

OMRÅDESBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för bestämmelseområde
- Gräns för värdefull miljö

STORLEK PÅ FRITIDSHUS

På varje tomt får endast finnas en (1) huvudbyggnad. Dess byggnadsarea får inte överstiga 45 m². Huvudbyggnaden får uppföras i högst en våning, därutöver får s.k. loft inredas. Invändig mått höjd i loft får ej överstiga 2,1 m. Källarens höjd får ej överstiga 1,5 m från sementlagd ugglja. Högst 20 m² byggnadsarea. Högsta taknockhöjd för ut-hus är 3,0 m. Ut-hus får ej placeras närmare huvudbyggnaden än 4,5 m.

STORLEK PÅ TOMT

Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 m².

- Permanentbostad som inte omfattas av ovanstående bestämmelser.

PLACERING

Byggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot granne och 6,0 m från gata. Ut-hus får dock, efter grannes medgivande, placeras närmare tomtgräns.

ÄNDRAD LOVPLIKT

Gäller endast inom icke avgränsat område för värdefull miljö.
Byggnad krävs inte för följande byggnader, under förutsättning av att stigar ej utför närmare tomtgräns mot gata än 6,0 m och att grannens 4,5 m från grannes medgivande:

- Hiljbyggnad av fritidshus under förutsättning av att byggnadsarean efter hiljbyggnaden ej överstiger 45 m² och att hiljbyggnaden ej innehåller vättin- eller avloppsinstallationer.
- Hiljbyggnad eller nybyggnad av ut-hus med en sammanlagd byggnadsarean om högst 20 m² och högsta taknockhöjd av 3,0 m. Byggnaden får ej innehålla vättin- eller avloppsinstallationer.
- Schaktning och fyllning som ej ändrar markens nivå mer än 10 m.
- Plänk och staket vid utleplats med högsta höjd av 18 m mur med högsta höjd av 9,8 m.

VÄRDEFULL MILJÖ

Området utgör en både kulturhistorisk och naturberörande synpunkt värdefull miljö. Med hänsyn till detta utläsas övriga villkor till allt gälla:

- Byggnader av hyppigt eller del av byggnad
- Hiljbyggnader av bostadshus, ut-hus, parage eller andra mindre komplementbyggnader
- Övriga av konstruktiv, fasadmaterial och fasaddetaljer omfattning av fasad
- Byggnad eller ändring av fönster och dörrar
- Schaktning och fyllning samt fällning av träd med en större stamdmeter än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över marken.

Markeras kulturhistoriskt värdefulla byggnader för vilka även skall gälla att:

- byggnader inte förväntas utvärderas i samband med befästande utseende och kvalitet utföras om möjligt i överensstämmelse med original utförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

Övervakningskostnader för byggnadsarbetet ska betalas av byggharen.

Byggnadsarbetet ska utföras enligt de bestämmelser som gäller i gällande byggnadsföreskrifter.



Områdesbestämmelser för SODRA 800
del av Länerssta, Bo, Backeböl och Bergholmen i Nacka kommun

Stadsbyggnadskontoret i Nacka i november 1989
Reviderad i maj 1990

Paul Ahnqvist
Tord Rinnas
Te planeringschef

Godkänd av BN 1990-06-15
Antagen av KS 1990-07-05
Laga kraft 1992-04-02

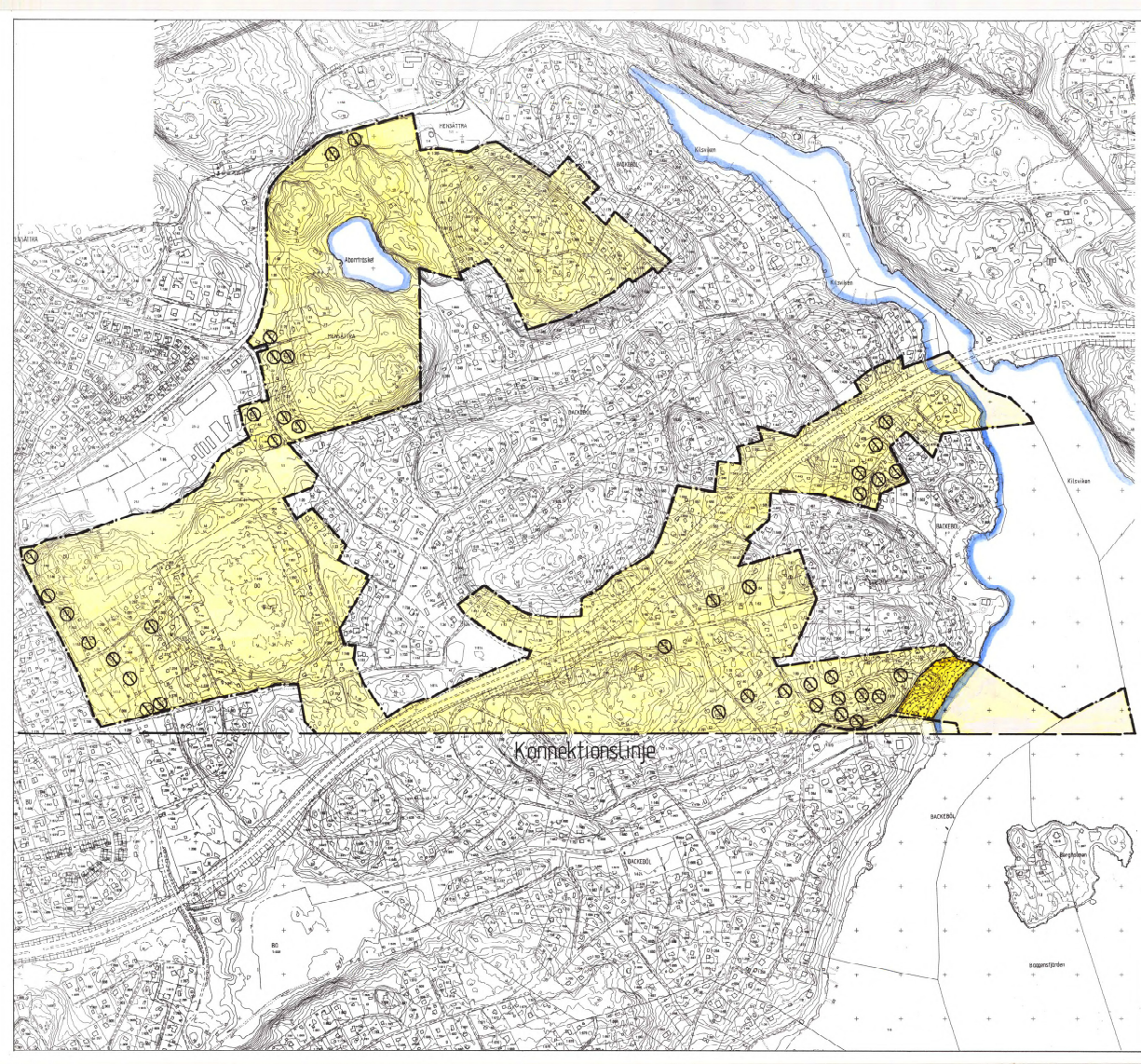
Till områdesplanen här även: Beskrivning, Fastighetsförteckning

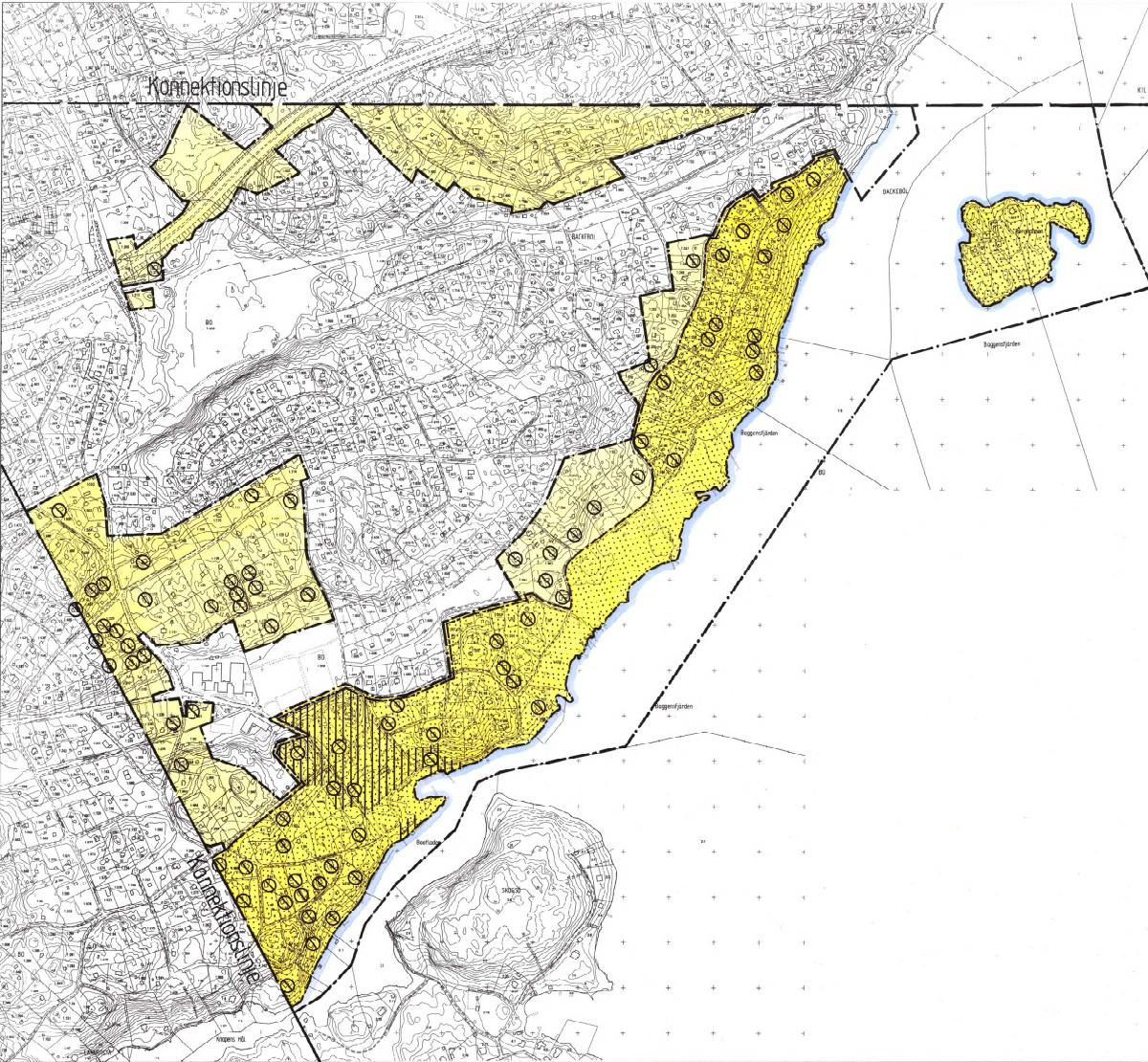
Blått utskrivning

92/70 OB 2

R 1992-04-02

Konnectionslinje





OMRÅDESBESTÄMMELSER

- GRÄNSBETEKNINGAR**
- Gräns för bestämmelseområdet
 - - - Gräns för värdefull miljö
- STORLEK PÅ FRITIDSHUS**
- På varje tomt får endast finnas en (1) huvudbyggnad. Dess byggnadsarea får inte överstiga 45 m². Huvudbyggnaden får uppföras i högst en våning därutöver får s.k. loft inredas. Invändig höjd i loft får ej överstiga 2,1 m. Källarvåning får ej utföras. Uthus får sammantaget uppta högst 20 m² byggnadsarea. Högstakshöjd för uthus är 3,0 m. Uthus får ej placeras närmare huvudbyggnad än 4,5 m.
- STORLEK PÅ TOMT**
- Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 m²
 - Permanentbostad som inte omfattas av ovanstående bestämmelser
- PLACERING**
- Byggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot granne och 6,0 m från gata. Uthus får dock efter grannes medgivande placeras närmare tomtgräns.
- ÄNDRAD LOVPLIKT**
- Gäller endast inom icke avgränsat område för värdefull miljö.
- Byggnad krävs inte för följande åtgärder, under förutsättning av att åtgärden ej utföres närmare tomtgräns än 2,0 m och mot granne 4,5 m utan grannes medgivande:
- Hållbyggnad av fritidshus under förutsättning av att byggnadsan ej överstiger 45 m² och att hållbyggnaden ej innehåller vatten- eller avloppsanläggningar.
 - Hållbyggnad och/eller nybyggnad av uthus med en sammantaget byggnadsarea som högst 20 m² och högst 3,0 m takhöjd av 3,0 m. Byggnaden får ej innehålla vatten- eller avloppsanläggningar.
 - Schaktning och fyllning som ej ändrar markens nivå mer än 1,0 m.
 - plank och staket vid utplats med högsta höjd av 1,8 m mer med högsta höjd av 0,8 m.
- VÄRDEFULL MILJÖ**
- Området utgörs av lädå kulturellt och/eller av andra värdefulla värdefulla miljöer. Med hänsyn till detta utökas lovrikten till att gälla:
 - rivning av byggnad eller del av byggnad
 - Hållbyggnader av beståndshus, uthus, garage eller andra mindre kompletteringsbyggnader
 - byte av takmaterial, fasadmaterial och fasaddetaljer
 - omfångning av fasad
 - byte eller ändring av fönster och dörrar
 - Schaktning och fyllning samt fällning av träd med en stamhöjd över marken, an 0,15 m på en höjd av 1,2 m över marken
 - ||||| Markerar kulturhistoriskt värdefulla byggnader för vilka även skall gälla att:
 - byggnader inte förverkas
 - utövande underhållsarbeten beträffande utseende och kvalitet utföres om möjligt i överensstämmelse med originalförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.
- fastigheten Bo 1:11 kompletterad med enligt Länsstyrelsens beslut 1991-03-20
- SKALA 1:4000
- 100 0 100 200 300
- Öppningsplanering för SÖDRA B00 del av Lännersta, Bo, Bakebol och Bergholmen i Nacka kommun
- Stadsbyggnadskontoret i Nacka i november 1989
Reviderad i maj 1990
- Paul Ahlqvist
Överingenjör
- Tord Runnäs
F. a. planingenjör
- Godkänd av BN 1990-06-03
Anfagen av KS 1990-07-10
Laga beslut R 1992-04-02
- Till områdesplanen för övrig Beskrivning och projektsförteckning
- Höjningsplanering
- 92/70 OB2

OMRÅDESBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNINGAR
 - - - Gräns för bestämd område
 - - - Gräns för värdefull miljö

STORLEK PÅ FRITIDSHUS
 På varje tomt får endast finnas en (1) huvudbyggnad. Utes
 byggnadsarea får inte överstiga 45 m². Huvudbyggnaden
 får uppfas på högst en våning, däröver får sk. loft in-
 redas. Invändig netthöjd loft får ej överstiga 2,1 m.
 Källarvåning får ej utformas. Innetak får sammantaget uppgå
 högst 20 m². Byggnadsarea. Högst 4 takröckshöjd för ut-
 hus är 3,0 m. Uthus får ej placeras närmare huvudbyggnad
 än 4,5 m.

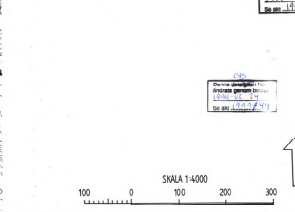
STORLEK PÅ TOMT
 Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 m²
 ☉ Permanentbostad som inte omfattas av ovanstående be-
 stämmelser.

PLACERING
 Byggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot
 gräns och 6,0 m från gata. Uthus får dock, efter grannens
 medgivande placeras närmare tomtgräns.

ÄNDRAD LOVPLÅN
 Utöver endast inom icke avgränsat område för värdefull
 miljö.
 Byggnad krävs inte för följande åtgärder, under förutsätt-
 ning av att åtgärden ej utförs närmare tomtgräns mot gata
 än 6,0 m och mot gräns 4,5 m utan grannens medgivande.
 • Hiltbyggnad av fritidshus under förutsättning av att
 byggnadsarean ofrer hiltbyggnaden ej överstiger 45 m²
 och att hiltbyggnaden ej innehåller vatten eller avlopps-
 installationer.
 • Hiltbyggnad och / eller nybyggnad av uthus med en sam-
 manlagd byggnadsarea om högst 20 m² och högsta tak-
 röckshöjd av 3,0 m. Byggnaden får ej innehålla vatten-
 eller avloppsanläggningar.
 • Schaktning och fyllning som ej ändrar markens nivå mer
 än 10 cm.
 • plank och skaket vid uteplats med högsta höjd av 18 m
 mer med högsta höjd av 1,8 m.

VÄRDEFULL MILJÖ
 Området utgörs av både kulturhistorisk och naturbevarande
 synpunkt värdefull miljö. Med hänsyn till detta utökas lov-
 plånen till att gälla:
 • rivning av byggnad eller del av byggnad
 • Hiltbyggnader av bostadshus, uthus, garage eller andra
 mindre komplexbyggnader
 • byte av takmaterial, fasadmaterial och fasaddeleler
 • utläggning av fasad
 • byte eller ändring av fönster och dörar
 • schaktning och fyllning samt fällning av träd med en
 större stamdiameter än 10,0 cm på en höjd av 1,0 m över
 marken.

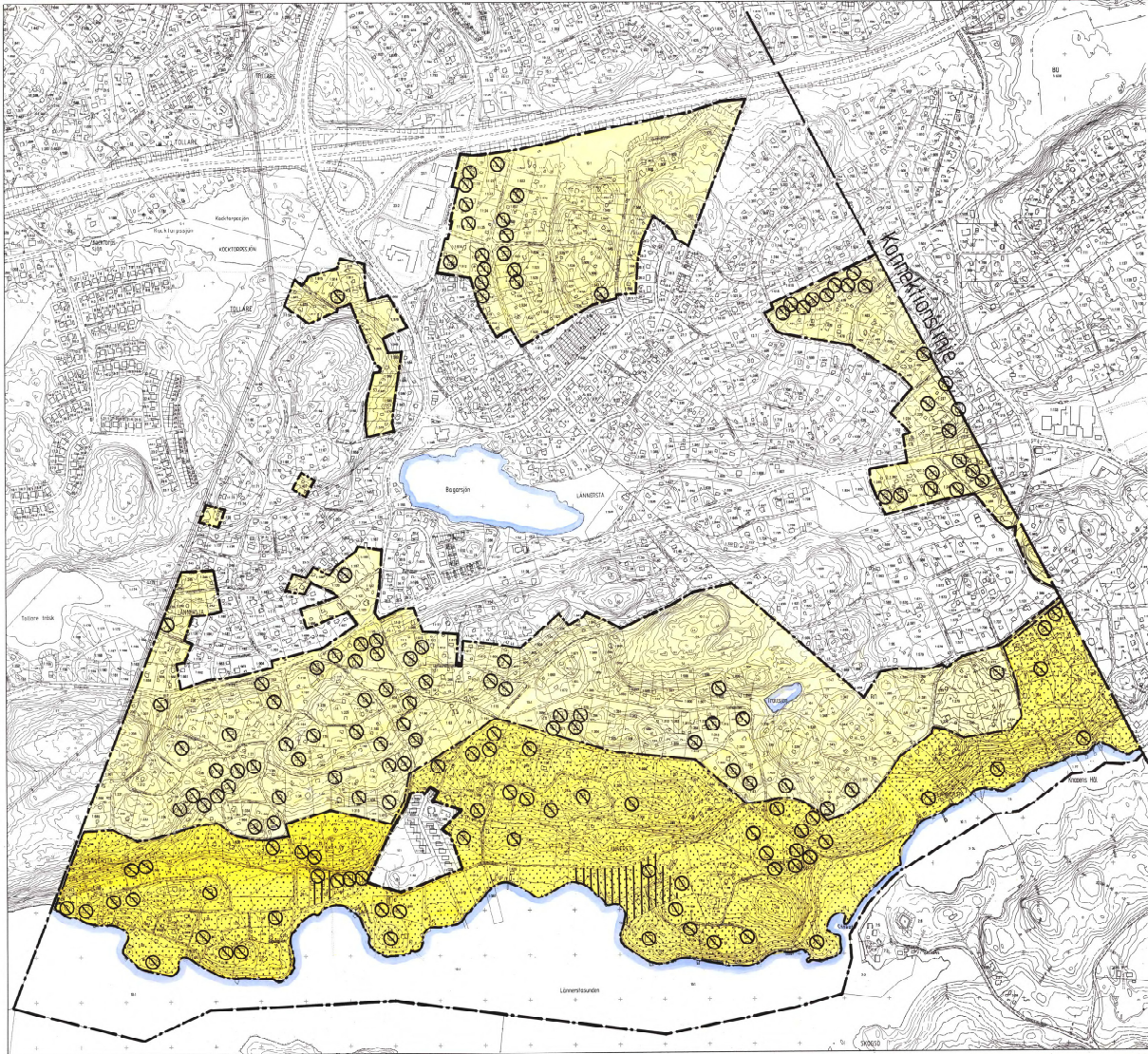
||||| Markerar kulturhistoriskt värdefulla byggnader för vilka
 även skall gälla att:
 • byggnader inte försvinnas
 • utvägiga underhållsarbeten beträffande utseende och
 kvalitet utförs om möjligt i överensstämmelse med om-
 givande äldre eller i ett förhållande som är typiskt för
 byggnadens tillkomsttid.



Områdesbestämmelser för
SÖDRA B00
 del av Lännersta, Bo, Backebål
 och Bergholmen i Nacka kommun
 Stadsbyggnadskontoret i Nacka i november 1989
 Reviderad i maj 1990
 Paul Ahrens
 Detailplanchef
 Godkänd av BN 1991-06-15
 Antagen av KO 1991-05-01
 Laga kraft 1992-06-10
 1992-05-22

Till områdesplanen här även
 beskriver
 Fastighetsförteckning

 Blottnedering
92/70 OB 2





Nacka KLM

Akt nr:

0182K-92/70

92/70

KARTAN PLAN **A1**

Handläggare:
1:e planingenjör
Tord Runnäs

Områdesbestämmelser för del av Lännersta, Bo, Backeböl och Bergholmen inom Södra Boo i Nacka kommun, upprättade på stadsbyggnadskontoret i Nacka i november 1989. Reviderad i maj 1990.

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Områdesbestämmelserna omfattar

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

PLANDATA

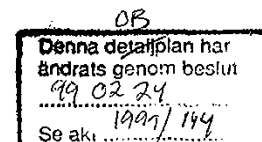
L ä g e

Planområdet är beläget inom södra delen av Boo och omfattar del av Lännersta, Bo och Backeböl.

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 saknaa.

Föreliggande förslag till områdesbestämmelser syftar till att reglera fritidshusens storlek, skydda kulturmiljön i enlighet med kommunöver-siktens intentioner, samt inom vissa delar ta bort 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 i områden efter de riktlinjer för fysisk planering och/eller bygglovgivning, som bedömts aktuella.

De aktuella områdena inom södra Boo anges vara s k blandområden inom vilka förändrad markanvändning ej förutses. Vid dispensgivning skall dispensnivå 4 tillämpas. 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.

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 södra Boo skall ingå bland de områden för vilka sådana bestämmelser skall upprättas.

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

Kommunstyrelsen beslöt, 1989-09-04, att tillstyrka det remitterade förslaget samt att ett alternativförslag ska utarbetas med inriktning på att det från kulturhistorisk och naturbevarande synpunkt värdefulla området i huvudsak ska omfatta den omedelbara strandzonen, motsvarande det som tidigare betecknats som intressant zon. Det ursprungliga förslaget har betecknats som alternativ 1 och det till viss del omarbetade förslaget som alternativ 2.

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 den nya plan- och bygglagen finns ej något sådant byggnadsförbud. För att områdets totala situation ej skall försämrats och ge förutsättningar för en god samhällsmiljö är det angeläget att ytterligare permanent bosättning ej kommer till stånd

förrän vatten och avlopp och övriga bostadskomplement utbyggts och en modernare detaljplan finns som kan reglera markanvändningen. Av dessa skäl föreslås en bestämmelse om ytbegränsning av fritidshusen i huvudsak i enlighet med de dispensriktlinjer 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 av kommunfullmäktige godkänd i juni 1987 att ligga till grund för fortsatt planering och ärendeprovning.

Området utmed stränderna, Lännerstasundet - Baggensstaket - Baggensfjärden - Kilsviken utgör en mycket värdefull miljö både ur kulturhistorisk och naturbevarande synpunkt. Vattenleden är den gamla farleden in mot Stockholm och utmed denna finns flera fornlämningar.

Inom detta strandområde, benämnt helhetsmiljö i ovannämnda kulturminnesvårdsprogram, föreslås en utökad lovplikt.

Inom strandområdet finns även byggnader som utgör särskilt värde från kulturhistorisk och estetisk synpunkt. Dessa fastigheter har utöver utökad lovplikt även påförts en skyddsbestämmelse som berör vård och underhåll av befintliga byggnader och som kräver anpassning av eventuell nybebyggelse.

Boo Herrgård med tillhörande område är byggnadsminnesförklarad enligt länsstyrelsens beslut 9 december 1977 och med detta följer vissa skyddsföreskrifter.

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 har samråd och information skett 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.

Detaljplaneavdelningen

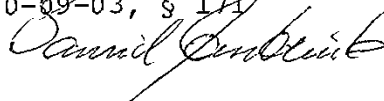

Paul Ahlkvist
Detaljplanechef


Tord Runnäs
1:e planingenjör

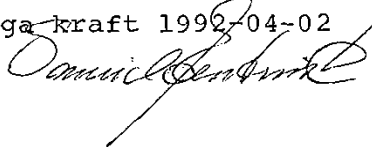
Godkända av byggnadsnämnden
1990-06-13, § 172



Antagna av kommunstyrelsen
1990-09-03, § 171



Laga kraft 1992-04-02





92-04-21

K113

Rolf Wassing
c/o Bengt Svensson
Arnövägen 20
132 34 SALTSJÖ-BOO

Överklagande i fråga om områdesbestämmelser för
södra Boo, del av Lännersta, Bo, Backeböl och
Bergholmen i Nacka kommun

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

Rolf Wassing har överklagat beslutet. Han påtalar
att den aktuella byggnadens area är ca 42 kvm. Han
vidhåller sitt yrkande att byggnaden på den till
områdesbestämmelserna hörande kartan skall redovi-
sas som ett permanentbostadshus.

Kommunen har vid beslutet om att anta områdesbe-
stämmelserna inte särskilt klassificerat den ak-
tuella byggnaden såsom permanentbostad. Regeringen
finner inte att de omständigheter klaganden åbero-
pat i ärendet utgör skäl att ändra kommunens och
länsstyrelsens beslut. Regeringen avslår överkla-
gandet.

På regeringens vägnar

Görel Thurdin

Görän Bjärme

Paul Pettersson

Kopia till

OB
Denna kopia har
ändrats i beslut
99 02 24
1999/144

överket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten

REGISTRERING

Datum

1992-08-13

Införing i Fastighetsregistret
har verkställts.
För fastighetsregistermyndigheten
i Nacka Kommun

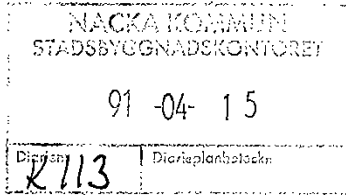
Paul Pettersson



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

BESLUT
Datum
1991-03-20

1 (2)
Beteckning
11.1041-763-90
11.1041-764-90



Dan Wassing
Data-Forum AB
Box 4029
132 04 SALT SJÖ-B00

Mali Madeleine Hedenby
Lars Jonzon
Baggensvägen 32
132 45 SALT SJÖ-B00

rek + mb

Ombud: Bengt Svensson
Bygglövservice AB
Arnövägen 20
132 34 SALT SJÖ-B00

Överklagande i fråga om områdesbestämmelser för del av Lännersta, Bo, Backeböl och Bergholmen i Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår Wassings överklagande.

Länsstyrelsen föreskriver - med bifall till Hedenbys och Jonzons överklagande - att de aktuella områdesbestämmelserna inte skall gälla för den huvudbyggnad som på den till områdesbestämmelserna hörande kartan finns redovisad på fastigheten Bo 1:11. Byggnaden skall därför betecknas med ~~Q~~ på ifrågavarande karta. Det ankommer

på kommunen att komplettera kartan i enlighet med länsstyrelsens beslut.

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

Bakgrund

Kommunstyrelsen i Nacka kommun beslöt den 3 september 1990 att anta områdesbestämmelser för del av Lännersta, Bo, Backeböl och Bergholmen.

Beslutet har överklagats av Dan Wassing, Lännersta 11:89, vilken har gjort gällande att en på fastigheten belägen trädgårdsmästarebostad är ett fullvärdigt bostadshus som är permanentbebott och därför skall anses som huvudbyggnad.

Beslutet har överklagats även av Mali Hedenby och Lars Jonzon, Bo 1:11, vilka har gjort gällande att ett på fastigheten beläget bostadshus har sådan standard att det bör klassificeras som permanentbostad.

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08-785 40 00

Postgirokonto
3 5172-6

Telefax
08-53 11 86

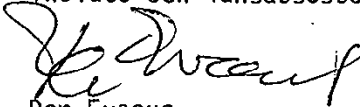
Kommunstyrelsen har besvarat remiss av Hedenby-Jonzons överklagande.


Skäl

Lännersta 11:89 är bebyggd dels med ett bostadshus, som i områdesbestämmelserna är betecknat som permanentbostad som inte omfattas av bestämmelserna, dels med en stuga om ca 22 kvm, dels med en mindre bod. Stugan, som är den trädgårdsmästarebostad som avses i överklagandet, kan på grund av sin begränsade storlek inte anses utgöra permanentbostad.

Bo 1:11 är bebyggd med ett för bostadsändamål inrett hus i två plan, ett vart om ca 50 kvm, jämte veranda. Enligt Hedenby och Jonzon är huset permanentbebott sedan mer än tio år och är utrustat med wc, tvättstuga samt enskild avloppsanläggning med trekammarbrunn, varjämte huset har tillgång till eget vatten. Huset får anses utgöra permanentbostad.

I handläggningen av detta ärende har deltagit förste länsassessorn Per Evaeus, beslutande, biträdande länsarkitekten Kurt Thöldte och länsassessorn Fredrik Denecke, föredragande.


Per Evaeus
förste länsassessor


Fredrik Denecke
länsassessor

Kopia till:

Byggnadsnämnden

14. MAJ 1992

OB 2

Till Fastighetsregistermyndigheten
i Nacka


Områdesbestämmelser för del av Lännersta, Bo,
Backeböl och Bergholmen, Södra Boo, Nacka kommun
har vunnit laga kraft den 2 april 1992.

Originalhandlingar (36 blad)

~~Planhandlingar~~ översändes

Plankarta + cronaflex

Detaljplaneavdelningen


Sanrid Embrink
Plansekreterare