

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-09-27

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2023-00111

Medborgarförslag om omarbetning av områdesbestämmelser (OB5) för Tegelön med flera omkringliggande öar

Inkom den 26 juni 2023

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår medborgarförslaget då ytterligare permanent bosättning på Tegelön inte överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan och är olämpligt sett till vatten- och avloppssituationen på ön. Nämnden delar dock förslagsställarens angelägenhet om att bevara riksintresset för kulturmiljövård och de kulturhistoriska värdena på Tegelön och de omkringliggande veckoholmarna.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förklarar därmed medborgarförslaget färdighanterat.

Sammanfattning

Ett antal fastighetsägare har inkommit med synpunkter på hur de kulturhistoriska värdena på Tegelön och de omkringliggande veckoholmarna bättre skulle kunna tillgodoses och ger ett förslag på hur detta skulle kunna uppnås. Förslaget är att de fastigheter som enligt förslagsställaren har kulturvärden men som inte har permanentstatus enligt områdesbestämmelserna borde klassas om till permanentbostäder genom en ändring av områdesbestämmelserna. Medborgarförslaget omfattar 11 fastigheter som föreslås omklassificeras från fritidshus till permanentbostadshus. Det skulle ge de berörda fastighetsägarna större byggrätt och åtgärda planstridigheter. Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i översiktsplanen där avsikten är att behålla nuvarande markanvändning på Tegelön.

Ökad permanentbosättning på Tegelön skulle leda till större belastning på vatten- och avloppssituationen som redan är ansträngd. En planändring som möjliggör ytterligare permanentbosättning på ön skulle kunna innebära att kommunalt vatten och avlopp behöver

byggas ut. Kommunen har dock inga planer på att bygga ut vatten och avlopp till Tegelön. En sådan utbyggnad bedöms inte vara samhällsekonomiskt försvarbar i dagsläget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår medborgarförslaget då förslaget inte överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen samt inte är lämpligt sett till vatten- och avloppssituationen på ön.

Förslagen i medborgarförslaget

Ett antal fastighetsägare har inkommit med synpunkter på hur de kulturhistoriska värdena på Tegelön och de omkringliggande veckoholmarna bättre skulle kunna tillgodoses och ger ett förslag på hur detta skulle kunna uppnås. Förslaget är att de fastigheter som enligt förslagsställaren har kulturvärden men som inte har permanentstatus enligt områdesbestämmelserna borde klassas om till permanentbostäder genom en ändring av områdesbestämmelserna. Det skulle enligt förslagsställaren ge de berörda fastighetsägarna möjligheten att restaurera och bevara de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. Dagens situation innebär att de berörda fastigheterna har ett planstridigt utgångsläge med anledning av bestämmelser avseende storlek på fritidshus och fritidshustomt. För permanentbostäder finns i områdesbestämmelserna dock ingen begränsning av byggrätt eller minsta tomtstorlek.

Som planenheten uppfattat förslagsställaren åsyftas en ändring av områdesbestämmelserna OB5 för Tegelön med flera öar. Planenhetens bedömning av medborgarförslaget görs mot förslagsställarens önskemål om att göra en ändring av områdesbestämmelserna avseende vilka fastigheter som klassificeras som permanentbostäder.

Planenhetens utredning och bedömning

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Stockholms farled) och är även utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. På Tegelön ligger även Villa Lindset som byggdes på 1860-talet. Villa Lindset är utpekad som kulturminne i kulturmiljöprogrammet. I områdesbestämmelserna (OB 5) har den södra delen av ön markerats som värdefullt område med värdefulla byggnader där åtgärder inte får vidtas som kan förvanska miljön. Fastigheter inom detta område omfattas av utökad lovplikt för rivning, tillbyggnad, byte av taktäckningsmaterial, fasadmaterial och fasaddetaljer, omfärgning av fasad samt byte eller ändring av fönster och dörrar.



Figur 1: Karta över Tegelön med omnejd. Gult skrafferat område är riksintressets omfattning, grönt skrafferat område är utpekad i kulturmiljöprogram och röd linje visar områdesbestämmelsernas omfattning.

I Nacka kommuns översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* från 2018 är Tegelön utpekad som gles blandad bebyggelse (Bg8). I det områdesvisa tillägget står följande: ”Tegelön som är bebyggd med fritidshus och viss permanentbebyggelse, har områdesbestämmelser i syfte att bevara ön som ett område för fritidshus. Knarnnäs är inte planlagt och har spridd bebyggelse. Avsikten är att behålla nuvarande markanvändning och förtätning bör inte ske.” Medborgarförslaget omfattar 11 fastigheter som föreslås omklassificeras från fritidshus till permanentbostadshus. Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i översiktsplanen. Avsikten är att behålla nuvarande markanvändning på Tegelön.

Syftet med områdesbestämmelserna från 1994 var dels att ge kommunen möjlighet att påverka eventuella förändringar av kulturmiljön, dels att säkerställa att områdets sanitära situation inte skulle försämrats till följd av ytterligare permanentbosättning. Tegelön omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp och det finns cirka 70 enskilda avloppsanläggningar registrerade. För resterande cirka 30 fastigheter saknas information. Förutsättningarna för enskilda avlopp är begränsade då marken består av tunna jordskikt eller berg i dagen samt vissa av sand eller sandig morän. Enskilda avlopp kan påverka enskilda vattentäkter och vattenområdet kring Tegelön som är känsligt för belastning av fosfor och kväve. Någon vattenbalansstudie har inte gjorts på ön, men troligen är möjligheterna till vattenförsörjning med egen brunn begränsade. Vattenförsörjning via avsaltningssystem förekommer idag, men givet avloppsutsläpp från enskilda avlopp, närheten till farleden med tung båttrafik och säsongsbaserad algbloomning är det ett sårbart system.

Ökad permanentbosättning på Tegelön skulle leda till en ökning av utsläppen från enskilda avlopp, vilket innebär ytterligare belastning på vattenförsörjningssituationen som redan är ansträngd. Vidare innebär det även ytterligare belastning på vattenområdet kring Tegelön. En planändring som möjliggör ytterligare permanentbosättning på ön skulle därför kunna innebära att kommunalt vatten och avlopp skulle behöva byggas ut och att Nacka vatten och avfall AB skulle behöva ta beslut om verksamhetsområde. Kommunen har dock inga planer på att bygga ut vatten och avlopp till Tegelön. En sådan utbyggnad bedöms inte vara samhällsekonomiskt försvarbar i dagsläget.

Nuvarande områdesbestämmelser bedöms av planenheten och bygglovenheten ge ett tillräckligt skydd av kulturvärden med utökad lovplikt för de byggnader och områden som är skrafferade i plankartan. Vad gäller möjligheten att förvalta och restaurera kulturhistoriskt värdefulla byggnader har fastighetsägare rätt till befintlig markanvändning, men planstridiga byggnader får inte byggas till. Vanligen beviljas bygglov för fasadändringar och liknande åtgärder trots planstridighet. Det är dock inte möjligt att återuppföra en planstridig byggnad efter exempelvis brand eller annan förstörelse.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår medborgarförslaget då förslaget inte överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen samt inte är lämpligt sett till vatten- och avloppssituationen på ön.

Ekonomiska konsekvenser

En ändring av områdesbestämmelserna skulle medföra en kostnad för planarbete som belastar kommunens ekonomi. Vid en eventuell framtida planläggning som innebär en permanentning som medför att kommunalt vatten och avlopp behöver byggas ut innebär det även kostnader för utbyggnaden som kommer belasta fastighetsägarna.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

- Medborgarförslag 2023-06-26

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Carl Arvidsson
Planarkitekt
Planenheten