

Bestämmelsen undantagen enligt kommunstyrelsens antagningsbeslut den 2 november 1992 § 219

GRÄNSBETECKNING

----- Gräns för bestämmelser

• Högst höjden till enskilds husstupskarnen värdet utlöses läpplikt till ett område
 • skattning, fyllning, sött, tätning av jord med en större stamdiameter än
 10 cm på en höjd av 1,5 m över marken.

STORLEK PÅ FRITIDSHUS

För Tegelön gäller:
 På varje tomt får endast finnas (1) huvudbyggnad.
 Huvudbyggnad i en (1) våning med sk. loft för ej uppföras med större byggnadsarea än 45 m².
 Huvudbyggnad i en (1) våning utan sk. loft för ej uppföras med större byggnadsarea än 60 m².
 Invändig nöckhöjd i loft för ej överstiga 2,1 m.
 Källarvåning får ej uppföras. Uthus för sammanlagt uppta högst 20 m² byggnadsarea.
 Högst höjd för uthus är 3,0 m.
 Uthus får ej placeras närmare huvudbyggnad än 4,5 m.

För veckohusområden (Mården - Långholmen) gäller:

På varje tomt får endast finnas en (1) huvudbyggnad.
 Övre byggnadsarea får inte överstiga 35 m².
 Huvudbyggnad får uppföras i högst en (1) våning, därtill får sk. loft ej uppföras.
 Källarvåning får ej uppföras. Uthus för sammanlagt uppta högst 10 m² byggnadsarea.
 Högst höjd för uthus är 3,0 m.

STORLEK PÅ TOMT

Minsta tomtareal för fritidshus är 6000 m².

⊙ Permanentbostad som inte omfattas av bestämmelserna ang storlek på fritidshus och tomt

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Byggnad skall placeras minst 4,5 m från kantlinjen mot granne och 6,0 m från vägen. Uthus för dock, efter grannens medgivande, placeras närmare kantlinjen. Ny- och tillbyggnader skall placeras och utföras med särskild hänsyn till områdesgenom.
 Vid utvärdering underskälbarheten skall utföranden beträffande utseende och kvalitet som är möjliga väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMÅRÅDEN SAHT UTOKAD LÖVPLIKT

Området utgör en värdefull miljö. Ansökan får inte värdas som kan försvära denna miljö.

- Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde utlöses lövplikt till att omfatta:
 - ritning av byggnad eller del av byggnad
 - tillbyggnader av bostadshus, uthus eller andra mindre komplementbyggnader
 - byte av takfotningsmaterial, fasadmaterial och fasadpaneler
 - anläggning av fasad
 - byte eller ändring av fönster och dörrar



Områdesbestämmelser för TEGELÖN
 med flera öar i Nacka kommun
 Stadsbyggnadskontoret i Nacka | dec. 1991
 reviderad 1 maj 1992

Till områdesplanen hör även:
 Beskrivning
 Fastighetsförteckning

Paul Ahlqvist
 Paul Ahlqvist
 Detaljplanchef

Dragan Skutic
 Dragan Skutic
 Planingenjör

Godkänd av BN 1992-09-02 & 229
 Antagen av KS 1992-11-02 & 413
 Logg: W101

94/128 08 5

R 1994-09-26



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-94/128

94/128

KARTAN PLAN **A1**



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

94-10-06

94-285 213

"—"

Söndagspromenaden
8 132 37
SALTSJÖ-BOO

Överklagande i fråga om områdesbestämmelser för
Tegelön med flera öar i Nacka kommun

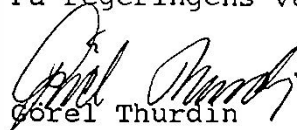
./.

Länsstyrelsen i Stockholms län fattade den 25 mars
1993 det beslut som framgår av bilagan.

"-" och "- ", som äger Tegelön 1:88 och 1:90, har
överklagat beslutet. De anser att det är orimligt
att det skall krävas tillstånd för åtgärder som är
nödvändiga för att underhålla en byggnad. Dessutom
yrkar de att Tegelön 1:90, där det i dag finns en
mindre byggnad, skall få be-byggas med en byggnad
som är större än 60 kvm och som till storlek och
utseende ansluter till om-kringliggande byggnader.

Regeringen finner vid den avvägning som skall göras
i ärendet att utformningen av de antagna områdes-
bestämmelserna inte kan anses medföra sådana
olägenheter för klagandena att områdesbestämmelser-
na inte kan godtas. Regeringen avslår överklagan-
det.

På regeringens vägnar


Görel Thurdin

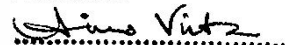

Lena Källberg

REGISTRERING

Datum

1994-10-31

Införing i Fastighetsregistret
har verkställts.
För fastighetsregistermyndigheten
i Nacka Kommun



Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten
"-", Amiralsvägen 8 A,
133 36 SALTSJÖBADEN

~~133 36 SALTSJÖBADEN~~
133 36

133 36 SALTSJÖBADEN
133 36

NACKA KOMMUN

Nr 12/1992
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsen

1992-11-02

1(32)

Plats och tid

Nacka konferenscentrum, stora salen kl. 18.00
-20.45

Beslutande

Erik Langby (m), Iwan Ahlström (m), Gunilla Elmberg (m), Bengt Lindblad (m), Nina Lindqvist (m), Dag Lundman (m), Anita Hagelbeck (fp), Stefan Saläng (fp), Börje Granlund (s), Ingrid Lundahl (s), Ola Karlsson (s), Annicka Wiklund (s), Rolf Wasteson (v).

Ersättare

Eva Önbom Ekdahl (m), Catharina av Donner Ingman (m), Magnus Plathin Sturæus (m), Sten Maartmann (m), Lars Hultkvist (fp), Richard Appelbom (fp), Björn Strehlenert (c), Anders Tiger (kds), Egon Lundqvist (s), Göran Bjugård (s), Per Chrisander (mp), Jan Cederström (nyd).

Övriga deltagare

Stadsdirektör Mona Boström, administrativ chef Hans-Ivar Swärd, sekreterare Birgitta Lindahl, finansdirektör Kjell Persson, planeringsdirektör Ingvar Persson, stadsbyggnadsdirektör Hans Lidman, exploateringschef Gert Hållén, planarkitekt Paul Ahlqvist, planeringschef Hans Lundström, ekonomidirektör Kåre Jansson, stadsjurist Gunnar Sjöberg, VD AB Nackahem Öivind Norberg, ekonomichef Hans Guste AB Nackahem.

Utses att justera

Börje Granlund

Justeringens
plats och tid

Kommunstyrelsekontoret senast den 12 nov. 1992

Underskrifter Sekreterare..

Birgitta Lindahl
Birgitta Lindahl

Paragrafer 210-220

Ordförande..

Erik Langby
Erik Langby

Justerande..

Börje Granlund
Börje Granlund

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

1992- 11-02

Datum för

Datum för

anslags uppsättande

1992-11-06

anslags nedtagande 1992-11-30

Förvaringsplats

Kommunstyrelsekontoret

för protokollet

Underskrift

Birgitta Lindahl
Birgitta LindahlNACKA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

92-11-05

Diarium *K024* Örtopplanbeteckning

§ 213 1991-315 213

**OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR TEGELÖN M FL ÖAR
ANTAGANDE**

Arbetsutskottet hade den 20 oktober 1992, § 444, anfört följande:

"Planområdet var beläget i nordöstra delen av Boo och omfattade Tegelön samt veckoholmarna Måndan, Tisdan, Onsdan, Torsdan, Fredan och Lördan. Områdesbestämmelserna syftade till att bl a reglera fritidshusens storlek och skydda kulturmiljön i enlighet med intentionerna i Kommunöversikt 1983 och Översiktsplan -91.

Byggnadsnämnden hade den 2 september 1992, § 239 godkänt förslaget och föreslagit att kommunstyrelsens skulle anta detsamma.

Yrkanden:

Erik Langby yrkade i första hand återremiss till byggnadsnämnden för att områdesbestämmelserna skulle ändras på följande punkter:

1. ingen lovplikt införs för schaktning, fyllning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över marken;
2. gränsen för största tillåtna tomtstorlek sätts lägre än 8.000 m² förslagsvis 4.000 m².

Om återremissyrkandet inte skulle bifallas yrkade Erik Langby i andra hand att p. 1 i hans yrkande skulle bifallas som en ändring i förslaget till områdesbestämmelser.

Anita Hagelbeck och Börje Granlund yrkade bifall till förslaget till områdesbestämmelser.

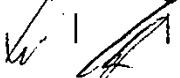
Beslut:

Arbetsutskottet beslöt att avslå såväl Erik Langbys förstahandsyrkande om återremiss som andrahandsyrkandet om ändring i förslaget till områdesbestämmelser.

Arbetsutskottet beslöt att föreslå kommunstyrelsen anta förslaget till områdesbestämmelser.

NACKA KOMMUN STADSBYGGNADSKONTORET	
92 -11- 06	
Diarienummer 2029	Diarioplanbeteckning

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



forts § 213

Protokollsanteckning:

Erik Langby antecknade till protokollet:

"Det borde vara möjligt för kommunen att i någon utsträckning gå de kritiska fastighetsägarna på Tegelön till mötes när det gäller utformningen av områdesbestämmelserna."

Yrkanden

Vid dagens sammanträde med kommunstyrelsen yrkade Erik Langby (m) i första hand återremiss till byggnadsnämnden för att områdesbestämmelserna skulle ändras på följande punkter:

1. ingen lovplikt införs för schaktning, fyllning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över marken;
2. gränsen för största tillåtna tomtstorlek sätts lägre än 8.000 m² förslagsvis 4.000 m².

Om återremissyrkandet inte skulle bifallas yrkade Erik Langby i andra hand att p. 1 i hans yrkande skulle bifallas som en ändring i förslaget till områdesbestämmelser.

Anita Hagelbeck (fp) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Proposition och votering

Ordföranden ställde proposition på sitt återremissyrkande och fann att detta avslagits.

Därefter ställde ordföranden proposition på sitt yrkande enligt punkt 1 och Anita Hagelbecks yrkande om bifall till arbetsutskottets förslag, varvid ordförandens yrkande bifölls.

Votering begärdes. Följande voteringsproposition godkändes: Den som bifaller Erik Langbys yrkande röstar ja och den som bifaller Anita Hagelbecks yrkande röstar nej. Vinner nej har kommunstyrelsen beslutat i enlighet med Anita Hagelbecks yrkande.

Vid voteringen röstade Iwan Ahlström (m), Gunilla Elmberg (m), Bengt Lindblad (m), Nina Lindqvist (m), Dag Lundman (m) och Erik Langby (m) ja.

Anita Hagelbeck (fp), Börje Granlund (s), Ingrid Lundahl (s), Ola Karlsson (s), Annicka Wiklund (s) och Rolf Wasteson (v) röstade nej.

Stefan Saläng (fp) avstod från att rösta.



forts § 213

Kommunstyrelsen hade därmed beslutat avslå Anita Hagelbecks yrkande med 6 röster mot 6 och ordförandens utslagsröst. 1 avstod från att rösta.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslöt, med hänvisning till kommunfullmäktiges beslut den 15 juni 1987 om delegation till kommunstyrelsen att anta områdesbestämmelser, att anta stadsbyggnadskontorets förslag till områdesbestämmelser för Tegelön m fl öar, med den ändringen att ingen lovplikt införs för schaktning, fyllning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över marken.

Handläggare:
Planingenjör
Dragan Sekulić

Områdesbestämmelser för Tegelön m fl öar i Nacka kommun, upprättade på stadsbyggnadskontoret i Nacka i december 1991. Reviderade i maj 1992.

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Områdesbestämmelserna omfattar:

1. Karta med bestämmelser
2. Denna beskrivning
3. Fastighetsförteckning

PLANDATA

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Boo och avgränsas i norr av Höggarnsfjärden och i söder av vattenområdet mot Velamsund, Vikingshill och Knarrnäs. Förutom Tegelön ingår i planen också veckoholmarna Måndan, Tisdan, Onsdan, Torsdan, Fredan och Lördan.

Planområdet berörs av strandskyddsförordnande enligt 15 § Naturvårdslagen.

Området saknar detaljplan och allmänsförklarat VA-system.

Marken inom området är i huvudsak i privat ägo. Nacka kommun äger ön Fredan.

Planområdet omfattar ca 44 ha land och ca 60 ha vatten.

BAKGRUND OCH SYFTE

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

Föreliggande förslag till områdesbestämmelser syftar till att reglera fritidshusens storlek och skydda kulturmiljön i enlighet med intentionerna i kommunöversikt -83 och översiktsplan 1991.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

I kommunöversikt och markanvändningsplan antagen av kommunfullmäktige 1984-02-20, har marken uppdelats i områden efter de riktlinjer för fysisk planering och/eller bygglovgivning som bedömts aktuella. Tegelön har betraktats som fritidshusområde med någon enstaka permanentbosättning.

Ön ingår i från kulturmiljösynpunkt riksintressant område. Bygglovgivningen har följt dispensriktlinjen - nybyggnad, om- och tillbyggnad av fritidshus till totalt 60 m² byggnadsarea jämte 20 m² uthus. Om- och tillbyggnader av permanentbostadshus har endast givits då särskilda skäl förelegat.

Veckoholmarna ingår i ett område av stort värde för det rörliga friluftslivet. Holmarna ingår också i område som förklarats som riksintressant miljö med hänsyn till kulturminnesvårdens intressen. Bygglovgivning har förutsatt stor restriktivitet för alla förändringar. I översiktsplanen 1991, som skall antas av kommunfullmäktige vid årsskiftet, anges att Tegelön ska bevaras som område för blandad bebyggelse, dvs både med permanentbostäder och fritidshus. Arbete med områdesbestämmelser för Tegelön bör fullföljas för att skydda den kulturhistoriska miljön.

Vid ärendeprovning och en framtida planläggning bör följande beaktas:

- * i området finns en rad mycket värdefulla byggnader och miljöer som bör bevaras och underhållas på ett varsamt sätt
- * ingen ytterligare bebyggelse bör tillkomma utmed stränderna
- * lovplikten bör höjas

Om lovplikten höjs bör den omfatta:

- * rivning av byggnader eller delar av byggnader
- * mindre tillbyggnader och ersättningsbyggnader

- * yttre förändringar som byte av fasad- och takmaterial
- * omfärgningar
- * underhållsåtgärder som förändrar byggnads utseende
- * trädfällning, schaktning, fyllning och skogsplantering

Översiktlig radonundersökning bör genomföras på Tegelön.

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

Kommunfullmäktige beslöt 1987-06-15 att program för områdesbestämmelser skall upprättas. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände den 12 juni 1990 en startpromemoria för planeringsarbetet.

OMRÅDESBESKRIVNING

Karaktäristiskt för bebyggelsen på Tegelön är bevarade sommarvillor från 1800-talets slut med stora sjötomter, lummiga trädgårdar och en rikt lövsågeriutsmäckt panelarkitektur med stora verandor. Ett fåtal äldre badhus och lusthus finns bevarade. Därutöver finns ett stort antal små och enkla sportstugor från 1940- och 1950-talen.

H i s t o r i k

Tegelön omnämns i skriftliga källor för första gången på 1530-talet. Ön hette då Maderö och hade en skattlagd fastighet - ett skattetorp. Sitt nuvarande namn har Tegelön fått efter det tegelbruk som på 1600- och 1700-talen fanns på öns södra sida. Från 1667 fram till 1880-talet tillhörde Tegelön velamsunds gård. Ännu i början på 1860-talet fanns det tre torp på ön: Tuppudden, Linds och Wimmers. I mitten av 1860-talet inleddes en ny epok på Tegelön. Ägaren av Velamsund började då att arrendera ut en del tomter vid stränderna till sommargäster. I första hand togs de redan bebyggda områdena, dvs torpställena, i anspråk. Torparna fick flytta och torpen byggdes om till sommarvillor för uthyrning. År 1880 övertogs Velamsund av Emil Egnell, som omgående lät sälja de bebyggda fastigheterna samt styckade av ytterligare tomter. Under 1880- och 90-talen följde sedan en intensiv byggnadsverksamhet på ön. Främst bebyggdes marken längs stränderna. Byggherrarna

tillhörde Stockholms högre borgerskap och sommarvillorna från denna tid fick en påkostad utformning med mycket snickarglädje, torn, tinnar och stora verandor. Husen är vanligen två våningar höga och av regelkonstruktion. Väggarna är klädda med träpanel, ofta dekorativt lagd i mönster. I dag finns ett femtontal av dessa villor kvar på Tegelön och Tisdan. Dessa villor med sina rymliga, lite oregelbundna tomter, bildar en från kulturhistorisk synpunkt omistlig miljö.

Nästa fas i Tegelöns bebyggelseutveckling inföll på 1940- och 50-talen då en mängd sportstugor uppfördes innanför den strandbundna bebyggelsen. En ökad välfärd tillsammans med semesterlagstiftningen gjorde att fler människor hade möjlighet att skaffa sig sommarställen. Sportstugorna är anspråkslösa i sin utformning och vanligen inte större än ca 45 kvm. Sportstugorna har en självklar del i Tegelöns kulturmiljövården.

Tegelön och veckoholmarna ingår i det riksin-
tresse för kulturminnesvården som utgörs av
inloppet till Stockholm. I Nacka kommuns kultur-
minnesvårdsprogram är Tegelön och Tisdan till-
sammans klassade som helhetsmiljö, "område som
har en för kommunen värdefull struktur i be-
håll".

BESTÄMMELSERNAS OMFATTNING OCH SYFTE

Förslaget omfattar dels bestämmelser om hänsyns-
tagande, utformning m m, dels bestämmelser om
utökad plikt att söka lov för olika åtgärder.

Införande av områdesbestämmelser syftar i första hand
till att ge kommunen möjlighet att påverka eventuella
förslag till förändringar av kulturmiljön genom
bestämmelser att fastighetsägarna skall söka
rivningslov, marklov och bygglov för yttre
ändringar.

För att området sanitära situation ej skall
försämrats är det angeläget att ytterligare
permanentbosättningar ej kommer till förrän
VA-system har utbyggt.

s t o r l e k p å f r i t i d s h u s

Byggnadsarea för fritidshus på Tegelön föreslås ej få
överstiga 60 kvm respektive 45 kvm. I första fallet
får byggnaden utformas i högst ett plan i andra fallet
medges s k loft. För veckoholmarna föreslås att

byggnadsarean ej får överstiga 35 kvm, loft medges ej. Bestämmelsen syftar till att bevara den fysiska miljön i området.

S t o r l e k p å t o m t

Minsta tomtstorlek för fritidshus har begränsats till 8000 kvm för att förebygga möjlighet för avstyckning.

Vattenförsörjning och avloppsvatten på Tegelön sker via enskilda anläggningar.

Tegelön utnyttjas i dag i huvudsak för fritidsboende. Ett fåtal fastigheter är permanentbebodda. Generellt innebär fritidsboendet en enklare sanitär standard med lägre vattenförbrukning än vid permanentboende. Vattenbalansen inom Tegelön är inte känd men i hela regionen kring Tegelön är den negativ, samt att på själva ön finns risk för saltvatteninträngning i grundvattnet.

Så länge vattenbalansen inte är känd bör strävan vara att bibehålla nuvarande utnyttjandegrad.

P l a c e r i n g, u t f o r m n i n g, u t f ö r a n d e

I en bestämmelse föreslås att ny-, om- och tillbyggnader skall placeras och utformas med hänsynstagande till områdets egenart.

Yttre underhållsåtgärder föreslås ske på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värde bibehålls. En bestämmelse föreslås som anger att åtgärderna om möjligt sker med utseende och material som är tidstypiska.

V ä r d e f u l l a b y g g n a d e r o c h o m- r å d e n s a m t u t ö k a d l o v p l i k t

Bestämmelsen undantagen enligt kommunstyrelsens beslut 2 november 1992, § 213

~~Med hänsyn till områdets värde för kultur och natur utökas lovplikten till att omfatta schaktnings- och fyllningsarbeten samt fällning av träd, som 1,3 meter över marken har större diameter än 15 cm. Denna bestämmelse gäller för hela området.~~

En bestämmelse föreslås som definierar området som en värdefull miljö från kulturhistorisk synpunkt och fastslår att inga åtgärder får vidtas som kan förvanska denna miljö. Bestämmelsen syftar till ett bevarande av bebyggelsemiljön och att en allmän restriktivitet mot olika typer av förändringar skall iakttas. Denna bestämmelse omfattar södra delen av Tegelön (skrafferat på kartan).

I bestämmelserna föreslås utökad lovplikt utöver vad som generellt gäller för samlad bebyggelse utanför detaljplan. Den utökade lovplikten avser rivning av byggnaden eller del av byggnad, tillbyggnad av bostadshus, uthus eller komplementbyggnader, byte av taktäckningsmaterial, fasadmateriäl, fasaddetaljer, fönster och dörrar samt omfärgning av fasad.

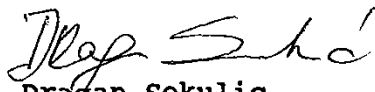
Den utökade lovplikten ger möjligheter till dialog mellan kommunen och den enskilde i utformningsfrågor. Bestämmelserna ger byggnadsnämnden möjlighet att följa utvecklingen på Tegelön och veckoholmarna och att eventuellt hindra åtgärder som skadar miljön.

SAMRÅD

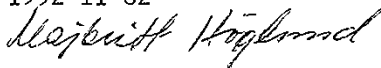
Under remisskedet har samråd skett med bl a länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda kommunala nämnder och styrelser samt andra berörda myndigheter. Sakägare och boende samt övriga berörda har också fått tillfälle att framföra sina synpunkter.

Detaljplaneavdelningen

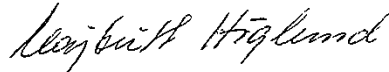

Paul Ahlkvist
Detaljplanechef


Dragan Sekulic
Planingenjör

Antagen av Kommunstyrelsen
1992-11-02



Laga kraft 1994-09-29



Till

*Fastighetsregister-
myndigheten i Nacka*

Områdesbestämmelser för *Tegelön med flera*
öar i Nacka kommun

har vunnit laga kraft den *29 september 1994*

Originalhandlingar

~~Planhandlingar~~ översändes

~~Plankarta~~

Projektenhet 1

Kajsa Högland