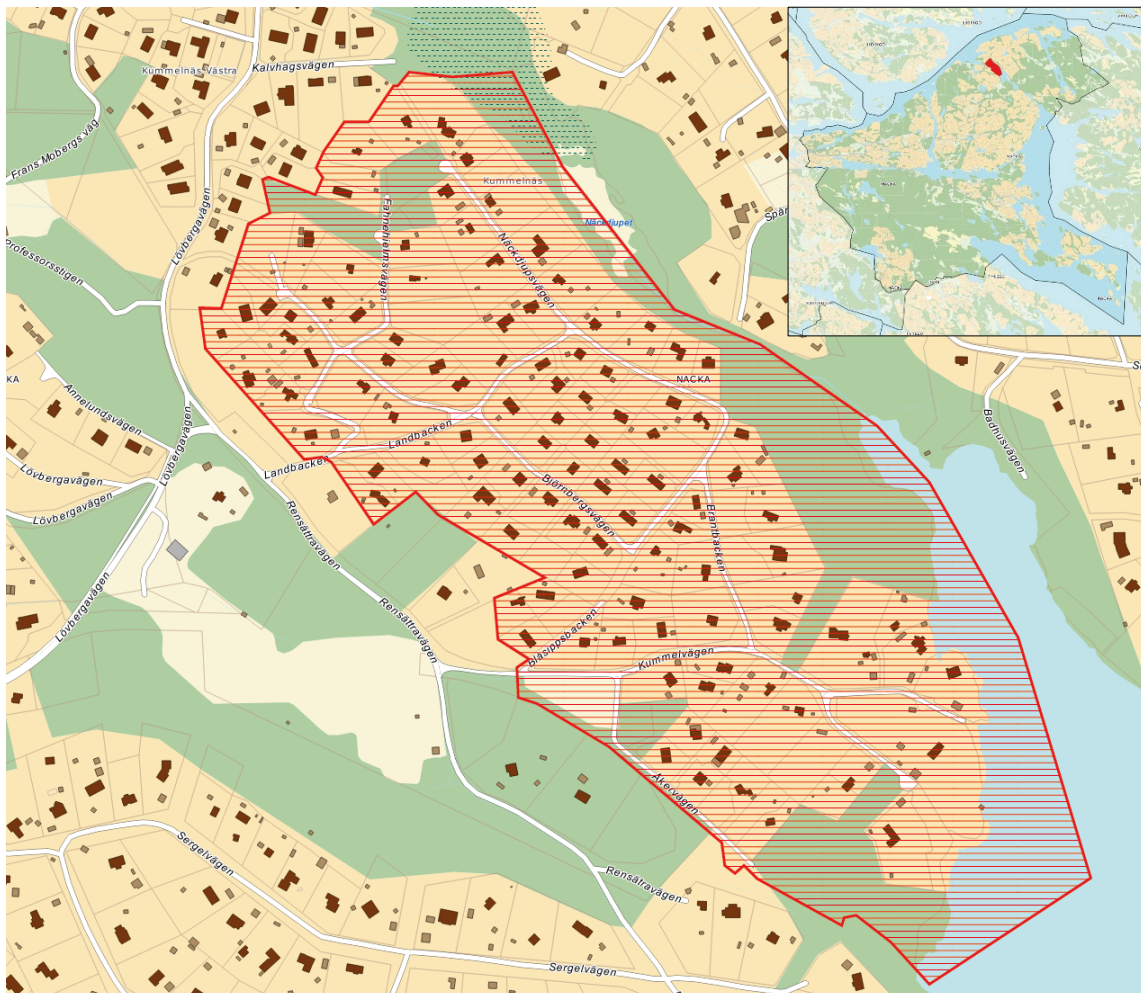


Ändring av detaljplan för del av Kummelnäs, Björnbergsområdet (Område E) i Boo (DP506), Nacka kommun

Upprättad på planenheten i februari 2019

Ändring av PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



Den stora kartan visar aktuellt planområde, del av Kummelnäs, Björnbergsområdet (DP506), den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.



Planens syfte

Syftet med ändringen av detaljplane för del av Kummelnäs, Björnbergssområdet (DP506) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad.

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 6 december 2017, § 279. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

- Denna ändring av planbestämmelser och planbeskrivning

Förutsättningar

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet har samma utbredning som området för detaljplan DP506. Planområdet är beläget i Kummelnäs i norra Boo, intill Rensättravägen i sydväst och Lövbergavägen i väst samt Sågsjön i sydöst och Näckdjupet i norr. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägd villabebyggelse i varierande utformning.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Nacka kommuns översiktsplan (2018) beskrivs norra Boo bestå av gles blandad bebyggelse. Området är till största delen ett äldre fritidshusområde som omvandlas till permanent småhusbebyggelse och omfattas av flera detaljplaner, bland annat detaljplan DP506. Enligt gällande och kommande detaljplaner beräknas norra Boo kunna bebyggas med ytterligare 350–400 bostäder, i huvudsak småhus på mark för befintlig fritidshusbebyggelse. Norra Boo berörs i norr och väster av riksintresse för kulturmiljövården och kommunikationer i form av farled. Vissa delar är även utpekade som lokalt intresse för kulturmiljövården. I norra Boo finns natur med höga upplevelsevärden samt bostadsnära grönytor av betydelse. Planområdet berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet är inte utpekade som lokalt intresse för kulturmiljövården enligt kulturmiljöprogrammet.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för del av Kummelnäs, Björnbergssområdet (DP506), lagakraft 25 februari 2011. Syftet vid upprättandet av detaljplanen var att möjliggöra en utbyggnad av permanentbebyggelse, upprustning av vägar samt ordnande de sanitära förhållandena genom införande av kommunalt vatten och spillvatten. Vid upprättandet av detaljplanen omfattades området av cirka 80 fastigheter och ytterligare 45 stycken fastigheter kunde efter genomförandet av detaljplanen tillkomma genom avstyckning. Planen har pågående genomförandetid till den 25 februari 2026.

Bebyggelsen inom området bestod ursprungligen av fritidshusbebyggelse som omvandlats till bostäder för permanentboende. Efter detaljplanens genomförande har modernare bebyggelse tillkommit i varierande skala och flertalet avstyckningar har genomförts. Planområdet innehåller cirka 120 fastigheter. Fastigheterna får endast inrymma en

huvudbyggnad i högst två våningar. Planen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet.

Ändring av PLANBESTÄMMELSERNA

Tillkommande bestämmelse:

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för ändringen av detaljplan är densamma som underliggande detaljplan, DP506. Genomförandetiden löper ut den 25 februari 2026.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planförslag

Syftet med ändringen av detaljplan DP506 är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad. Planändringen innebär att för samtliga fastigheter inom området införs en bestämmelse som reglerar att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförfarande

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Förslaget är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Konsekvenser av planförslag

Planändringen innebär en begränsning gällande hur många lägenheter som får inredas per huvudbyggnad. Planändringen resulterar i en begränsad exploatering av området, vilket skyddar områdets karaktär samt minskar påverkan på landskapsbild och kulturmiljö. Lättryckavloppsystemets kapacitet i norra Boo är begränsat och anpassat till befintlig struktur och markanvändning, främst bestående av fristående enbostadshus. En begränsning av antal lägenheter minskar risken att överstiga lättryckavloppsystemets kapacitet.

Detaljplanen har en pågående genomförandetid. Genomförandetiden har som avsikt att garantera en byggrätt för fastighetsägare i enlighet med planen under pågående genomförandetid. Enligt 4 kap 39 § anges att en detaljplan inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Det innebär att planändringen enbart kan genomföras om planens samtliga fastighetsägare samtycker till planförslaget.



Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av kommunen genom anslag för att åtgärda omoderna detaljplaner. Planavgift tas därmed inte ut för denna planändring. Planavgift för DP506 tas dock ut i samband med bygglov.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Tidplan

Samråd	juni-sep 2018
Granskning	feb-mars 2019
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	juni 2019

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tim Kahlbom
Planarkitekt