

OMRÅDESBESTÄMMELSER

GRÄNSBETEKNING

Gräns för bestämmelse

INLEDANDE BESTÄMMELE

Området utgör en värdefull miljö. Det ingår i rekintresset för kulturmiljöområdet Ny-, om- och tillbyggnader skall placeras och utformas med särskild hänsyn till områdets egenart.

Sveriges Hölme är naturminne ent. 13 s NVL (Naturvårdslagen)

STORLEK PÅ FRITIDSHUS

Huvudbyggnad (en) får uppta högst 45 m² sammanlagd byggnadsarea. I huvudbyggnad får ske tillfälligt med kvadratisk ruckhöjd som inte får överstiga 2,1 m. Källarvåning får inte användas. Uthus får sammanlagt uppta högst 20 m² byggnadsarea. Högstå taknockhöjd för uthus är 3,0 m. Uthus får inte sammanbyggas med huvudbyggnad och inte placeras närmare huvudbyggnad än 4,5 m.

STORLEK PÅ TOMT

Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4 000 m². Fastighetsbörning inom naturmarken på fastigheten Sicklaön 40: 13 bör undvikas. Nybyggnad av fritidshus får inte ske på fastighet som inte uppfyller kravet att mer hänsyn till helheten, omfång och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpad för sitt ändamål.

KLASSIFICERING AV FASTIGHETER

Permanens buskårsfastighet som inte omfattas av ovanstående bestämmelser vad gäller storlek på tomt och fritidshus. Instrukionsfastigheter som inte omfattas av ovanstående bestämmelser vad gäller storlek på tomt och fritidshus.

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Byggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot granne och 6,0 m från väg. Uthus får dock efter grannes medgivande placeras närmare tomtgräns.

Umråde inom vilket byggnader inte får uppföras. Skyddsavstånd, horisontellt mått, 10 m från yttre fasledning

Värdefulla byggnader

För byggnad belägen inom med q betecknat område (bland enstaka fastighet) gäller följande:

- Byggnadens exteriör får inte förändras. Vid utvändiga underhållsarbeten skall åtgärder beträffande utseende och kvalité om möjligt väljas i överensstämmelse med originalförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

För området gäller att lovplikten utsköts till att omfatta:

- rivning av byggnad eller del av byggnad
- schakt och fyllning överstigande 0,5 m eller innanför trädkronans dropplinje
- fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark
- ändrad färgsättning av fasad
- utbyte av takteckningsmaterial till annat än lertegel, papp eller fälsad plåt
- utbyte av fasadmateriel till annat än fäspont-, lorklist- eller lockpanel
- upptagning och flyttning av fönster och dörrar.

För byggnad belägen inom med q betecknat område (bland enstaka fastighet) skall även följande åtgärder vara lovpliktiga:

- utbyte av takteckningsmaterial
- utbyte av fasadmateriel
- ändring av fasaddetaljer
- utbyte och igensättning av fönster och dörrar.

Skala 1: 4 000



Områdesbestämmelser NORRA SKURU i Nacka kommun

Miljö & Stadsbyggnad i Nacka i november 1993
Reviderad i mars 1994

Paul Ahlqvist
Anna Gärff
Planarkitekt

Anna Gärff
Anna Gärff
Planarkitekt

96/64
K074

Godkänd av BN 1994-05-04 M. HÖGLUND
Antagen av KS 1994-06-07 M. HÖGLUND
Lagd kraft 1996-05-09 M. HÖGLUND

AG/BS

OB 6

96/64



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-96/64

96/64

KARTAN PLAN A2



MILJÖDEPARTEMENTET

Ann KS AU, kopia

REGERINGSBESLUT
1996-05-09

28
M & S
M95/861/9

OB 6

1127

1688 -05- 23

1688 -05- 23

Ä 94/14 213

Nacka kommun
131 81 NACKA

96 -05- 22

92/172 213

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

Överklagande i fråga om områdesbestämmelser för Norra Skuru i Nacka kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunstyrelsen i Nacka kommun beslutade den 7 juni 1994 att anta områdesbestämmelser för Norra Skuru i kommunen.

Sedan beslutet överklagats fattade Länsstyrelsen i Stockholms län den 22 december 1994 det beslut som framgår av bilagan.

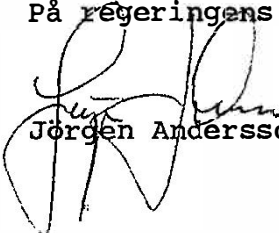
"--" och "--" har överklagat länsstyrelsens beslut, varvid de anfört bl.a. att fastigheterna utnyttjas som permanentbostäder och att vatten- och avloppsfrågan inte är något problem när det gäller att undanta enskilda fastigheter från områdesbestämmelserna.

Skälen för regeringens beslut

Av handlingarna i ärendet framgår att de bygglov som beviljats på Sicklaön 12:91 och 12:89 avser fritidshus eller tillbyggnad av fritidshus. Regeringen finner med hänsyn härtill att kommunen har rätt att med stöd av 5 kap. 16 § plan- och bygglagen (1987:10) reglera största tillåtna byggnads- eller bruksarea för husen. Vad klagandena anfört utgör inte till-

räckliga skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Jörgen Andersson

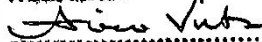

Bengt Green

REGISTRERING

Datum

1996-08-08

.....
införing i Fastighetsregistret
har verkställts.
För fastighetsregistermyndigheten
i Nacka kommun


.....

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
"---" och "---", c/o advokaten
"---", Advokatfirman Wennerholm & Öhman,
Box 7387, 103 91 STOCKHOLM



rek+mb

"--"

"--"

Ombud: Advokat "--"

Advokatfirman Wennerholm & Öhman

Box 7387

103 91 STOCKHOLM

rek+mb

"--"

Karel Fast AB

Skurusundsvägen 90

131 46 NACKA

Överklagande i fråga om områdesbestämmelser för NORRA
SKURU i Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer enligt 13 kap. 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL, beslutet att anta områdesbestämmelserna.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Kommunstyrelsen i Nacka kommun antog genom beslut den 7 juni 1994, § 101, ett förslag till områdesbestämmelser för Norra Skuru.

Området - vilket med något undantag saknar kommunalt vatten och avlopp - kännetecknas av framför allt äldre sportstugebebyggelse. Det utgör en värdefull miljö och ingår i sin helhet i det riksintresse för kulturminnesvården som utgörs av inloppet till Stockholm. Huvudsyftet med områdesbestämmelserna är att skydda kultur- och naturmiljön inom den riksintressanta zonen i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan. Bestämmelserna föreskriver därför bl.a. ökad bygglovsplikt för vissa åtgärder. Ett annat syfte är att bevara området för fritidsbebyggelse i avvaktan på att bl.a. vatten och avlopp byggs ut. I avsikt att motverka ytterligare permanentbosättning i området föreskrivs därför att fritidshus får uppta högst 45 kvm byggnadsarea.

Antagandebeslutet har överklagats av "--", Sickla-ön 12:91, "--", Sicklaön 12:89, "--", Sicklaön 12:127 och Karel Fast AB, Sicklaön 12:79.

"--" och "--" yrkar att deras fas-tigheter skall klassas som permanentbostäder vilka inte



omfattas av områdesbestämmelsernas särskilda regleringar för fritidshus. De framhåller att deras fastigheter har utnyttjats och alltjämt utnyttjas som permanentbostäder och vill ha de utbyggnadsmöjligheter som gäller för permanentbostadshus.

"--" och Karel Fast AB anser att bestämmelserna om ökad lovplikt strider mot kommunallagen, därför att de diskriminerar en grupp fastighetsägare i förhållande till andra, som slipper betala bygglovsavgifter för samma åtgärder. De anser vidare att reglerna för nybyggnad av fritidshus är formulerade så svävande att de uppmuntrar till en godtycklig behandling och att de därför inte kan vara bindande.

SKÄL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Områdesbestämmelser får antas för begränsade områden som inte omfattas av detaljplan för att säkerställa att syftet med kommunens översiktsplan uppnås eller att ett riksintresse enligt lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. tillgodoses. Med områdesbestämmelser får regleras bl.a. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter till sådana hus. En kommun får vidare i områdesbestämmelser besluta om minskad eller utökad lovplikt för vissa angivna åtgärder samt införa skyddsbestämmelser för byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Avgörande för om ett bostadshus skall vara att anse som ett fritidshus eller ett permanentbostadshus skall enligt förarbetena till plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 sid 184) i första hand vara vilket ändamål som angivits i bygglovet. Av utredningen framgår att byggloven för bostadshusen på Sicklaön 12:91 och 12:89 avser fritidshus. Vad "--" och "--" uppgett innebär inte att de i detta sammanhang skall anses som permanentbostäder.

I 5 kap. 16 § 1 PBL anges i vilken omfattning en kommun får införa ökad lovplikt. Länsstyrelsen finner att kommunen har haft rätt att besluta om ökad lovplikt för de åtgärder som anges i områdesbestämmelserna.

I kommunens översiktsplan anges att områdets kultur- och naturmiljö bör skyddas och att utbyggnad med bostäder för permanentboende bör ske först då vatten och avlopp byggts ut. I avsikt att motverka permanentboende innan sådan utbyggnad skett bör fritidshus inte tillåtas få större byggnadsarea än 45 kvm. Länsstyrelsen finner att områdesbestämmelserna säkerställer att syftet med översiktsplanen




Rättsenheten, jur.sekt
Länsassessor Göran Bjärme

uppnås. Bestämmelserna kan inte anses vara så formulerade att risk för en godtycklig behandling av bygglovsärenden föreligger. Överklagandena skall därför avslås.

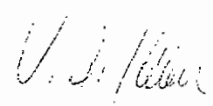
HUR MAN ÖVERKLAGAR

./.
Detta beslut kan överklagas hos regeringen (Miljö- och naturresursdepartementet) enligt bilaga.


Bo G Carlsson
Länsassessor


Göran Bjärme
Länsassessor

Kopia till
akten
bynd
pe
pärm
GB



Plats och tid

Nacka konferenscentrum 7 juni 1994 kl 18.30 - 18.50

Beslutande

Erik Langby (m), Iwan Ahlström (m), Eva Öhbom-Ekdahl (m) för Gunilla Elmberg (m), Bengt Lindblad (m), Catharina af Donner Ingman (m) för Nina Lindqvist (m), Dag Lundman (m), Anita Hagelbeck (fp), Stefan Saläng (fp), Börje Granlund (s), Ingrid Lundahl (s), Ola Karlsson (s), Egon Lundqvist (s) för Annicka Wiklund (s) och Rolf Wasteson (v).

Ersättare

Sten Maartmann (m), Lars Hultkvist (fp), Pontus Åberg (s) och Per Chrisander (mp).

Övriga deltagare

Stadsdirektör Mona Boström, finansdirektör Kjell Persson, stadsjurist Gunnar Sjöberg, administrativ chef Hans-Ivar Swärd, miljö- och stadsbyggnadschef Guldbrand Skjönberg, produktionschef Gert Hållén och sekreterare Birgitta Lindahl.

Utses att justera

Börje Granlund

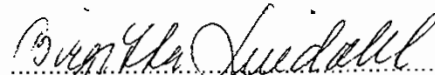
Justeringens plats och tid

Kommunstyrelsekontoret senast 21 juni 1994

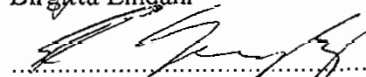
Paragrafer 96-108

Underskrifter


Sekreterare


 Birgitta Lindahl

Ordförande


 Erik Langby

Justerande


 Börje Granlund

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

7 juni 1994

Datum för anslags uppsättande

15 juni 1994

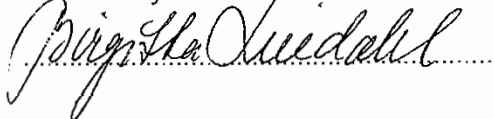
Datum för anslags nedtagande

7 juli 1994

Förvaringsplats för protokollet

Kommunstyrelsekontoret

Underskrift



Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Kommunstyrelsen

§ 101

**OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR NORRA SKURU.
ANTAGANDE-**

Arbetsutskottet hade den 24 maj 1994, § 207, anfört följande:

"Ärendebeskrivning:

Miljö & stadsbyggnad hade den 16 maj 1994 anfört:

Förslag till beslut

Förslaget till områdesbestämmelser för Norra Skuru, upprättat i november 1993 och reviderat i mars 1994 antas.

Sammanfattning

I program för områdesbestämmelser beslutade kommunfullmäktige den 15 juni 1987 att Norra Skuru bör omfattas av områdesbestämmelser.

Syftet med områdesbestämmelserna är att värna de natur- och kulturvärden som området rymmer.

Startpromemoria för områdesbestämmelser för Norra Skuru antogs av kommunstyrelsens arbetsutskott den 2 juni 1992. Förslaget till områdesbestämmelser var föremål för remiss och samråd under våren 1993. Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådtiden omarbetades detsamma. Omarbetningarna syftade främst till att förenkla och förtydliga planbestämmelserna när det gäller den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen.

Planförslaget var utställt under tiden den 14 februari 1994 till den 7 mars 1994.

Byggnadsnämnden beslutade den 4 maj 1994, § 132, att godkänna det i november 1993 upprättade och i mars 1994 reviderade förslaget till områdesbestämmelser.

Miljö & stadsbyggnad föreslår att kommunstyrelsen antar det av byggnadsnämnden godkända planförslaget, enligt Plan- och bygglagen, 5 kap 29 § och kommunfullmäktiges delegationsbeslut angående områdesbestämmelser.

Beslut:

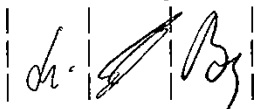
Arbetsutskottet beslöt föreslå kommunstyrelsen anta förslaget till områdesbestämmelser för Norra Skuru."

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslöt att anta förslaget till områdesbestämmelser för Norra Skuru.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



forts § 101

Protokollsanteckning

Erik Langby (m) lät för den moderata gruppens räkning anteckna följande till protokollet:
"Om de nu antagna områdesbestämmelserna senare skulle visa sig vara onödigt detaljgripande kommer vi att aktualisera frågan om eventuella förändringar."

Catharina af Donner Ingman (m) lät dessutom för sin del anteckna:
"Jag anser att bestämmelserna vad avser trädfällnings- och schakt och fyllningslov alltför kraftigt ingriper i enskilda markägares rätt."

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



	
---	---

Områdesbestämmelser för Norra Skuru i Nacka kommun. Upprättade på Miljö & Stadsbyggnad i Nacka i november 1993.

Handlingar

Områdesbestämmelserna omfattar:

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

Plandata

Läge

Bestämmelseområdet är beläget inom nordöstra delen av Sicklaön och omfattar Norra Skuru. Området är ca 35 ha (landareal).

Bakgrund och syfte

Inom Nacka kommun finns omfattande områden med blandad fritidshus- och permanentbostadshusbebyggelse, vilka i stor utsträckning saknar VA och detaljplan, dessutom är vägstandarden mycket låg. Dessa områden har enligt tidigare bygglagstiftning (före den 1 juli 1987) varit belagda med byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen. I den nya plan- och bygglagen finns ej något sådant byggnadsförbud.

Föreliggande förslag till områdesbestämmelser syftar till att reglera fritidshusens storlek och skydda kultur- och naturmiljön inom den riksintressanta zonen i enlighet med intentionerna i Nacka översiktsplan 1991.

Planeringsförutsättningar

Översiktliga planer

I Nacka översiktsplan 1991 antagen av kommunfullmäktige den 27 januari 1992 sägs att markanvändningen inte får förändras innan en detaljplaneläggning av området är gjord, med undantag för ev. smärre kompletteringar. Området är klassat som samlad bebyggelse i översiktsplanen.

Hela området ingår i det riksintresse för kulturminnesvården som utgörs av inloppet till Stockholm. I Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram utpekas Arbetarkvinnornas semesterhem som ett särskilt värdefullt kulturminne.

Kommunala ställningstaganden

I program för områdesbestämmelser, beslöt kommunfullmäktige den 15 juni 1987, att Norra Skuru skall ingå bland de områden för vilka områdesbestämmelser skall upprättas.

Startpromemoria och tidplan godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 2 juni 1992.

Kulturmiljö

Skurusundets mynning har spelat en viktig roll för rikets sjöfart. Under medeltiden fungerade troligen Kungshamn som uppsamlingsplats för kungens krigsskepp. Senare var Kungshamn känt för sin krog, under 1800-talet utvidgad med värdshus och gästgiveri. Verksamheten upphörde vid 1800-talets slut men längst ute på udden finns den sista krogbyggnaden ännu kvar.

Skurus nordligaste del präglas i dag helt av Arbetarkvinnornas semesterhem - Stiftelsen Anna Johansson-Visborgs Minne. Området har ett stort samhällshistoriskt intresse. Semesterhemmet grundades 1928, då Fackliga kvinnors samorganisation inköpte sommarvillan Torehäll. Initiativet togs av Anna Johansson-Visborg och syftet var att kunna erbjuda arbetarkvinnor en billig semestervistelse. Redan första sommaren uppfördes ett tjugotal småstugor i området. Under 1930-talet utvidgade semesterhemmet sitt område. Dels inköptes fastigheten Anneberg-Kungshamn med sommarvillan Anneberg och den f.d. krogen och dels det intilliggande Ekensdal. Fler småstugor byggdes och i dag är antalet uppe i ett 80-tal. Fasaderna utgörs oftast av rödmålad träpanel med vita snickerier, taken är täckta med papp, plåt eller lertegel. 1935 uppfördes en större byggnad vid Anneberg, därefter har också de båda sommarvillorna ersatts med nya hus. Även om de äldsta småstugorna efterhand har bytts ut, har Visborgs Minne kvar mycket av sin ursprungliga karaktär. De nya husen ansluter i utformning och materialval på ett bra sätt till områdets tradition. Av kulturhistoriskt intresse är också Ekensdal med den intilliggande Gammelgården. Ekensdal sägs ha anor från 1700-talet och uppges ha varit tjärfabrik. Dagens gulputsade tegelbyggnad har dock tydliga nationalromantiska drag, vilket tyder på ett nyuppförande eller en kraftig ombyggnad under 1910-talet. Gammelgården är ett envånings trähus, troligen uppfört under förra seklet.

Som helhet kännetecknas norra Skuru framför allt av äldre sportstugebebyggelse. Kungsvik och Kungsborg tillhör Stockholmstraktens allra äldsta sportstugeområden. De första husen uppfördes omkring 1910 men den stora expansionen skedde under 1920-talet. Tomtförsäljningen upphörde dock redan vid 1930-talets mitt och 1949 inköpte Nacka stad de orörda delarna. Genom att merparten av de ursprungliga bygg-

naderna finns kvar och få hus har tillkommit efter 1935 kan norra Skuru i stor utsträckning fortfarande upplevas som ett stycke 1920-talsmiljö. Husen är enkla och vanligen av en storlek om ca 25-40 m². Flertalet är en våning höga, har en rektangulär

grundform och sadeltak. Det traditionella taktäckningsmaterialet i området är lertegel men i viss utsträckning förekommer också papp. Fasaderna är klädda med träpanel, vanligtvis av fasspont- locklist- eller locktyp. Fönstren var ursprungligen ganska små och spröjsade men genom åren har en del utbyten skett. På fastigheterna Sicklaön 12:31, 12:50 och 12:93 ligger några större välbevarade hus av mer påkostad utformning. De har framträdande placeringar och inverkar positivt på helhetsupplevelsen av området.

Miljökonsekvensbeskrivning

I områdesbestämmelserna för Norra Skuru har huvudsyftet varit att värna kultur- och naturmiljön inom området. Planen omfattar ingen planerad utbyggnad av vatten, avlopp eller vägar och den bebyggelse som kan bli aktuell är enstaka fritidshus. Man kan därför sammanfattningsvis säga att det inte bör bli någon ökad belastning på området. Vi har därför bedömt att det inte är nödvändigt att göra någon miljökonsekvensbeskrivning i detta fall.

Förslag

Ändring av planområdesgräns

De boende i den södra delen av planområdet har begärt att en detaljplan skall upprättas och att fastigheterna skall anslutas till kommunens VA-system. Området kring Prinsvägen - Skurusundsvägen har därför lyfts ur områdesbestämmelserna. För denna del kommer en detaljplan att upprättas enligt beslut i Kommunstyrelsens arbetsutskott i oktober 1993.

Gränsen för områdesbestämmelserna sammanfaller i det nya förslaget med gränsen för riksintresset.

Bestämmelser

Utformnings- och materialfrågorna är viktiga i Norra Skuru. Därför har bestämmelser föreslagits, som ska följas både vid bygglovpliktiga och bygglovfria åtgärder (hänsyns- och varsamhetsbestämmelse).

De viktigaste faktorerna för att området ska utvecklas på ett ur kulturmiljösynpunkt bra sätt, är fastighetsägarnas känsla för och kunskap om den egna miljöns värden. Utgångspunkt för förslaget är att det vackra och till kulturmiljön anpassade så långt möjligt ska vara lätt att få genomföra.

Storlek och klassificering

Dels för att inte försämra den totala situationen för bl.a. VA inom området och dels för att främja en god samhällsutveckling är det angeläget att ytterligare permanent bostättning ej kommer till stånd förrän vatten och avlopp samt övriga bostadskomplement byggts ut. Av dessa skäl föreslås en bestämmelse om ytbegränsning av fritidshusen i huvudsak i enlighet med de riktlinjer som angetts i översiktsplanen. Detta innebär att kompletteringar av fritidshus upp till 45 m² byggnadsarea samt 20 m² uthus tillåts.

För permanentbostad tillåts kompletteringar som är väl anpassade till omgivande miljö samt uthusbyggnader som till sin storlek ej upplevs dominanta. (PBL 8 kap. 12 § p. 4).

Klassificeringen av permanentbostad respektive fritidshus grundar sig på byggnadsnämndens arkivuppgifter och okulärbesiktning inom området.

Sveriges holme

Sveriges holme omfattas av bestämmelseområdet. Holmen är klassad som naturminne med stöd av 13 § naturvårdslagen. Naturvärdet på Sveriges holme består främst av öns vackra, självvuxna lindbestånd.

Särskilt värdefulla byggnader

Visborgs minne samt fastigheterna 12:31, 12:50 och 12:93 har särskilt stora kulturmiljövärden och har i förslaget betecknats med q. Bestämmelsen anger att byggnadernas exteriör inte får förvanskas samt att utvändiga underhållsarbeten om möjligt skall ske med material, teknik, och utseende som överensstämmer med byggnadens originalutförande eller dess tillkomsttid. Detta innebär val av färgtyp, taktäckningsmaterial, utformning av fönster, paneler, listverk m.m.

Information

En informationsskrift bör arbetas fram, där det klart framgår vad som är kulturhistoriskt intressant och hur man på bästa sätt anpassar tillbyggnader och ändringar till den ursprungliga stilen.

Samråd

Under planarbetet har samråd skett med fastighetsägare, fastighetsägareföreningar, länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder.

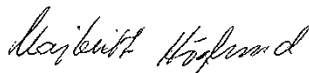
Projektenhet 1

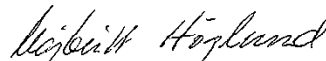

Paul Ahlkvist


Anna Galli
Planarkitekt

Antagen av kommunstyrelsen
1994-06-07

Laga kraft
1996-05-09


Majbritt Höglund


Majbritt Höglund