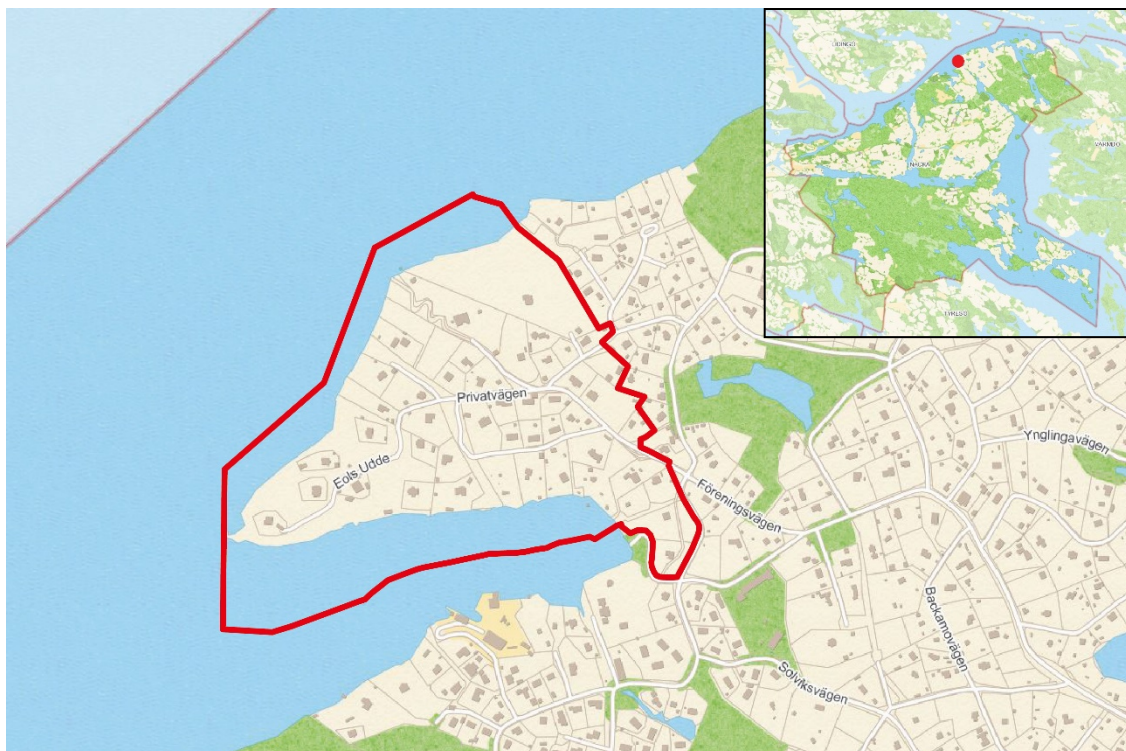


## Område A (Eols udde)

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



*Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.*

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna i området samt att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, miljöer och landskapsbild.

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 8 december 2015, § 244. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över värdefulla byggnader

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Antikvarisk platsanalys 2016

Innehållsförteckning:

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Sammanfattning                       | s. 2  |
| 2. Förutsättningar                      | s. 4  |
| 3. Planförslaget                        | s. 9  |
| 4. Konsekvenser av planen               | s. 16 |
| 5. Så genomförs planen                  | s. 19 |
| 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare | s. 25 |
| 7. Medverkande i planarbetet            | s. 27 |

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Kummelnäs, norra Boo, och berör 48 bostadsfastigheter. En övervägande del av bostäderna utgörs av permanentus 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.

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna samt möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, miljöer och landskapsbild.

Projektet genomförs, i enlighet med kategorin mer kortsiktig planering i arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten (VS) och enskilt huvudmannaskap för allmän plats (vägar och naturmark). Befintliga vägområden samt vissa utökningar av dessa, för att möjliggöra vändplaner och mötesplatser

i enlighet med önskemål från vägföreningen, läggs ut som allmän plats. 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. Detaljplaneförslaget medger att en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter får uppföras per bostadsfastighet. Om samtliga bostadsfastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggör planförslaget för totalt cirka 100 bostäder.

Värdefulla kulturhistoriska byggnader förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Vidare utökas lovplikten för så kallade "Attefallsåtgärder" ("Attefallshus", två takkupor, 15 kvadratmeter tillbyggnad, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus) samt för "Friggebodar" inom området. För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation utökas lovplikten generellt för fällning träd med en stamdiameter om 15 centimeter eller större samt för schaktning, sprängning och fyllning. För vissa delar av planområdet får tallar och ädellövträd inte fällas. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet, där marken redan är ianspråktagen och för befintliga bryggor.

På fastigheten Kummelnäs 7:14 föreslås utöver byggrätt för bostadshus att en studio/kontorsbyggnad får uppföras.

Konsekvenser av planförslaget är bland annat minskade utsläpp till kust och sjöar då kommunalt VS 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 att träd tas ned.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då detaljplanen kan bedömas vara av stor betydelse med stora konsekvenser för fastighetsägare. Kommunen avser att ansluta området till det kommunala vatten- och spillvattennätet vilket innebär att enskilda fastighetsägare ska betala anläggningsavgift för VS. Fastighetsägare kommer även att betala avgift till områdets vägförening för förbättring av vägar.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.

#### **Målområden för hållbart byggande:**

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnade och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller

utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet
- En levande kulturmiljö

Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs nedan under rubriken Hållbarhet på sida 15 och 16.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Kummelnäs, norra Boo, och berör 48 bostadsfastigheter. Planområdet är cirka 26 hektar stort. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmänna ytor inom området ägs av bland annat av privatpersoner och Östra Kummelnäs fastighetsägareförening.



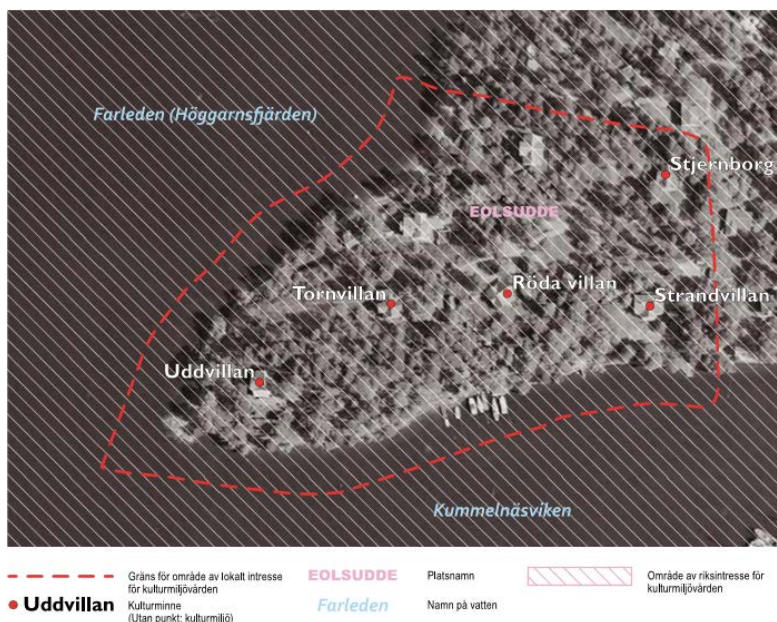
*Kartan visar ett flygfoto över planområdet (den röda markeringen visar detaljplanens avgränsning). Längst i väster ligger Eols udde.*

### Översiktlig planering

Planområdet ligger inom en del av Nacka där markanvändningen betecknas som ”Gles blandad bebyggelse” enligt Nacka kommuns översiktsplan (antagen 2012). Områden med gles blandad bebyggelse domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor,

skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Eols udde finns även utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram (antaget 2011) som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Vidare finns längst ut på Eols udde en utsiktspunkt markerad i Kustprogram för Nacka kommun (antaget 2011).



*Karta från kulturmiljöprogrammet som visar Eols udde.*

### Andra projekt/beslut som berör planen

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo skulle delas in i två planeringskategorier, dels långsiktig planering med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och dels mer kortsiktig planering med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplan för Område A (Eols udde) ingår i kategorin mer kortsiktig planering. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Projekten är mer kortsiktiga och innehåller ingen förtätning eller avstyckningar av fastigheter, däremot ska möjligheten till större bygggrätter prövas i planarbetet.

### Detaljplaner

För de flesta fastigheterna i området gäller områdesbestämmelser, OB 3 som vann laga kraft i november 1992 samt OB 16 som vann laga kraft i juni 2002. Områdesbestämmelserna innebär att på fastigheter som är klassade för fritidshus får fritidshus i en våning uppta en byggnadsarea om högst 75 kvadratmeter samt att fritidshus i en våning med loft får uppta

en byggnadsarea om högst 60 kvadratmeter. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 kvadratmeter. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. Då området utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad bygglovsplikt för bland annat rivning och byte av takmaterial. I områdesbestämmelserna har dock merparten av fastigheterna, cirka 35 stycken, klassificerats som permanentbostadsbebyggelse som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea.

För fastigheten Kummelnäs 7:12 gäller områdesbestämmelse OB 9 som vann laga kraft i november 1998 och för fastigheten Kummelnäs 7:35 gäller områdesbestämmelse OB 22 som vann laga kraft i juli 2007. Dessa områdesbestämmelser innebär att befintlig bostadsbyggnad klassificeras som permanentbostad i enlighet med bestämmelserna i OB 3.

För fastigheten Kummelnäs 7:8 gäller detaljplan DP 359, som vann laga kraft i oktober 2005. Detaljplanen medger byggrätt för en permanentbostadsbyggnad samt garage.

### **Intressen enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken**

#### ***Riksintresseområden***

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresseområde för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken (MB) – Stockholms farled och inlopp. Till riksintresseområdets kärnvården hör sommarvillabebyggelsen från årtiondena kring sekelskiftet 1900, de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären.

I Höggarnsfjärden norr om planområdet finns ett riksintresseområde för kommunikation enligt 3 kapitlet 8 § MB – farled för sjöfart till Stockholm.

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresseområde enligt 4 kapitlet MB – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att större delen av planområdet berörs av detta riksintresseområde. Värde ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Kommunen bedömer att planförslaget tillgodoser ovan beskrivna riksintresseområden.

#### ***Miljö kvalitetsnormer för vatten***

Dagvatten från området avleds till vattenförekomsten Askrikefjärden som idag har måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. I Askrikefjärden har bland annat Käppalaverket sin utsläppspunkt och fjärden belastas också av diffusa källor från jord- och skogsbruk, atmosfärisk deposition, dagvatten och enskilda avlopp.

Miljö kvalitetsnormen för Askrikefjärden är att den ska ha god ekologisk status år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för vissa ämnen till år 2027.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande innebär att områdets påverkan på recipienten förbättras.

### **Strandskydd**

Planområdet berörs av strandskydd som gäller 100 meter på land och i vattnet. Strandskyddet är idag upphävt på fastigheten Kummelnäs 7:35. När en ny detaljplan upprättas återinträder dock strandskyddet där det tidigare varit upphävt, och en ny prövning ska göras utifrån gällande förutsättningar. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Se motivering under rubriken ”Konsekvenser av planen”.

### **Området idag**

Hela norra Boo utgörs av en förkastningsbrant som sträcker sig från Stockholms innerstad och vidare österut. Från Höggarnsfjärden möter de höga höjderna vattnet i branta bergsstränder, men vissa flackare strandpartier finns också. Planområdet är bitvis starkt kuperat och på såväl privat som allmän mark finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall.

Området består idag av en blandad bebyggelse. En övervägande del av bostäderna utgörs av permanentus men det finns även en mindre andel fritidshus kvar, och äldre sommarvillor samsas med senare tillägg i bebyggelsen. Inom området finns vidare en stor variation i såväl tomternas som husens storlekar. Tomternas storlekar varierar från cirka 20 000 kvadratmeter till cirka 1100 kvadratmeter. Även husens storlekar varierar mellan mycket stora villor till små fritidshus.

Det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart inom området, som innehåller såväl höga kulturhistoriska värden som höga natur- och landskapsbildsvärden. Bebyggelsen är till stor del terränganpassad och husen är ofta indragna på tomterna, med en vegetation som dominerar över bebyggelsen. En del tomter består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra tomter dominerar naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed de smala och lantliga vägarna, som tillsammans med äldre bebyggelse i området, stora trädgårdar och lummig lövvegetation ger stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär. Stränderna är på vissa ställen tillgängliga, och ute på Eols udde går en stig ner från vändplatsen och vidare längs stranden fram till en utsiktspunkt längst ut på udden.

Karaktären ute på Eols udde fås av den kuperade terrängen, där sju sommarvillor har placerats med beaktan av de naturliga förutsättningarna, samt mångfalden av träd. På höjdsträckningen finns flertalet tallar och i slänterna dominerar olika lövträd. Eols uddes homogena bebyggelsekaraktär med en stram och lågmäld schweizerstil, lummiga trädgårdar och mark med skogskaraktär utgör en enhet med höga kulturhistoriska värden vilket främst är kopplade till såväl bebyggelsehistoriska som samhällshistoriska värden. Sommarnöjen utvecklades till följd av industrialiseringen och städernas ekonomiska tillväxt under 1800-talets andra hälft. Den nya och burgna borgarklassen hade ett behov av att komma ut i

naturen och den reguljära ångbåtstrafikens tillkomst skapade förutsättningar för etableringen av sommarnöjena längs med kusten. Eols uddes välbevarade sommarvillor speglar tillsammans med den kuperade terrängen och den gröna karaktären mycket väl denna utveckling och epok i såväl länets som kommunens historia. Eols udde har även höga arkitekturhistoriska och byggnadsteknikhistoriska värden. Villorna är utmärkta exempel på 1800-talets prefabricerade bebyggelse, en byggnadsteknik som även den möjliggjordes tack vare ångkraften. Den nya tidens sågverk kunde massproducera de för tiden så moderna lövsågerierna. Till den viktiga helhetsupplevelsen av sommarvillorna hör även den lummiga och gröna karaktären.

Ytterligare kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader finns inom planområdet, bland annat byggnaden Vinterbo som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram.

## Markförhållanden

### *Geoteknik*

Området består i huvudsak av berg i dagen med täcklager av sandig morän. En geoteknisk undersökning för vägarna tas fram i samband med projektering av vägarna.

### *Förorenad mark*

Kummelnäs varv ligger utanför planområdet och omfattas av MIFO-objekt 0182-0053 Kummelnäs Varv samt Kummelnäsviken. Kummelnäsviken har förhöjda halter av bland annat bly, koppar och zink enligt den referensprovtagning som skedde år 1988 inför provtagning av sediment vid Kummelnäs varv (AB Hydroconsult *Analys av sedimentprover september 1988*). Viken innehåller sannolikt generellt sett förorenade sediment även om halter eller utbredning inte har utretts, utöver den äldre provtagningen där referensprovpunkternas lägen inte framgår.

## Klimatanpassning

Inom planområdet finns ytor som kan komma att översvämmas vid extremregn (100-årsregn).



Beräknat översvämningsdjup vid 100-årsregn. Källa: Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun, 2015-05-07



## Service

Orminge centrum, som är stadsdelscentrum i kommundelen Boo, ligger cirka 4,5 kilometer från planområdet och nås med cykel, buss eller bil. Närmaste busshållplats finns på Kummelnäsvägen, drygt 250 meter från planområdet, där bussar till och från Slussen och Orminge centrum går. I närheten av planområdet finns Kummelnäs förskola och Backebo förskola.

## Gator och trafik

Bebyggelsen inom planområdet är gles och inom området saknas gång- och cykelbanor. Planområdet trafikförsörjs från Lövbergavägen och Föreningsvägen. Lokalvägarna inom planområdet har idag enskilt huvudmannaskap och sköts av Kummelnäs vägförening. Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt med smala väg- och körbanebredder och har en standard planerad för en fritidshusbebyggelse. Lokalvägarna är belagda med grus. På vissa vägvägsnitt finns problem med framkomlighet, framför allt vintertid.

## Teknisk försörjning

Majoriteten av fastigheterna inom planområdet saknar kommunalt vatten och spillvatten. Ett antal fastigheter är idag anslutna till ett avlopp via en privat pumpstation vid Beatabergsvägen, som är ansluten med en sjöledning till anslutningspunkt vid Ättiksvägen. Vidare har ett antal fastigheter en provisorisk anslutning till kommunalt vatten. Anslutning till kommunalt vatten finns vid korsningen Föreningsvägen/Höggarnsvägen.

I förnyelseområden med allt fler permanentboende kan enskilda anläggningar leda till problem. Många av de enskilda avloppslösningarna är otillräckliga och påverkar den omgivande miljön negativt. De har en stor variation på standard beroende på när de tillkommit och om de tillkommit med kommunens medgivande eller inte. Med dagens krav på omhändertagande av avloppsvatten har området en mycket låg och i många fall undermålig standard. En snar förbättring av vatten- och avloppssituationen är därför nödvändig.

I samband med utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar förbereds det även för samförläggning av el, tele och fiber. Det innebär att luftledningar kan förläggas i marken framöver. Innan markförläggning av ledningar sker ska vägföreningen rusta upp befintliga vägar i området.

För elförsörjningen finns en transformatorstation vid korsningen Privatvägen/Västra Uppfartsvägen.

## 3. Planförslaget

### Allmänt om planförslaget

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras, och inga avstyckningar tillåts inom området vilket regleras genom en bestämmelse om minsta tomtstorlek (**d**).

Detaljplanen medger att ett tiotal tomter för fritidshus kan omvandlas till tomter för permanent bebyggelse. Planen innebär att högst en huvudbyggnad för bostadshus får uppföras per fastighet och att det får inredas högst två lägenheter per huvudbyggnad. Vidare reglerar detaljplanen att bostadslägenhet inte får inredas i komplementbyggnader.

### Nya byggnader

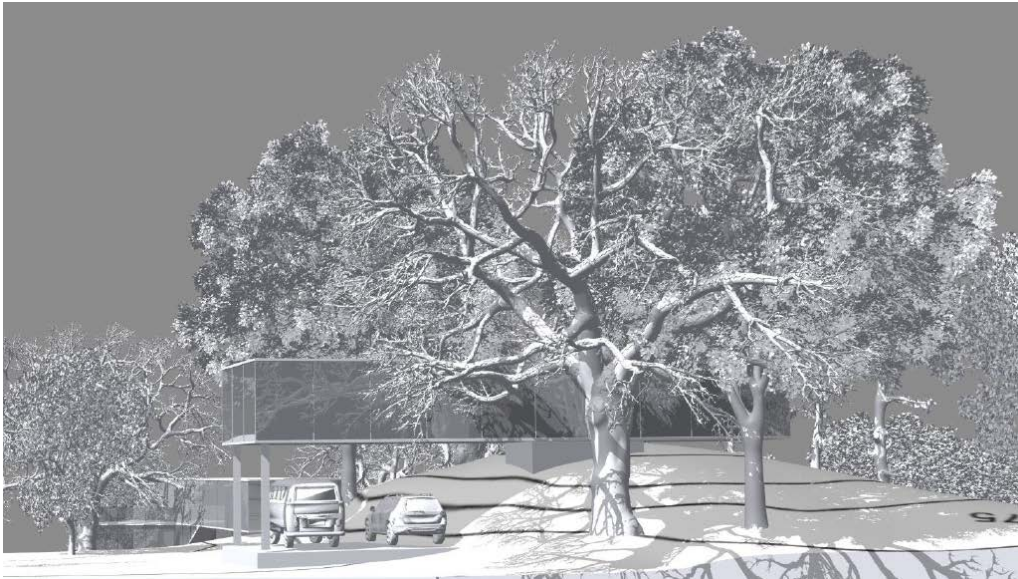
Cirka hälften av bostadsfastigheterna inom området ges en generell byggrätt som innebär att huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 165 kvadratmeter eller med en högsta nockhöjd om 6,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 180 kvadratmeter (e<sub>1</sub>).

Inom området finns det idag huvudbyggnader som överskrider den föreslagna generella byggrätten vad gäller höjd och/eller byggnadsarea. Berörda fastigheter ges en individuell byggrätt som syftar till att bekräfta byggnadernas nuvarande utformning (e<sub>2</sub>), för att de inte ska bli planstridiga i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

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 för befintliga lagligt uppförda komplementbyggnader överskrider på en fastighet utgör bestämmelserna dock inget hinder mot att dessa står kvar. Två befintliga, större komplementbyggnader ges en individuell byggrätt, som syftar till att bekräfta byggnadernas nuvarande utformning (e<sub>3</sub>).

Byggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata med hänsyn till trafiksäkerhet och landskapsbild. Detta regleras på plankartan med så kallad prickmark, inom vilket marken inte får förses med byggnad. På några ställen där befintliga byggnader är placerade närmare än 6 meter från gata har prickmarken anpassats efter befintliga förhållanden. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Undantaget är befintliga huvudbyggnader som är placerade närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. För dessa fastigheter gäller att ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (p<sub>1</sub>). För att värna områdets kultur- och naturmiljö samt landskapsbild har prickmark även lagts ut längs kusten mot farleden, kring värdefulla byggnader, på värdefull naturmark, inom strandskyddat område och på stora delar av Eols udde.

På fastigheten Kummelnäs 7:14 föreslås att en studio/kontorsbyggnad (K) får uppföras utöver en bostadsbyggnad. Byggnaden får uppföras i högst 4 meter och ha en bruttoarea om högst 180 kvadratmeter (e<sub>4</sub>), och ska placeras ovanpå och utskjutande från en berghäll. För att minimera påverkan på mark och vegetation ska byggnaden anpassas till topografien och placeras ovanpå berghäll, sprängning och schaktning är inte tillåtet. Byggnaden ska i huvudsak utformas enligt illustration nedan (f<sub>1</sub>). Vidare ska de omgivande större ekarna och tallarna bevaras (n<sub>1</sub>).

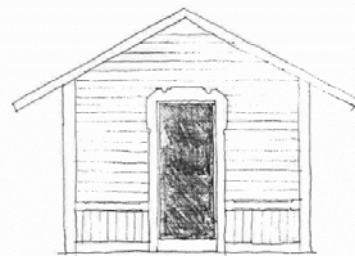


*Illustrationsbild över tänkt utformning av studio/kontorsbyggnad. Källa: Fredrik Magnusson*

På fastigheten Kummelnäs 7:34 föreslås att ett badhus med brygga får återuppföras i enlighet med det som tidigare stod på platsen (**f**<sub>2</sub>). Badhuset ska återuppföras i originalutförande vad gäller funktion, form, volym, placering, färgsättning och fasad- och takmaterial. Badhuset får uppta högst 17 kvadratmeter byggnadsarea, och bryggan får vara högst 16 kvadratmeter.



*Badhus. Fasad mot söder (mot norr spegelvänd)*



*Badhus. Fasad mot öster (mot väster spegelvänd)*

### *Obebyggda fastigheter*

Inom området finns enstaka fastigheter som inte har bedömts som självständiga bostadsfastigheter, samt en obebyggd fastighet som i sin helhet ligger inom strandskyddat område där kommunen bedömer att det inte finns särskilda skäl för upphävande av strandskydd. Dessa fastigheter ges ingen byggrätt i detaljplanen.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Inom planområdet finns byggnader som bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § PBL. 15 av dessa ges planbestämmelser som innebär att byggnaden inte får rivas(**r**) och att byggnaden inte får förvanskas(**q**). Dessa byggnader omfattas även av varsamhetskravet enligt PBL. Ytterligare 3 byggnader förses varsamhetskrav (**k**). För dessa gäller att underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens

karaktärsdrag. För byggnader som omfattas av q- och k-bestämmelser gäller utökad lovplikt för fasadändring, omfärgning, fasadbyte och byte av taktäckningsmaterial.

I handlingen *Förteckning över värdefulla byggnader* finns en lista med berörda fastigheter och byggnader, motivering till bestämmelserna och vilka värdebärande karaktärsdrag byggnaderna besitter.

### ***Hänsyn till kulturmiljö och landskapsbild***

Områdets karaktär, landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas vid ändringar i miljön. Husens placering på tomterna, det slingrande och grusbelagda vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljön och landskapsbilden samt till terrängförutsättningarna och befintlig vegetation på fastigheten. Det är väsentligt att hårdgjorda ytor undviks. Hårdgjorda ytor bör beläggas med grus och stödmurar bör undvikas. Vid om-, till- och nybyggnad på fastigheterna närmast Eols udde, det vill säga väster om Jenny Linds väg och Beatebergsvägen, ska särskild hänsyn tas till karaktären på Eols udde vad gäller placering, utformning, val av tak- och fasadmaterial och färgsättning, så att tilläggen inte dominerar över den känsliga kulturmiljön. Karaktäristiskt för byggnaderna på Eols udde är bland annat träpanel i bruten kulör och sadeltak belagt med lertegel eller falsad plåt. Vid om-, till- och nybyggnad utmed kusten ska särskild hänsyn tas till farledsmiljön vad gäller placering, utformning, val av tak- och fasadmaterial och färgsättning, som bör utföras i dov kulör, så att tilläggen inte dominerar över den känsliga kulturmiljön längs kusten.

### ***Utökad lovplikt för Attefallsåtgärder och friggebodar***

Hela planområdet ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövården och utgör ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område enligt 8 kapitlet 13 § PBL. Av den anledningen regleras i detaljplaneförslaget att området inte omfattas av möjlighet till bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kapitlet 4 § pkt 3 och 4a-4c §§ PBL, det vill säga för så kallade friggebodar och Attefallsåtgärder. För området krävs således bygglov för att:

- uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 kvadratmeter, så kallad friggebod
- uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 25 kvadratmeter, så kallat Attefallshus
- göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter
- bygga högst två takkupor
- i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad

Detta innebär att ovanstående byggnadsåtgärder prövas mot bestämmelserna i detaljplanen.

### **Mark och växtlighet**

För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation gäller att särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tomtbild, och nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas till befintliga naturförutsättningar. Marklov krävs därför inom hela planområdet för schaktning,

sprängning och fyllning samt för fällning av träd med en stamdiameter om 15 centimeter eller större mätt 1,3 meter ovan mark. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Riskträd får fällas, vilket är träd som riskerar att falla med skada på person eller egendom. I första hand bör dock farliga grenar tas ned istället för hela trädet.

Inom vissa delar av planområdet finns områden med värdefulla träd. Inom dessa får ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark inte fällas. Vidare ska de skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas (**n<sub>1</sub>**).

Längs med farleden finns områden med värdefull skog som ska bevaras. Naturvårdande gallringar får dock genomföras för att gynna kronutveckling och för att skapa äldre grova träd. Dessa områden ska ha en skogskaraktär där trädens kronor täcker markskiktet och död ved ska lämnas (**n<sub>2</sub>**).

På Eols udde går en allmän gångstig från vändplatsen ner längs vattnet och ut på udden. För Eols udde finns även en skötselplan som ger målsättningar och riktlinjer för områdets skötsel.

### **Båtplatser och bryggor**

Befintliga lagligt uppförda bryggor inom planområdet omfattas i detaljplanen av WB-område (privata bryggor) eller WV-område (föreningsbryggor eller motsvarande). Strandskyddet föreslås upphävas för den yta som bryggan upptar. För den större föreningsbryggan som har Y-bommar har bommarna inkluderats i WV-området.

### **Buller**

Bebyggelsen inom området är gles och till stor del bilberoende. Biltrafiken utgör en begränsad bullerpåverkan och riktvärden för trafikbuller bedöms klaras.

Större färjor och annan båttrafik trafikerar Höggarnsfjärden norr om planområdet vilket kan orsaka lågfrekvent buller. Buller från båttrafiken bedöms inte medföra oacceptabla ljudnivåer vid fasad eller i utemiljön, men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid bygglov för de fastigheter som är vända mot fjärden. Exempelvis kan val av fönster och dimensionering av byggnaders fasader göra att godtagbara ljudnivåer inomhus enligt boverkets byggregler säkerställs.

Kummelnäs varv, som ligger på andra sidan Kummelnäsviken utanför planområdet, bedriver bullerintensiv verksamhet. Varvet har genomfört en bullerutredning (Structor, 130618) som redovisar 46 dBA ekvivalent ljudnivå vid en mätpunkt inom detaljplaneområdet, på fastigheten Kummelnäs 7:18. Verksamheten bedrivs i huvudsak på

vardagar dagtid, men enligt utredningen förekommer arbete även helgtid. Nivån vid mätpunkten är under Naturvårdsverkets riktvärden för planläggning och bygglovsprövning av bostäder, 50 dBA dagtid. För helger ligger nivån strax över riktvärdet 45 dBA. Diskussion mellan varvet och tillsynsmyndigheten för verksamhetsbuller (kommunens miljöenhet) pågår i dagsläget för att minska bullernivåerna i närområdet.

### **Gator och trafik**

Vägföreningen ska vara huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för vägarna inom området och förbättringar av dessa. Det befintliga lokalvägnätets sträckning föreslås huvudsakligen behållas. Föreningen planerar i dagsläget att fortsätta med grusbeläggning av vägar. I detaljplanen ställs krav på att vägkroppen ska ha en uppbyggnad som säkrar att kommunens vatten- och spillvattenledningar inte skadas. Detta innebär att vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Nya mötesplatser och upprustning av återvändsgator föreslås inom området för vägkroppen. På några delar behövs justering göras för att säkerställa vägkroppens funktion. Dessa åtgärder kan medföra inlösen av privat tomtmark. Se vidare under avsnittet ”Så genomförs planen”.

### *Parkering*

All privat parkering ska ske på kvartersmark, det vill säga på de egna fastigheterna. Nackas modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas, se *Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka*.

### **Tillgänglighet**

Inom området ansvarar områdets vägförening för utformningen av allmän plats. Allmänna platser bör utformas för att möjliggöra för personer med funktionsnedsättning att röra sig inom området.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vatten och avlopp***

Kommunen ansvarar för att bygga ut vatten och spillvatten fram till fastighetsgräns. Huvudledningarna för vatten och spillvatten kommer att vara grunt förlagda i isolerande lådor i områdets vägar. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling. Området kommer att förses med så kallad LTA-lösning för avloppet. Det innebär att samtliga fastighetsägare kommer att få installera en mindre pumpanläggning inom sin fastighet för bortledning av spillvattnet. Valet av denna tekniska lösning görs då terrängen i området är allt för kuperad för att kunna avleda spillvattnet med så kallade självfallslösningar. I och med detta kan vägarnas bredd fortsatt hållas relativt smala och terränganpassade. VA-huvudmannen tillhandahåller pumpanläggningen och den enskilde fastighetsägaren svarar för pumpens installation och elförbrukning.

### ***Dagvatten***

Dagvatten ska omhändertas inom respektive fastighet. Där så är möjligt kan detta ske genom fördröjning och infiltration inom fastigheten, så kallat LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet). Hårdgjorda ytor (till exempel tak och asfaltsytor) bör minimeras och träd och vegetation bör i möjligaste mån behållas. Vid svårigheter att klara dagvattenhanteringen inom fastigheten ska lämplig form av fördröjningsmagasin anordnas. Vägföreningen ansvarar för hanteringen av dagvatten inom allmän plats. Iordningställande och underhåll av diken längs med vägarna är av vikt för att undvika problem med dagvatten inom området. När vägarna rustas upp bör öppna diken väljas. Avrinning eller kulvertering bör inte ske mot Rudträsk. För mer information om omhändertagande av dagvattnet se dokumentet *Dagvattenstrategi för Nacka kommun*.

### ***Värme***

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system bör väljas, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

### ***El***

Boo Energi ansvarar för områdets elförsörjning. Utöver befintlig transformatorstation planeras inga ytterligare i området.

### ***Kommunikation***

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark.

### ***Avfall***

Kommunen, via Nacka vatten och avfall AB, ansvarar för hämtning av avfall från fastigheterna i området. Insamling av rest- och matavfall sker via separata kärl som placeras vid fastighetsgräns, för tömning av sopbil. För fastigheter där värdmöjligheter för sopbil saknas placeras sopkärl istället på gemensam uppsamlingsplats. För att reducera mängden avfall bör källsortering ske. Återvinningsstationer finns vid korsningen Kummelnäsvägen-Värmdövägen samt i Rensättra vid gamla Porsmosseverket. Avlämning av övriga sorters avfall, exempelvis grovavfall, elavfall och farligt avfall, sker vid någon av kommunens återvinningscentraler. Där finns även möjlighet att lämna in möbler, prylar, textilier med mera för återbruk.

### **Hållbarhet**

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

Hållbarhetsmålet *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*

- projektet innebär att bostadsfastigheterna inom området ansluts till kommunalt vatten och spillvatten
- bebyggelse ska anpassas till natur- och terrängförhållanden i området

Hållbarhetsmålet *En levande kulturmiljö*

- värdefulla kulturvärden i bebyggelse och landskap har beaktats och skyddats i detaljplaneförslaget.

## **4. Konsekvenser av planen**

### **Behovsbedömning**

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra ett litet negativt netto för VS-utbyggnaden. Planförslaget medför vidare kostnader för enskilda fastighetsägare i form av anläggningsavgift för VS och för förbättring av vägar. Därtill bedöms planen generellt medföra ökade fastighetsvärden för de enskilda fastighetsägarna i området.

De ekonomiska konsekvenserna av planförslaget för kommunen beskrivs under avsnitt 5, ”Så genomförs planen”, och de ekonomiska konsekvenserna för enskilda fastighetsägare beskrivs under avsnitt 6, ”Så påverkas enskilda fastighetsägare”.

### **Natur- och kulturmiljö samt landskapsbild**

Natur- och kulturmiljön samt landskapsbilden kan komma att påverkas negativt när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse, samt om fastighetsägare utnyttjar sina byggrätter till fullo. Nya byggnader kan tillkomma och träd kan fällas inom delar av området. Områdets gröna karaktär och historiska karaktär som fritidshusområde kan påverkas, dock är det förhållandevis få fritidshus kvar i området idag. För att minimera påverkan förses kulturhistoriskt värdefulla byggnader med rivnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser, och lovplikten utökas för så kallade Attefallsåtgärder och friggebodar. Vidare införs lovplikt för, och i vissa delar förbud mot, trädfällning. Det är även positivt att vägens enklare karaktär med grus bevaras. Genom detaljplanens utformning med hänsyn till natur- och kulturmiljön, bedöms påverkan som liten och planförslaget bedöms inte innebära en påtaglig skada på riksintresseområden för kulturmiljövården, samt kustområdet och skärgården.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Enskilda avlopp ska anslutas till kommunens spillvattenledningsnät, vilket innebär att utsläpp av övergödande ämnen kommer att minska i och med genomförandet av planen. Planen medger inte någon direkt förtätning eller ändrad markanvändning, vilket innebär att den miljö med mycket växtlighet och grusvägar som finns idag kommer att bibehållas. Därmed finns fortsatt goda möjligheter att fördröja och rena dagvatten inom tomtmark och



längs vägarnas öppna diken. Belastningen från dagvattnet på recipienten bedöms därför inte öka.

Genomförandet av detaljplanen innebär en stor positiv påverkan på recipienten i och med att avlopp ansluts till det kommunala VS-nätet samtidigt som belastningen från dagvattnet inte ökar. Därmed kommer miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten följas.

### **Strandskydd**

Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen på land och i vattnet. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet på delar av kvartersmark för bostadsändamål, gator och för befintliga lagligt uppförda bryggor. Inom kvartersmark föreslås, med stöd av det särskilda skälet i 7 kap. 18 c § pkt 1 MB, strandskyddet upphävas på de delar som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Områden som upphävs med detta skäl är ianspråktagna för bostadsbebyggelse med tillhörande hemfridszon och de saknar långsiktig betydelse för växt- och djurlivet i området. För vissa fristående mindre byggnader inom den zon inom vilket strandskyddet föreslås ligga kvar upphävs strandskyddet med samma skäl som ovan.

Strandskyddet föreslås även upphävas för lagligt uppförda bryggor inom området. Dessa är betecknade med WB och WV på plankartan. Med lagligt avses att de antingen anlagts före strandskyddets införande på 1970-talet eller att de fått beviljad dispens från förbudet i 7 kap. 15 § MB som säger att det är förbjudet uppföra anläggningar inom strandskyddsområde. För bryggorna som ligger i anslutning till tomtmark upphävs strandskyddet med det särskilda skälet att ytan redan är ianspråktagen (7 kap. 18 c § pkt 1 MB). För bryggor som ligger i anslutning till mark som är tillgänglig för allmänheten, så som exempelvis samfällighets- eller föreningsbryggor, upphävs strandskyddet även med stöd av särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § pkt 3 MB, anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Planförslaget möjliggör även för återuppförande av ett badhus på befintlig brygga/stenpir på fastigheten Kummelnäs 7:34. Ett badhus har tidigare funnits på platsen och utgjorde en del i den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön på Eols udde. Bygglov och strandskyddsdispens gavs för återuppförande 2008 men genomfördes inte. Detaljplanen reglerar att det nya badhuset ska återuppföras i enlighet med det som tidigare fanns på platsen (f<sub>2</sub>). Badhuset är gemensamt för fastighetsägarna till fastigheten Kummelnäs 7:34. Kommunen bedömer att badhuset kan återuppföras med stöd av de särskilda skälen enligt 7 kap. 18 c § pkt 1, 3 och 5 MB, att marken redan är ianspråktagen, anläggningen till sin funktion måste ligga vid vattnet och att det är ett angeläget allmänt intresse att återställa badhuset som utgör en del i en kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö. I och med att badhuset ligger för sig och utformas så att den inte uppfattas som en privat byggnad bedöms närområdet inte privatiseras.

Inom hela detaljplaneområdet ligger strandskyddet kvar längs stranden så att fri passage så långt det är möjligt möjliggörs, goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras och påverkan på vattenområdet minimeras. Den zon av strandskydd som behålls på ianspråktagen tomtmark motiveras dock i första hand av att påverkan på det skyddade vattenområdet ska minimeras eftersom det oftast är så ianspråktaget där att passage på land inte är möjligt.

Sammantaget bedömer kommunen att intresset av att ta strandskyddsområdet i anspråk enligt detaljplaneförslaget väger tyngre än strandskyddsintresset. De områden där strandskyddet föreslås upphävas redovisas på plankartan med skrafferade ytor.

### **Klimatanpassning**

För fastighet Kummelnäs 7:14 begränsas möjligheten att bebygga ytor som riskerar att översvämmas genom att marken endast får förses med komplementbyggnad. För att minska risken för skador i samband med översvämning kan kommande dagvattenlösningar behöva anpassas till översvämningens risker samt att bygglovsprövningen beaktar detta vid lovgivning.

### **Buller**

Riktvärden för trafikbuller klaras inom området och riktvärden för verksamhetsbuller klaras i huvudsak. Eftersom åtgärder som minskar verksamhetsbullret troligen kommer att utföras finns möjligheten att nivåerna sänks i framtiden. Lågfrekvent buller kan eventuellt kräva särskilda åtgärder vid byggnation så att BBR klaras vad gäller inomhusvärden för de fastigheter som ligger nära Höggarnsfjärden, vilket bör beaktas vid lovgivning.

### **Förorenad mark**

Detaljplaneförslaget medger inga verksamheter som behöver anpassas på grund av förorenat sediment i Kummelnäsviken. Förslaget innebär inte heller att eventuella åtgärder för att avhjälpa föroreningen vid varvet eller i viken hindras.

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

För genomförandet av de vägombyggnadsåtgärder som planeras kommer väghållaren, Kummelnäs vägförening, att ta ut en avgift av fastighetsägarna i området. Planförslaget innebär också att ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av släntintrång och inlösen av mindre ytor av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området. Inlösen innebär att en del av tomtmarken planläggs som allmän platsmark och genom fastighetsreglering överförs till vägfastigheten. För detta utgår ersättning för markområdet och eventuella tomtanläggningar i området enligt bestämmelser om ersättning i expropriationslagen.

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt den vid tidpunkten för upprättande av förbindelsepunkt gällande fastställda VA-taxa och debitering sker när det finns ett utbyggt och godkänt ledningsnät.

De fastighetsägare som söker bygglov i enlighet med detaljplanen debiteras bygglovavgift och planavgift i samband med bygglovets beviljande. Avgifterna taxeras ut enligt gällande taxa för planering, byggande, kartor och mätjänster utefter vad fastighetsägaren har sökt bygglov för.

Ekonomiska konsekvenserna för enskilda fastighetsägare beskrivs vidare under avsnitt 6, ”Så påverkas enskilda fastighetsägare”.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Erforderliga markupplåtelse, rättighetsupplåtelse, gemensamhetsanläggningar med mera för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i anläggningsförrättningen. Ansökan om sådan förrättning kan göras av vägföreningen, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen. Förrättningen kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Om fastighetsägarna inom området gemensamt vill tidigarelägga några undersökningar eller andra arbeten kan det lösas genom civilrättsliga avtal utanför förrättningens ram.

### Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Samråd	maj - juni 2017
Granskning	1:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2019*

*\* Ovanstående tidplan är preliminär och anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande förskjuts tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för genomförandet, utbyggnad av väg och VS samt husbyggnadsstart, förflyttas framåt i tiden.*

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart på allmän platsmark kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2019 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande, det vill säga byggstart efter beviljande av bygglov, kan ske när angiven utformning av vägarna på allmän plats är uppfyllda. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VS-nätet efter VS-utbyggnaden är klar och att förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade, enligt gällande taxa vid debiteringstillfället.

### **Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller**

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 7 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Planområdet ligger perifert i kommunen och vägarna och allmänna platser betjänar i huvudsak de som bor i området. Kummelnäs vägförening ansvarar idag för vägarna inom planområdet, samt i angränsande områden. Vägföreningen har uttryckt starka önskemål om att huvudmannaskapet även fortsättningsvis ska vara enskilt. Enligt PBL är huvudregeln att kommunen ska ta över ansvaret för allmän platsmark, det vill säga vägar, gångvägar och naturmark etcetera när ett område detaljplaneläggs, om det inte finns särskilda skäl till annat. Kommunen anser att det föreligger särskilda då kommunen inte ansvarar för vägar med mera i området idag, samt att det är enskilt huvudmannaskap i angränsande, redan detaljplanelagda, områden. Detta bibehålls för att få en fortsatt enhetlig förvaltning av vägarna och de allmänna platserna. Genom att behålla enskilt huvudmannaskap för allmän plats kan även områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktär med dess grusvägar fortsatt bevaras.

Kommunen anser vidare att ett särskilt skäl är om en betydande majoritet av de boende i området vill ha enskilt huvudmannaskap. En enkätundersökning inför beslut om ny arbetsmodell för förnyelseplanering i Boo genomfördes i maj 2008. I undersökningen angav cirka 75 % av de boende inom planområdet att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, cirka 10 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till cirka 15 %.

Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås utifrån ovanstående fortsatt vara enskilt. Kummelnäs vägförening föreslås bli huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark, samt dagvatten inom allmän plats inom planområdet. För att vägföreningen ska kunna ansvara för utbyggnaden och skötseln av allmänna platser inom planområdet måste först en sektion bildas genom en anläggningsförrättning av Lantmäteriet.

För vatten- och spillvattenförsörjningen ska Nacka Vatten och Avfall AB vara huvudman.

Boo Energi AB ansvarar för elledning på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark, medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för samtliga anläggningar (som inte är allmänna) och bebyggelse på kvartersmark.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Ett genomförandavtal ska tecknas mellan kommunen och vägföreningen innan detaljplanen antas. Avtalet omfattar såväl grundundersökning som projektering, upphandling och utbyggnad. I avtalet regleras hur samarbetet organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och föreningen.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

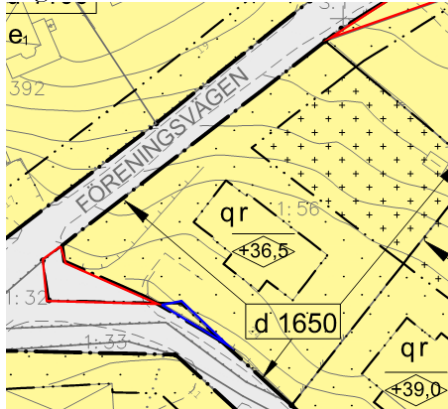
#### ***Mark ingående i allmän plats, inlösen***

Föreningar som finns i området idag är Östra Kummelnäs fastighetsägareförening, Kummelnäs vägförening, Storslam Fjorton samfällighetsförening och Eols Udde samfällighetsförening. Kummelnäs vägförening förvaltar vägar inom detaljplaneområdet genom en gemensamhetsanläggning, Östra Kummelnäs förvaltar en del av allmänna ytor samt naturmarken, Eols Udde förvaltar gemensam mark och ledningar, och Storslam Fjorton förvaltar vatten- och spillvattenledningar.

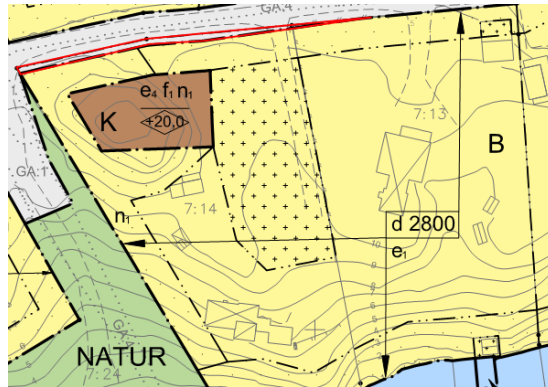
De områden som föreslås bli allmän platsmark kan antingen förvärvas av huvudmannen med äganderätt (inlösen) eller genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen (nyttjanderätt). I det här fallet är det Kummelnäs vägföreningen som huvudman som ska träffa överenskommelser med de berörda fastighetsägarna om inlösen/nyttjanderätt och ersättning. Överenskommelsen läggs sedan till grund för beslut i den lantmäteriförrättning som behövs för att fastighetsrättsligt genomföra marköverlåtelseerna. Kan överenskommelse inte träffas mellan huvudmannen och den enskilde fastighetsägaren kan lantmäterimyndigheten efter ansökan besluta om inlösen/nyttjanderätt och även fastställa ersättningen i lantmäteriförrättningen. Vid inlösen av mark för allmän plats, alternativ upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning, tillämpas anläggningslagens regler om ersättning om ingen annan överenskommelse träffas.

Genom detaljplanen utökas vägområdet till att beröra delar av de idag privatägda fastigheterna Kummelnäs 1:56, 7:11, 7:13, 7:14, 7:22, 7:24 och 7:34. Illustrationerna nedan visar mark som föreslås överföras från privatägda fastigheter till vägfastigheten (ytorna

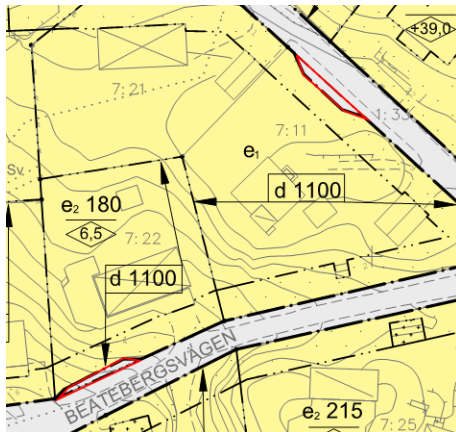
markeras med röd linje). Fastigheten Kummelnäs 1:56 har möjlighet att lösa in en del av vägområdet i samband med lantmäteriförrättningen (yta markerad med blå linje).



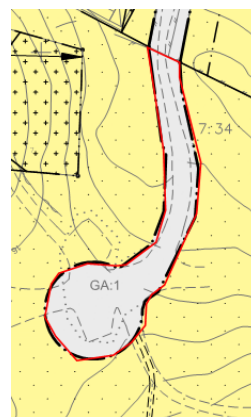
*Fastighet Kummelnäs 1:56*



*Fastigheterna Kummelnäs 7:13 och 7:14*



*Fastigheterna Kummelnäs 7:11 och 7:22*

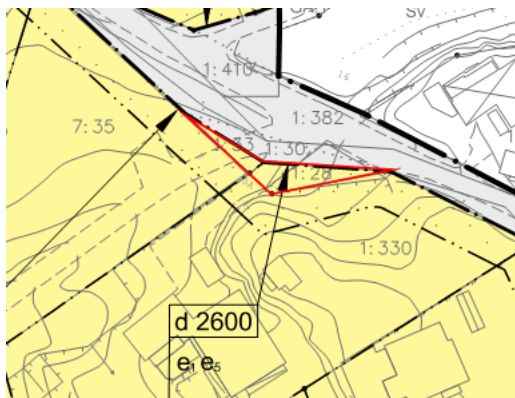


*Fastigheten Kummelnäs 7:34*

Gemensamhetsanläggning Storslam Fjorton som avser vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark kommer att upphävas genom en omprövningsförrättning efter att kommunala vatten- och spillvattenledningar är färdigställda. I gemensamhetsanläggningen för Eols Udde kommer ledningar att tas bort ur gemensamhetsanläggningen men övriga anläggningar kommer kvarstå i gemensamhetsanläggningen. Detta då gemensamhetsanläggningar för ledningar inte längre behövs när respektive fastighetsägare ansluter sig till kommunala vatten- och spillvattenledningar.

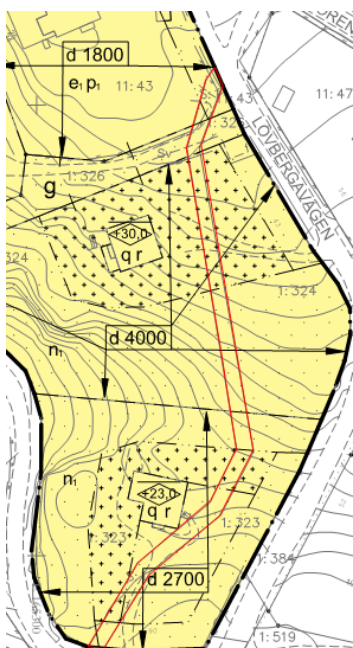
### ***Fastighetsreglering – tillköp av kvartersmark***

Kummelnäs 7:35 och Kummelnäs 1:330 föreslås enligt planförslaget kunna utökas genom tillköp av kvartersmark (ytorna markeras med röd linje i illustrationen nedan). Detta planeras för fastigheter som inte har direkt kontakt med gatan för att underlätta att in- och utfart kan ordnas inom egen mark eller där det finns annan nytta med att tillföra mark. De fastigheter som föreslås upplåta mark är Kummelnäs 1:28, som ägs av Nacka kommun, samt Kummelnäs 1:33, S:1 och Kummelnäs 1:30 som ägs av Östra Kummelnäs fastighetsägareförening.



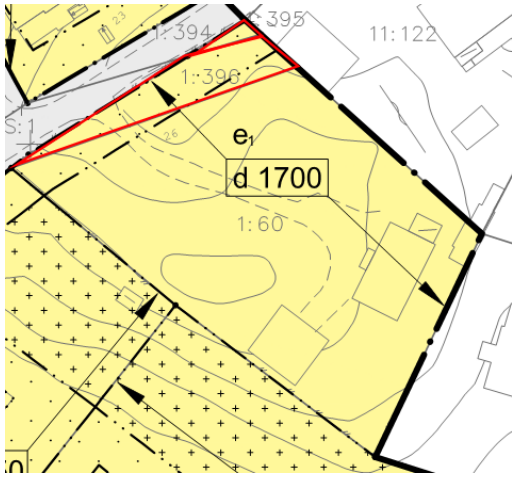
*Fastigheterna Kummelnäs 7:35 och 1:330 föreslås tillköp av mark inom rödmarkerat område.*

Planförslaget föreslår att fastigheterna Kummelnäs 1:323, 1:324, 1:326 och 11:43 ska kunna regleras över en del av fastigheten Kummelnäs S:1 som ägs av Östra Kummelnäs fastighetsägareförening (markerad med röd linje i illustrationen nedan).



*För fastigheterna Kummelnäs 1:323, 1:324, 1:326 och 11:43 föreslås fastighetsreglering av kvartsmark inom rödmarkerat område.*

För fastigheten Kummelnäs 1:60 föreslås att fastigheterna Kummelnäs 1:395 och 1:396 överförs till fastigheten Kummelnäs 1:60 genom fastighetsreglering, för att möjliggöra en mer enhetlig tomtgräns ut mot gata (markerad med röd linje i illustrationen nedan).



För fastigheten Kummelnäs 1:60 föreslås fastighetsreglering av kvartersmark inom rödmarkerat område.

### ***Gemensamhetsanläggning inom kvartersmark och övriga servitut***

Inom kvartersmark på fastigheterna Kummelnäs 1:324, 11:42 och 11:43 föreslås att en gemensamhetsanläggning (**g**) bildas för väg och VS-ledningar. Även inom annan kvartersmark kan det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Berörda fastighetsägare ska ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Från vändplanen vidare ner till slutet av Eols udde finns ett servitut på kvartersmark som är till förmån för den kommunala fastigheten Orminge 55:1 och belastar fastigheten Kummelnäs 7:34. Servitutet avser en gångstig som idag nyttjas för allmänheten för att ta sig ut på udden. Servitutet kommer att kvarstå som det är idag.

### ***Ledningsrätt***

Ledningsrätt avseende kommunala vatten- och spillvattenledningar ska bildas genom en lantmäteriförrättning. Utrymme upplåts inom allmän plats/väg inom planområdet.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät, exempelvis genom avtal eller ledningsrätt.

### **Tekniska åtgärder**

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

### ***Vatten och spillvatten***

Kommunen bygger ut VS fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.



### ***Dagvattenhantering***

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom respektive fastighet. Detta kan ske genom infiltration inom fastigheten, så kallat LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet). Inom allmän plats ansvarar vägföreningen för dagvattenhantering. För mer information om omhändertagande av dagvattnet se dokumentet ”Dagvattenstrategi för Nacka kommun”.

### **Ekonomiska frågor**

Då det fortsatt kommer att vara enskilt huvudmannaskap inom detaljplaneområdet belastar upprustning och underhåll av allmänna platser inte kommunens ekonomi. Kommunens kostnad för framtagandet av detaljplanen är uppskattad till cirka 2 miljoner kronor inklusive administration. Utbyggnad av vatten och spillvatten ansvarar Nacka Vatten och Avfall AB för, uppskattad kostnad är cirka 13 miljoner kronor inklusive projekteringen och projektledning. Intäkterna är beräknade till drygt 0,5 miljoner kronor för planavgifter och 9 miljoner kronor för anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2017 års taxa. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 5,5 miljoner kronor. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

## **6. Så påverkas enskilda fastighetsägare**

Fastighetsbildning, justering av gränser inom kvartersmark, sker på initiativ från enskilda fastighetsägare som berörs. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när vatten- och spillvattenledningar samt gator är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VS-nätet efter det att VS-nätet är utbyggt och förbindelsepunkt är upprättad.

### ***VA-anläggningsavgift***

Utbyggnad av VS innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VS-anläggning. Anläggningsavgiften varierar med tomtens storlek men har i 2017 års taxa ett takbelopp på 256 398 kronor inklusive mervärdeskatt för enbostadshus. Anläggningsavgiften är en engångsavgift för att täcka kostnaden för att ordna en allmän VS-anläggning och taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

### ***Gator, park med mera***

Kostnaderna för om- och nybyggnad av vägarna och belysning, inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, samt eventuell iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Kostnaderna för upprustning av allmänna anläggningar ska fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet, och betalas till vägföreningen. Fördelningsprincipen läggs fast i en anläggningsförrättning.

### ***Markinlösen/släntintrång***

De fastigheter som i planen får avstå mark för *allmän plats/gata/naturmark* har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. Se vidare under avsnittet ”Fastighetsrättsliga åtgärder” angående vilka fastigheter som berörs.

### ***Rivningsförbud och skyddsbestämmelser***

Inom planområdet finns byggnader som bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § PBL. Följande fastigheter berörs av rivningsförbud (r) och skyddsbestämmelser (q): Kummelnäs 1:14, 1:323, 1:324, 1:56, 7:18, 7:27, 7:28, 7:29, 7:30, 7:31, 7:32, 7:33, 7:34 och 11:111. I handlingen *Förteckning över värdefulla byggnader* finns en utförligare lista med motivering till bestämmelserna och vilka värdebärande karaktärsdrag byggnaderna besitter.

### ***Obebyggd fastighet***

Fastigheten Kummelnäs 7:5 är idag obebyggd och ligger i sin helhet inom strandskyddat område. Fastigheten ges ingen bygg rätt då kommunen bedömer att det inte finns särskilda skäl för upphävande av strandskydd.

### ***Planavgift***

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Denna kostnad tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen ger.

### ***Bygglovsavgift***

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

### ***Fastighetsrättsliga avgifter***

För reglering av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Philip Paluchiewicz	projektledare	exploateringsenheten
Roger Björk	planarkitekt	planenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Liselott Eriksson	natur- och friluftstrateg	enheten för planering och tillstånd
Per Jonsson	VA-sakkunnig	Nacka Vatten och Avfall AB
Isak Karlsson	bygglovshandläggare	bygglovsenheten
Johanna Haräng	förrättningslantmätare	lantmäterienheten
Fredrik Josefsson	fastighetsutredare	lantmäterienheten
Katarina Södergren	avfallshandläggare	Nacka Vatten och Avfall AB

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Roger Björk  
Planarkitekt