

Ändring genom tillägg till områdesbestämmelser för NORRA BOO (OB 3 samt OB 16), avseende Kummelnäs 7:35, Föreningsvägen 7, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i maj 2007
Enkelt planförfarande

Handlingar

Förslaget omfattar:

- Detta tillägg till områdesbestämmelser
- Fastighetsförteckning

Tillägg till beskrivning

Bestämmelsens syfte

Syftet med tillägget till områdesbestämmelserna är att tillåta att befintligt fritidshus klassificeras som permanentbostad.

Plandata

Läge och areal

Kummelnäs 7:35 är belägen mellan Föreningsvägen och Kummelnäsviken i dess nordöstra del. Fastigheten omfattar 4 275 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd.

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Ändringen strider inte mot gällande översiktsplan och bedöms inte påverka den översiktliga planeringen i området.

Områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten gäller områdesbestämmelser, OB3 med ändring i OB16, lagakraftvunna 26 november 1992 respektive 14 juni 2002. Områdesbestämmelserna innebär att Kummelnäs 7:35 är klassad som fritidsfastighet på vilken får uppföras en byggnad i ett plan om 75 kvm eller i ett plan med loft om 60 kvm. Därutöver får en uthusbyggnad uppföras om 30 kvm.

Kommunala beslut

Områdesnämnden Boo beslutade den 6 december 2006, § 193 att ge plan-
enheten i uppdrag att upprätta förslag till ändrade områdesbestämmelser för
Kummelnäs 7:35.

Fastigheten är nyligen avstyckad från Kummelnäs 7:25. Bygglov för
fritidshuset gavs 22 april 2005.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap MB samt
riksintresse för kustområde och skärgård enligt 4 kap MB. Ändringen av
områdesbestämmelserna påverkar inte dessa intressen.

Strandskydd

För fastigheten Kummelnäs 7:35 är strandskyddet upphävt.

Befintliga förhållanden

Fastigheten, som är en strandtomt, är bebyggd med ett fritidshus i ett plan samt ett
uthus. I det område som omfattas av områdesbestämmelserna har i ett par fall
upprättats detaljplaner innebärande att fritidshus omvandlats till permanent-
bostäder. Fastigheten är via avtal ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Förslaget

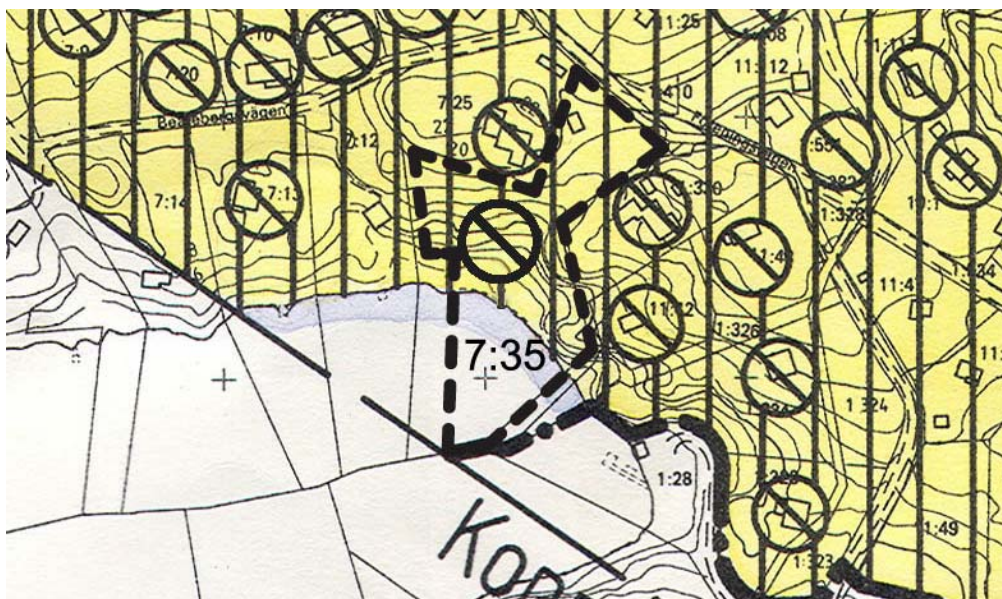
Syftet med ändringen är att tillåta att befintligt hus klassificeras som
permanentbostad. Lämplighetsprövning av storlek på eventuellt nya byggnader
eller utbyggnader får ske i samband med eventuell ansökan om bygglov.

Tillägg till områdesbestämmelser

Fastigheten Kummelnäs 7:35 kompletteras med bestämmelsen ☉. Bestämmelsen
innebär att permanentbostäder inte omfattas av bestämmelserna angående storlek
på fritidshus samt storlek på tomt.

Ändring genom tillägg till
områdesbestämmelser för NORRA
BOO (OB 3 samt OB 16), avseende
Kummelnäs 7:35, Föreningsvägen 7,
Nacka kommun

Dnr MSN 2007/51 214
(ONB 2005/140 214)



Gräns för område som berörs av tillägg till områdesbestämmelser



”Permanentbostad som inte omfattas av ovanstående bestämmelser”

OMRÅDESBESTÄMMELSER
GRÄNSBETECKNING

Gräns för bestämmeelseområdet

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 nockhöjd i loft får ej överstiga 2,1 m. Källarvåning får ej utföras. Uthus får sammanlagt uppta högst 20 m² byggnadsarea. Högsta taknockshöjd 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 skräfferat område. Bygglag krävs inte för följande åtgärder, under förutsättning av att åtgärden ej utförs närmare tomtgräns mot gata än 6,0 m och mot granne 4,5 m utan grannes medgivande

- tillbyggnad av fritidshus under förutsättning av att byggnadsarean efter tillbyggnaden ej överstiger 45 m² och att tillbyggnaden ej innehåller vatten- eller avloppsanläggningar

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

- tillbyggnad och/eller nybyggnad av uthus med en sammanlagd byggnadsarea om högst 20 m² och högsta taknockshöjd 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 uteplats med högsta höjd av 1,8 m
- mur med högsta höjd av 0,8 m

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

- Området utgör en ur kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö. Med hänsyn till detta utökas lovplikten till att gälla:
- rivning av byggnad eller del av byggnad.
 - tillbyggnader av bostadshus, uthus, garage eller andra mindre komplementbyggnader.
 - byte av takmaterial, fasadmaterial och fasaddetaljer

- omfärgning av fasad
- byte eller ändring av fönster och dörrar
- schaktning, fyllning samt fällning av träd med en större stamdiаметer än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över marken.

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

- byggnader inte förvänskas
- utvändiga underhållsarbeten beträffande utseende och kvalitet utförs om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid
- byggnader placeras och utformas med hänsyn till omgivningens egenart.

Skala 1:4000
100 0 100 200 300 m



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

Stadsbyggnadskontoret i Nacka i september 1989
Reviderad i mars 1990
Paul Ahlqvist
Paul Ahlqvist
Detaljplanechef

Godkänd av BN.1990-03-14. *H. Höglund*
Antagen av KS.1990-05-28. *H. Höglund*
Laga kraft ... 1992-11-26. *H. Höglund*

Till områdesplanen hör även:
Beskrivning
Fastighetsförteckning



Karta 2

92/180

OB 3

Bestämmelsen om storlek på fritidshus ändrades i OB16 som vann laga kraft 2002-06-14. Denna ändring berör inte Kummelnäs 7:35, då detta tillägg innebär att fastigheten inte klassificeras som tomt för fritidshus. I OB16 infördes även tillståndsplikt för nya enskilda brunnar.

Tidsplan

Mars 2007

Samråd och underrättelse

Maj 2007

Antagande

Medverkande

Ändringen har upprättats med biträde av konsulterna arkitekterna SAR/MSA Arne Forssén och Claës Breitholtz.

Planenheten

Nacka kommun

Andreas Totschnig
Tf. Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2007-05-30 § 217

Viveca Bremmer
Planassistent