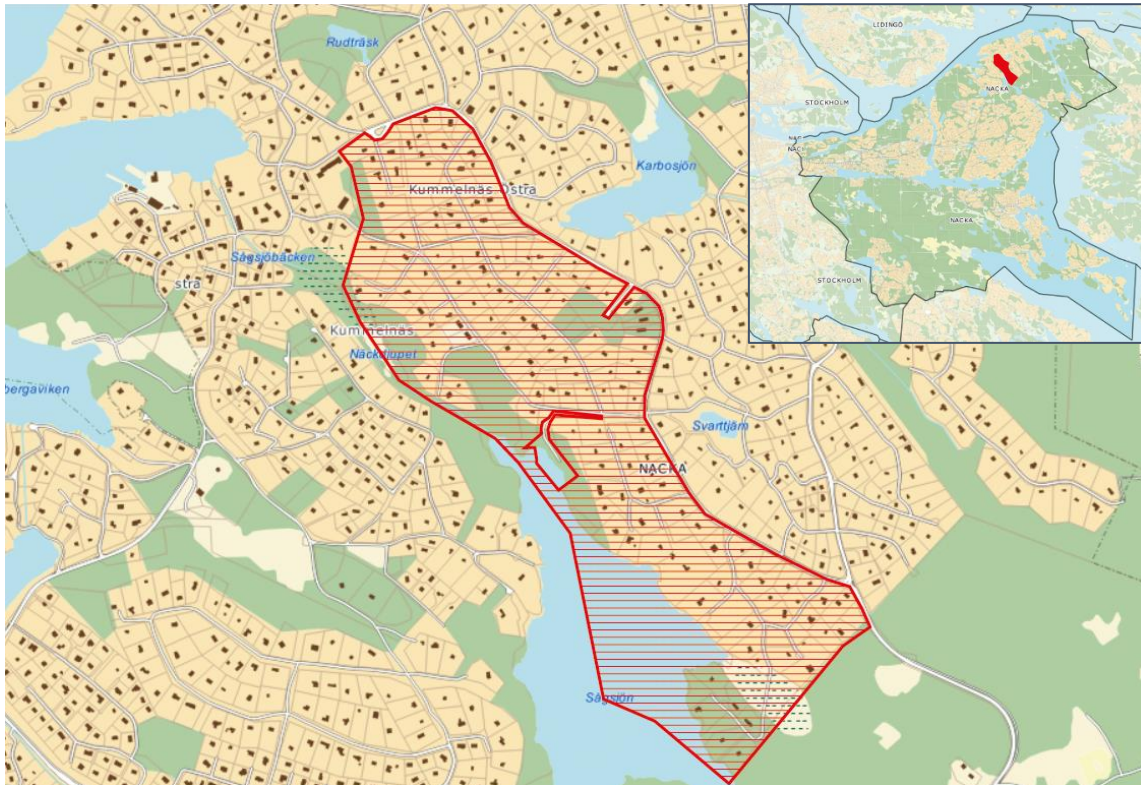


Ändring av detaljplan för Solviksområdet (område F) i Boo (DP497), Nacka kommun

Upprättad på planenheten i juni 2018

Ändring av PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



Den stora kartan visar aktuellt planområde, Solviksområdet (DP497), den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.

Planens syfte

Syftet med ändring av detaljplan för Solviksområdet (DP497) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad.

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 6 december 2017, § 276. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.



Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbestämmelser och planbeskrivning
2. Karta som visar vilket område som omfattas av ändringen

Förutsättningar

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet har samma utbredning som området för detaljplan DP497. Planområdet är beläget i norra Boo inom en del av Kummelnäs. Området avgränsas i väster av Sågsjön - Näckdjupet och i norr och öster av Kummelnäsvägen. Söder om området ligger Rotkärret. Planområdets totala areal uppgår till cirka 63 hektar varav cirka 12 hektar är vattenområde. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villatomter.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Nacka kommuns översiktsplan, antagen maj 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 DP497. 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 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 Solviksområdet (DP497), laga kraft oktober 2010. Syftet vid upprättande av detaljplan DP497 var att tillåta permanent villabebyggelse på befintliga och tillkommande fastigheter. För att möjliggöra permanent boende syftar detaljplanen till att rusta upp vägar och naturmark samt att förbättra de sanitära förhållandena genom utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt omhändertagande av dagvatten. Planen syftar även till bevarandet av värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild.

Bebyggelsen inom området består ursprungligen av fritidsbebyggelse som omvandlats till bostäder för permanentboende. Planområdet möjliggör för 176 privatägda fastigheter. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus och varje fastighet får högst ha en huvudbyggnad i två vångar. Det finns ingen bestämmelse som begränsar 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, med undantag för nedanstående fastigheter där högst fyra bostadslägenheter får inrymmas per fastighet, tre i huvudbyggnad och en i komplementbyggnad:

- Kummelnäs 1:832
- Kummelnäs 1:1168

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för ändringen av detaljplan är samma som underliggande detaljplan DP497. Genomförandetiden löper ut den 21 oktober 2025.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planförslag

Syftet med ändring av detaljplan DP497 är att begränsa antalet bostadslägenheter per huvudbyggnad. Planändringen innebär att det för merparten av fastigheterna inom området införs en bestämmelse som reglerar att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. För fastigheter vars huvudbyggnader fått bygglov för fler än två bostadslägenheter införs särskilda bestämmelser för att dessa inte ska bli planstridiga.

För nedanstående fastigheter får högst fyra bostadslägenheter inrymmas per fastighet, tre i huvudbyggnad och en i komplementbyggnad:

- Kummelnäs 1:832
- Velamsund 1:1168

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 planförslaget

Planändringen innebär en begränsning gällande hur många lägenheter som får inredas per huvudbyggnad och komplementbostad/byggnad. 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 begränsad och anpassat till befintlig struktur och markanvändning, främst bestående av fristående enbostadshus. En begränsning av antal lägenheter minskar risken att överstiga lättryckavloppsystemets kapacitet.



Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av kommunen genom anslag för att åtgärda omoderna detaljplaner. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Tidplan

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

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt