

# Medborgarförslag om omarbetning av *Områdesbestämmelser för Tegelön m.fl. omkringliggande öar.*

## Förslaget och dess syfte

Områdesbestämmelser på Tegelön, framtagna för över trettio år sedan, hindrar fastighetsägare med kulturhistoriskt värdefulla byggnader att restaurera och bevara husen för framtiden.

Gällande bestämmelser påverkar fastighetsägare godtyckligt och strider mot likställighetsprincipen (Kommunallagen kap 2, paragraf 3). **Vi föreslår att Kommunen omarbetar planen för Tegelön** med syfte att möjliggöra bevarandet av Nackas sista kulturhistoriska fritidsområden.

## Brister i gällande *Områdesbestämmelser för Tegelön m.fl. omkringliggande öar*

Angående områdesbestämmelsernas syften och klassificering av fastigheter

I avsnittet Kommunala ställningstaganden i Områdesbestämmelserna [1] anges syftena som

1. att i första hand ge kommunen möjlighet att påverka förändringar av kulturmiljön och
2. att begränsa permanentbosättningen för att inte försämra området's sanitära situation.

Man hänvisar även till Nacka översiktsplan -91 som säger "Arbete med områdesbestämmelser bör fullföljas för att skydda den kulturhistoriska miljön".

Trots den givna prioriteringen ovan handlar de bindande områdesbestämmelserna *inte* om förändringar av kulturmiljön utan istället om att begränsa permanentbosättning.

Bestämmelserna som syftar till kommunalt inflytande över förändringar av kulturmiljön genom utökad lovplikt är okontroversiella. Vi tycker att det är rimligt att kommunen medverkar till ett bevarande av den unika kulturmiljön genom att få inflytande på ändringar i fastigheterna, såsom det framställs i [1], [2], [3].

Arbetet med det andra syftet, att inte försämra området's situation, präglas av icke genomtänkta och motsägelsefulla definitioner och slutsatser. Bakgrunden är att bebyggelsen på Tegelön karaktäriseras av ett antal "bevarade sommarvillor från 1800-talets slut". Till detta tillkommer "ett stort antal enkla sportstugor från 1940- och 1950-talet." [1] Under årens lopp har en del av fastigheterna till och från använts som permanentboende. Detta har inte varit (och är) inte korrelerat till typen av bostäder utan gäller för både 1800-talsvillor samt moderna sportstugor.

I stadsbyggnadskontorets utlåtande [2] sid 10 förs resonemanget att kommunen "undviker permanentering av fritidshus, genom att begränsa ytan på dessa." Detta kan synas vara

verkningsfullt för de små byggnaderna även om verkligheten inte speglar det sambandet (uppskattningsvis bor 50% av dagens permanentboende i mindre fritidshus). Resonemanget är däremot totalt verkningslöst vad gäller de äldre villorna som till övervägande del har en byggnadsyta på 100 m<sup>2</sup> samt två våningar och ibland även vindsvåning. För dessa äldre byggnader förhindras däremot försök till bevarande av kulturhistoriska värden. Ursprunglig planlösning riskerar att förvanskas genom att man inte tillåts göra mindre tillbyggnader utan tvingas omvandla tidigare rum till utrymmen som inte fanns i den ursprungliga planlösningen, såsom badrum och tvättstugor. Många av de gamla villorna förvanskades på 60-talet, exempelvis revs en karaktäristisk glasveranda, som idag inte får återuppföras med hänvisning till byggnadens yta. På så sätt motverkar områdesplanen det som sägs vara förstahandsmotivet för planen – att bevara kulturmiljön.

För att i viss mån lindra det motsägelsefulla i att göra en koppling mellan storlek och permanentboende och ändå på något sätt ta hänsyn till verkligheten har Stadsbyggnadskontoret definierat ett begrepp *Permanentboende* i ett förändringsförslag i ett utlåtande 92-06-10 sålunda:

”Undantagna fastigheter är de som kan styrka sin permanentstatus genom bygglov, mantalsskrivning på Tegelön, samt att byggnad har högre kulturhistoriskt värde”. Detta innebär att en fastighets status och rättigheter för all framtid skall bestämmas av hurvida en ägare vid en viss tidpunkt råkar ha ett bygglov eller vara mantalsskriven på fastigheten. Detta är orimligt och strider mot Likställighetsprincipen i kommunallagen, kap 2 paragraf 3. Tillfälliga händelser som dessutom går att manipulera får inte påverka. Dessutom verkar beslutet om detta tillkommit i efterhand och syns i den för oss tillgängliga dokumentationen endast som en kommentar till en fastighetsägares yttrande om samrådet, se Utlåtande 92-06-10, sid 4.

Kontoret har dessutom i ett fall klart avvikit från sina egna kriterier. I fallet Lindset, Tegelön 1:77, har man klassat fastigheten som permanentbostad trots att villkoren om bygglov eller mantalsskrivning inte var uppfyllda. Man har uppenbarligen bortsett från dessa två villkor och istället fäst sig vid att byggnaden har högre kulturhistoriskt värde. Fastigheten Lindsets klassning ligger i linje med vad vi anser vara riktigt men samma kriterier måste gälla för alla fastigheter, med hänvisning till likställighetsprincipen i kommunallagen.

Områdesbestämmelser är inte att betrakta som slutgiltig plan

Efter utställningen yrkar många fastighetsägare på Tegelön och Tisdan att bestämmelsen måste skrivas om. Stadsbyggnadskontoret avslår yrkandena med motiveringen att *“Stadsbyggnadskontoret vill framhålla att föreslagna områdesbestämmelser inte är att betrakta som en slutgiltig plan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa riksintresset och undvika permanentering av fritidshus.”* se [2] sidan 10. Man skriver även att *“Kontorets avsikt är inte att inskränka på friheten för fastighetsägarna på Tegelön. I beskrivningen har kontoret redovisat att bestämmelserna kan betraktas som en möjlighet för dialog mellan kommunen och enskilda fastighetsägare.”* se [2] sidan 6. Denna avsikt efterlevs inte idag utan bestämmelserna betraktas som en plan av bygglovsenheten på Nacka kommun.

Angående vad som gäller vid brand

Som svar på en fråga i ett yttrande (bil 4) om vad som händer vid brand i en av de kulturhistoriskt intressanta villorna hänvisar Stadsbyggnadskontoret till PBL kap 114 §7 och §8. I dessa paragrafer står inget om vad som händer vid brand. Kontoret säger även att "Byggnadsnämnden medger att om byggnad förstört av brand eller olyckshändelse får liknande ny byggnad uppföras till samma storlek som befintligt hus." Detta omnämns inte i planen. På vilket sätt är Byggnadsnämndens ställningstagande bindande i framtiden om det inte regleras i bestämmelserna?

## Förslag till ändringar av nuvarande Områdesbestämmelser.

För att garantera en likställighet mellan fastigheterna (Likställighetsprincipen i kommunallagen, kap 2 paragraf 3.) föreslår vi att villkoret för klassificering som permanentbostad ändras till

- att byggnad har högre kulturhistoriskt värde.

Då är villkoret fritt från tillfälliga omständigheter.

De byggnader som då berörs, förutom de i planen angivna, är alla sådana som är större fritidsfastigheter byggda före år 1900 och anges i listan nedan.

## Berörda fastigheter

Berörda fastigheter med högre kulturhistoriskt värde med planstridigt utgångsläge, dvs villor som felaktigt klassats som fritidshus a 60 kvm.

- Tegelön 1:8 (Skogswimret)
- Tegelön 1:10 (Tomtebo)
- Tegelön 1:69 (Sjöstugan)
- Tegelön 1:75 (Lilydal)
- Tegelön 1:76 (Vårfruudde)
- Tegelön 1:81 (Ulltorp)
- Tegelön 1:82 (Täppan)
- Tegelön 1:86 (Övre Baggetorp)
- Tegelön 1:93 (Solbacken)
- Tisdan 2:5
- Tisdan 2:7

## Källor

[1] *Områdesbestämmelser för Tegelön m. fl. öar, 94\_128.pdf*

[2] *Områdesbestämmelser för Tegelön m.fl öar, Yttranden inför antagande, Tegelön\_1991\_315\_213\_del1.pdf*

[3] *Områdesbestämmelser för Tegelön m.fl öar, Yttranden inför antagande, Tegelön\_1991\_315\_213\_del2.pdf*

