpnas, Kummelnäs  
och Velamsund i Nacka kommun

Statsbyggnadsstyrelsen i Nacka 1 september 1989  
Reviderad 1 mars 1990

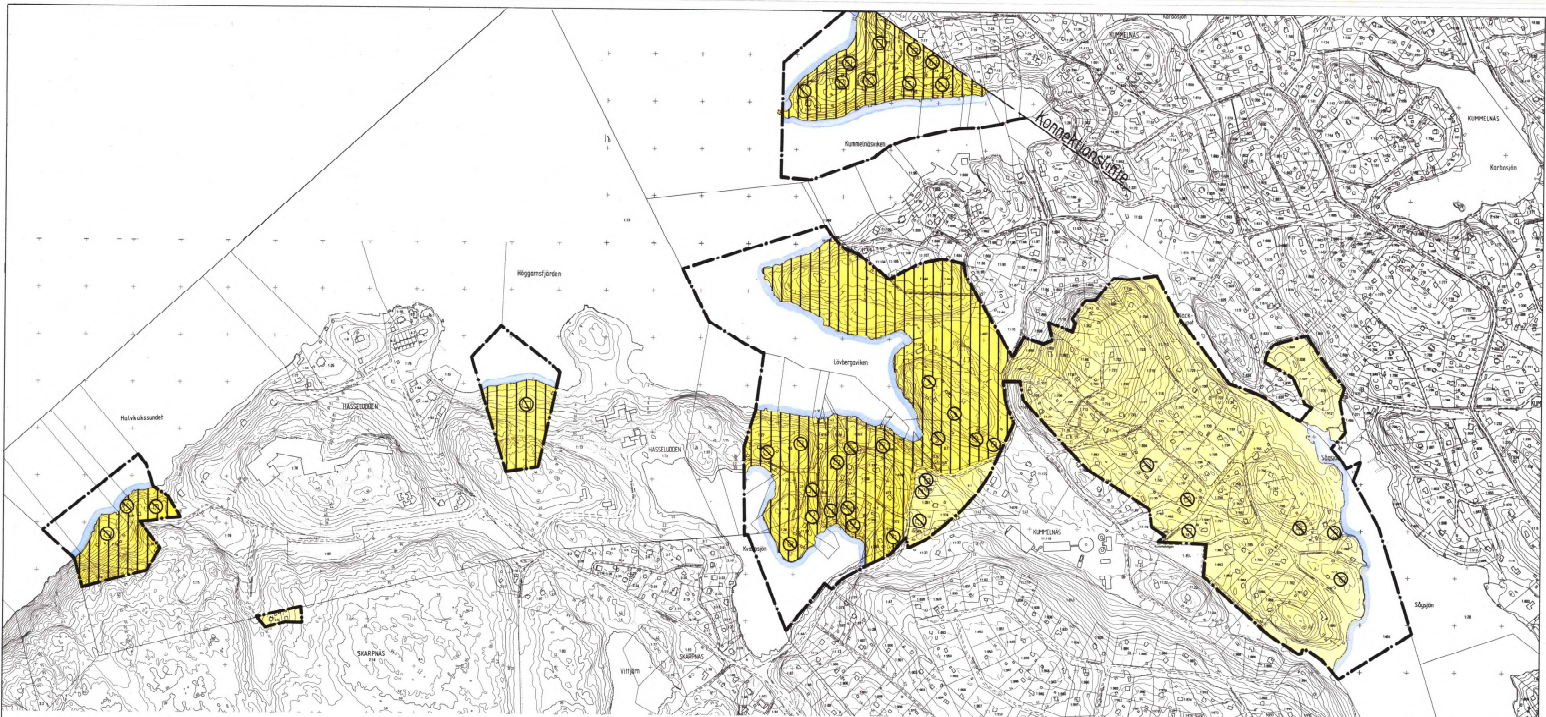
Per Åkesson Tori Rönne  
Delegationer 1 planingenjör

Godkänd av BN 1990-04-26  
Antagen av KS 1990-02-28  
Laga kraft 1990-11-26

Till områdesplanen hör även:  
Beskrivning  
Fastighetsförteckning

92/180  
OB 3

Karta 2



Gr 7/90 Översiktskarta Skala 1:4000 1990-03-07 Blad 1 (2)

**OMRÅDESBESTÄMMELSER**  
GRÄNSBETECKNING

— Gräns för bebyggelseområdet

**STORLEK PÅ FRITIDSHUS**

På varje tomt får endast finnas en (1) huvudbyggnad. Uteg-byggnaderna får inte överstiga 4,5 m. Huvudbyggnaden får uppföras i högst en våning, där utbyggnad för ej utrymme, tvärsnittshöjd högst i öst för ej överstiga 2 m. Källarutrymme får ej utrymme, luftens förvaringshöjd högst 20 m. Byggnadsstycke högsta fästehöjd för uthus är 30 m. Utthus får ej placeras närmare huvudbyggnad än 4,5 m.

**STORLEK PÅ TOMT**

Minsta tomtestorlek för fritidshus är 4000 m<sup>2</sup>.  
Permanentbostad som inte omfattas av ovanstående bestämmelser.

**PLACERING**

Byggnad skall placeras minst 4,5 m från gränserna mot gräns och 10 m från gata. Utus får dock, efter grannes med godkännelse, placeras närmare tomtragran.

**ÄNDRAD LOVPLIKT**

gäller endast inom icke skärmtomt område.

Byggnad krävs inte för följande åtgärder: under förutsättning av att gränsen ej utförs närmare fastlagda minsta gata än 6,0 m och mot gräns 4,5 m utom grannes anslutningspunkt.

• Hällbyggnad av fritidshus under förutsättning av att byggnadsstycket eller hällbyggnaden ej överstiger 4,5 m och att fritidshuset ej innehåller vatten eller avloppsanläggning.

• Hällbyggnad och/eller nybyggnad av uthus med en sammanlagd byggnadsstyckenens högst 20 m<sup>2</sup> och högsta fästehöjd av 30 m. Byggnaden får ej innehålla vatten- eller avloppsanläggningar.

• schaktning och fyllning som ej ändrar markens nivå med mer än 10 cm.

• plank och etnicat vid uteplatser med högsta höjd av 18 cm

• mur med högsta höjd av 0,8 m

**VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN**  
Området utgör en av kulturhistoriska synpunkter värdefull miljö. Med hänsyn till detta utläses följande till att gälla:  
• rivning av byggnad eller del av byggnad  
• tillbyggnad av bostadshus, uthus, garage eller andra mindre kompletteringsbyggnader

• byte av takmaterial, fasadmateriell och fasaddetaljer

• ombyggnad av fasad

• byte eller ändring av fönster och dörrar

• schaktning, fyllning samt fällning av träd med en största stamomkrets av 0,15 m på en höjd av 1,3 m över marken.

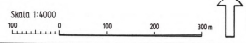
För värden av betydliga byggnader och för tillkommande byggnader ska med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde, även gälla att:

• byggnader placeras och utförs med hänsyn till omgivningens egenart

• byggnader tillåts förvaras

• inriktning underhållsarbeten befräddande utseende och kvalitet utförs om möjligt i överensstämmelse med originalutrustning eller i så tillämpligt som är möjligt för byggnadens tillkomlighet

• byggnader placeras och utförs med hänsyn till omgivningens egenart



**Områdesbestämmelser för NORRA BOO**  
del av Skarpnäs, Kummelvägen och Velamsund i Nacka kommun  
Stadsbyggnadskontoret i Nacka i september 1989  
Reviderat i mars 1990  
Paul Ahlqvist  
Tord Runius  
1:e planingenjör

Hill områdesplanen här över. Bestämning Fastighetsförteckning

92/180  
OB 3

Karta 1

Godkänd av BN 1990-03-26  
Antagna av KS 1990-03-28  
Laga knytt ..... 1992-11-26

R 1992-11-26



# Nacka KLM

Akt nr:

**0182K-92/180**



MILJÖ- OCH NATURRESURS-  
DEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT 31

1992-11-26

M91/3068/9  
(E091/1256/P)

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

-12- 1 6

L112

v-v

Skepparholmsvägen 4  
132 37 SALTSJÖ-BOO

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

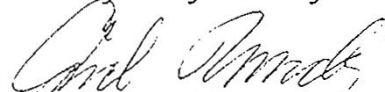
./.  
Länsstyrelsen i Stockholms län fattade den 20 mars  
1991 det beslut som framgår av bilagan.

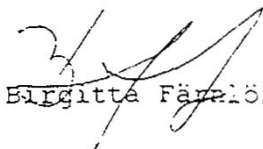
v-v har överklagat beslutet.

Regeringen finner att vad v-v anført inte utgör skäl  
att ifrågasätta avgränsningen av det område som  
utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull  
miljö. Av handlingarna framgår att om-  
rådesbestämmelserna för v-v 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 v-v att de inte kan god-tas.

Regeringen avslår överklagandet.

På regeringens vägnar

  
Görel Thurdin

  
Birgitta Färelöf

Konstans Malmberg



*B. J. J. J.*  
*B. J. J. J.*

Kopia till

Boverket  
länsstyrelsen (handlingar återsänds)  
byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten



Enligt sändlista

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

Beslut

Länsstyrelsen föreskriver - med bifall till ~~o-n~~ och ~~o-n~~ 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 ~~o-n~~ och ~~o-n~~ 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 ~~o-n~~, Hasseludden 1:27, ~~o-n~~, Velamsund 1:113 samt ~~o-n~~ och ~~o-n~~, Velamsund 1:97.

~~o-n~~ har yrkat att Hasseludden 1:27 skall utgå ur det område som klassificeras som kulturhistoriskt värdefullt. ~~o-n~~ har yrkat att möjligheter skall finnas att omklassificera fritids-bostäder till permanentbostäder allteftersom godtagbara va-anläggningar inrättas. ~~o-n~~ och ~~o-n~~ 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 borrhållningsbrunn finns. - Ebe har förvärvat fastigheten enligt köpeavtal nr 118/88.

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.

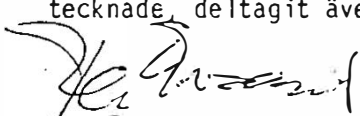
Skäl

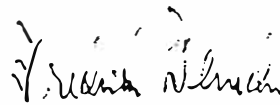
Hasseludden 1:27 ingår i ett område som i områdesbestämmelserna betecknats som en ur kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö och där lovplikten utökats att gälla värden av befintliga byggnader samt rivning och ett antal ändringsåtgärder. Fastigheten utgör del av inloppet till Stockholm vilket av riksantikvarieämbetet förklarats vara av riksintresse för kulturminnesvärden. Enligt kommunens kulturmiljöprogram ingår fastigheten i en värdefull helhetsmiljö utmed Ormingelandets 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

"-", Skepparholmsvägen 4, 132 37 SALTSJÖ-B00, "-",

Rosenvägen 9, 132 37 SALTSJÖ-B00

"\_"

"-", 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

Kopians  
*[Signature]*



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 försämrats 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.

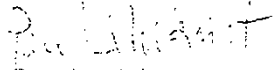
Inom de områden som ej omfattas av bestämmelser till skydd för kulturmiljön föreslås minskad bygglovplikt. Bygglov krävs inte för mindre tillbyggnader av fritidshus, under förutsättning att fritidshusets area ej kommer att överstiga 45 kvm samt för uthus med en sammanlagd byggnadsarea om högst 20 kvm. 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.

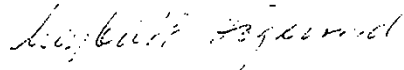
Eftersom samråds- och sakägarkretsen är stor och många fastigheter berörs av förslaget har meddelande om samrådet och utställningen införts i ortens tidningar.

Stadsbyggnadskontoret

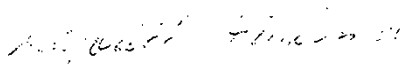
  
Paul Ahkvist  
Detaljplanechef

  
Tord Runnäs  
l:e planingenjör

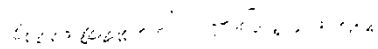
Godkända av byggnadsnämnden  
1990-03-14, § 59



Antagna av kommunstyrelsen  
1990-05-28, § 131



Laga kraft 1992-11-26





Gr 7190 Översiktskartan Skala 1:4000 1990-03-07 Blad 1121

### OMRÅDESBESTÄMMELSER

#### GRANSKÄTECKNING

- Genomförningsbestämmelser
- STORLEK PÅ FRITIDSHUS**  
På varje tomt för sommarhus skall bebyggelsen vara begränsad till högst en byggnad eller en utbyggnad med en yta på högst 1,5 hektar. Inomhusyta får inte överstiga 300 m<sup>2</sup>. Inomhusyta för badstuga, bastu, dusch och tvättstuga får inte överstiga 20 m<sup>2</sup>. Ytan för ingång, terrass och stammar får inte överstiga 100 m<sup>2</sup>. Stämor, högare utbyggnader för utrymme eller terrasser är inte tillåtna. Stämornas yta får inte överstiga 100 m<sup>2</sup>.

#### STORLEK PÅ TORT

- Storlek på trädgård för trädhus eller utbyggnad skall vara 4000 m<sup>2</sup>.
- Personbilsparkering skall vara utmärkt på översiktliga bestämmelser.

#### PLACERING

- Byggnad skall placeras minst 5 m från gränslinan med gränsen till närliggande tomt. Ytan för byggnad med gränslinan till närliggande tomt skall vara minst 2 m från gränslinan. Andrad löprik är inte tillåtna.

- Byggnadens höjd får inte överstiga 12 m om byggnaden är mindre än 15 m och högst 15 m om byggnaden är större än 15 m. Höjden för tillbyggnader skall bestämmas enligt bestämmelserna om byggnadsens höjd. Höjden för tillbyggnader skall bestämmas enligt bestämmelserna om byggnadsens höjd.
- Byggnader skall placeras så nära vägen som möjligt för att möjliggöra goda trafikförhållanden.
- Byggnader skall placeras så nära vägen som möjligt för att möjliggöra goda trafikförhållanden.

- Byggnader skall placeras så nära vägen som möjligt för att möjliggöra goda trafikförhållanden.
- Byggnader skall placeras så nära vägen som möjligt för att möjliggöra goda trafikförhållanden.

Skala 1:4000

0 50 100 150 200

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

1000 1500 2000 2500 3000

3000 3500 4000 4500 5000

5000 5500 6000 6500 7000

7000 7500 8000 8500 9000

9000 9500 10000

10000

10000

10000

Översiktskartan för  
**NORRA 800**  
del av Skarpnäs, Kummenås  
och Vekansund i Nacka kommun  
Svobestämmande beslut i september 1989  
Reviderad mars 1990

Per Runns  
Stadsbyggnadsförvaltningen

1:4000

10000