

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Område A (Eols udde) i Kummelnäs, norra Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna i området samt möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild.

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Kummelnäs, norra Boo, och berör 48 bostadsfastigheter. Planförslaget möjliggör att ett tiotal permanentbostadshus kan uppföras på fastigheter som är klassade för fritidshus i gällande områdesbestämmelser. Bebyggelsen ska enligt planförslaget vara utformad som friliggande bostadshus och högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter. Allmänna platser (vägar och naturmark) kommer enligt förslaget fortsatt skötas av vägförening, genom enskilt huvudmannaskap.

Under granskningen inkom synpunkter från 8 remissinstanser och från ägarna till 21 fastigheter. Länsstyrelsen framförde rådgivande synpunkter. Lantmäterimyndigheten framförde synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen och plankartan. Synpunkter från föreningarna handlade bland annat om strandskydd och att en naturinventering bör göras. Synpunkter som inkommit från flera fastighetsägare rör bland annat upphävande av strandskydd, styckning av fastigheter samt inlösen/upplåtelse av mark. Efter granskningen har en fastighetskonsekvensbeskrivning tagits fram. Vidare har prick- och korsmark

justerats på enstaka fastigheter samt planbeskrivningen förtydligats utifrån synpunkter från lantmäterimyndigheten.

Kommunens projekt förväntas gå med ett underskott om cirka 3,2 miljoner kronor.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna i området samt möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild.

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Kummelnäs, norra Boo, och berör 48 bostadsfastigheter. En övervägande del av bostäderna utgörs av permanenthus men det finns en mindre andel fritidshus kvar. Hela planområdet ligger inom riksintresseområden för kulturmiljövården samt kust och skärgård, och utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område. Området har en värdefull landskapsbild och höga naturvärden, och delar av området ligger inom strandskyddat område.

Projektet genomförs, i enlighet med kategorin mer kortsiktig planering enligt arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo. Det innebär kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten och enskilt huvudmannaskap för allmänna platser (vägar och naturmark), som då fortsatt kommer att skötas av områdets vägförening. Befintliga vägområden samt vissa mindre utökningar av dessa, för att möjliggöra vändplaner och mötesplatser i enlighet med önskemål från vägföreningen, läggs ut som allmän plats lokalgata. Vidare ska befintlig fastighetsindelning behållas, vilket medför att inga avstyckningar tillåts.

Planförslaget möjliggör att ett tiotal permanentbostadshus kan uppföras på fastigheter som är klassade för fritidshus i gällande områdesbestämmelser. Bebyggelsen ska enligt planförslaget vara utformad som friliggande bostadshus och högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter. En generell byggrätt ges som innebär att huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och då uppta en byggnadsarea (yta på marken) om högst 165 kvadratmeter eller med en högsta nockhöjd om 6,0 meter och då uppta en byggnadsarea om högst 180 kvadratmeter. Huvudbyggnader som överskrider den föreslagna generella byggrätten ges en individuell byggrätt som i huvudsak motsvarar befintlig byggnad för att undvika planstridighet.

Komplementbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea om högst 60 kvadratmeter per fastighet, varav den största komplementbyggnaden får ha en byggnadsarea om högst 40

kvadratmeter. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter. Om arean och/eller höjden för befintliga lagligt uppförda komplementbyggnader överskrids på en fastighet utgör bestämmelserna inget hinder mot att dessa står kvar. Däremot kan det innebära att bygganden inte får byggas till eller återuppföras i ursprungligt utförande vid rivning, skada eller brand. Fem befintliga, större komplementbyggnader ges en individuell byggrätt, som syftar till att bekräfta byggnadernas nuvarande utformning.

Värdefulla kulturhistoriska byggnader förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Byggnader som omfattas av rivningsförbud ges ingen utökad byggrätt i planförslaget. Vidare utökas lovplikten för så kallade "Attefallsåtgärder" ("Attefallshus", två takkupor, 15 kvadratmeter tillbyggnad, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus) inom området. För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation utökas lovplikten generellt för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 centimeter eller större. För vissa delar av planområdet får sådana ädellövträd och tallar inte fällas. Vidare föreslås strandskyddet upphävas inom delar av planområdet.

Konsekvenser av planförslaget är bland annat minskade utsläpp till kust och sjöar då kommunalt vatten och spillvatten byggs ut i området. Planförslaget medför också ett ökat permanentboende i området, vilket i sin tur leder till viss ökad trafik. När fritidshus ersätts med permanenthus kan även områdets karaktär påverkas, med nya tillägg i bebyggelsemiljön och genom att träd tas ned. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneförslaget var ute på granskning mellan den 25 april 2018 och den 30 maj 2018, sammanlagt 5 veckor. Synpunkter inkom från 8 remissinstanser och från ägarna till 21 stycken av planområdets fastigheter. Länsstyrelsen framförde rådgivande synpunkter angående översvämningrisk vid extremregn och strandskydd. Lantmäterimyndigheten framförde synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen och plankartan. Synpunkter från föreningar handlade bland annat om strandskydd och att en naturinventering bör göras. Synpunkter som inkommit från flera fastighetsägare rör bland annat upphävande av strandskydd, styckning av fastigheter samt inlösen/upplåtelse av mark.

Efter granskningen har bland annat följande justeringar gjorts: en fastighetskonsekvensbeskrivning har tagits fram, prick- och korsmark har justerats på enstaka fastigheter, planbeskrivningen har förtydligats utifrån synpunkter från lantmäterimyndigheten samt angående ett badhus som föreslås få återuppföras.

Under samrådet som hölls i maj och juni 2017 inkom synpunkter från 11 remissinstanser och från ägarna till 23 stycken fastigheter. Länsstyrelsen framförde synpunkter angående dagvattenhantering och översvämningrisk vid extremregn. Nacka vatten och avfall AB och Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun framförde synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen. Övriga synpunkter handlade bland annat om strandskydd, byggrätternas

storlek, att naturinventering behöver göras, kontors-/studiobyggnaden som prövades i samrådet, styckning av fastigheter och upplåtelse av mark. Mellan samråd och granskning togs byggrätten för kontors-/studiobyggnaden bort, områden där strandskyddet föreslås upphävas justerades, utformningsbestämmelser justerades och preciserades, markklovsplikten ändrades, samt ett område för att säkerställa skyfallsväg vid översvämning reglerades med prickmark.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Övervägande delen av bostäderna inom området utgörs idag av permanenthus och detaljplanen medger inte några avstyckningar. Detaljplanen bedöms därigenom inte innebära några direkta förändringar vad gäller bebyggelsestrukturen. Då det fortsatt ska vara enskilt huvudmannaskap inom området ansvarar vägföreningen för standarden för vägarna och exempelvis vägbelysningen, som generellt sett har stor betydelse för tryggheten i ett område.

Ekonomiska konsekvenser

Då det fortsatt kommer att vara enskilt huvudmannaskap för vägar och naturmark inom detaljplaneområdet belastar upprustning och underhåll av allmänna platser inte kommunens ekonomi. Kommunen äger ingen mark och det finns inga kommunala allmänna anläggningar inom planområdet. Utbyggnad och projektering av vatten och spillvatten ansvarar Nacka kommun i samråd med Nacka vatten och avfall AB för, uppskattad kostnad är cirka 13 miljoner kronor inklusive projekteringen och projektledning. Kostnaderna för projekteringen och utbyggnaden av vatten och spillvattenanläggningarna kommer att bekostas av Nacka vatten och avfall AB. Den planerade intäkten för anslutning till vatten- och spillvattennätet för Nacka vatten och avfall AB är 9 miljoner kronor. Kommunens kostnad för framtagandet av detaljplanen är uppskattad till cirka 3,7 miljoner kronor inklusive projektledning och administration. Detta är högre än beslutad budget. Orsaken till de ökade kostnaderna är bland annat att det behövde tas fram fler utredningar än planerat för detaljplanen samt att planprocessen tagit mer tid än förväntat. Intäkterna i form av planavgifter är beräknade till drygt 0,5 miljoner kronor. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 3,2 miljoner kronor. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att befintliga bostadsfastigheter får byggrätter motsvarande permanentboende och därmed kommer bostäder som idag är förhållandevis trångbodda att kunna byggas ut. Detta innebär positiva konsekvenser för barn och ungdomar inom området. Projektet innebär även utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten, vilket också bedöms få en positiv effekt för barn och ungdomar då många fastigheter idag har dåligt vatten och bristfälliga avloppslösningar. Vägarna i området saknar separata gång- och cykelvägar och det finns inga anordnade allmänna lektytor för barn. I och med att det



fortsatt ska vara enskilt huvudmannaskap för vägar och naturmark ansvarar områdets föreningar för standarden och upprustning för dessa.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande 2:a kvartalet 2019

Laga kraft 2:a kvartalet 2019*

** utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas.*

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Granskningsutlåtande
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Förteckning över kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Roger Björk
Planarkitekt
Planenheten

Översikt område A (Eols udde), kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-12-08	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd	2017-04-19	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	2017-05-08	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	-	KSSU	Inkom ej med yttrande
✓	Detaljplan, granskning	2018-04-18	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Genomförandeavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

