

UTLÅTANDE

Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i januari 2011, reviderad i april 2011

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att omvandla området från fritidshusområde till område för permanentboende genom att införa större byggrätter samt att förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet omfattar ca 125 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Enligt detaljplaneförslaget kan inga nya bostadsfastigheter bildas.

Utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G), Boo, pågick under tiden 18 februari till 24 mars 2011.

Yttranden har inkommit från 11 remissinstanser, bl a myndigheter, kommunala nämnder, SL samt lokala föreningar. Länsstyrelsen meddelade att de inte accepterar utformningen av bullerbestämmelsen för de fastigheter som är obebyggda.

Skrivelser har inkommit från ägarna till 16 av de ca 125 befintliga bostadsfastigheterna i området. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst önskemål om avstyckning samt synpunkter på planförslagets bestämmelser om hänsyn till natur- och kulturmiljön, bl.a. bestämmelsen om marklov för trädfällning.

Efter utställningen har planbestämmelsen för bullerskydd ändrats för obebyggda fastigheter längs med Vikingshillsvägen. Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på ändringen under tiden 2011-04-28 – 2011-05-13. Under denna underrättelsetid inkom inga yttranden. Övriga förändringar som skett efter utställningen är endast rättelser och förtydliganden av redaktionell art.



Utställningen

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 januari 2011, § 18 att ställa ut planförslaget. Utställningen pågick mellan den 18 februari och den 24 mars 2011. Under samma tid pågick även utställning av gatukostnadsutredning för Kummelnäsvägen, del 2 som berör de fastigheter i området som har utfart mot Kummelnäsvägen eller början av Vikingshillsvägen. De synpunkter som inkommit under utställningen som berör gatukostnadsutredningen för Kummelnäsvägen del 2 besvaras i en separat sammanställning som kommunens exploateringsenhet ansvarar för.

Alla handlingar som tillhör förslaget till detaljplan har under utställningstiden funnits tillgängliga i Nacka Stadshus samt i biblioteken i Orminge och Nacka Forum. Planhandlingarna har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. Samtliga sakägare och andra berörda har informerats brevlades om utställningen.

Inkomna synpunkter

Yttranden har inkommit från 11 remissinstanser, bl a myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar. Länsstyrelsen meddelade att de inte accepterar utformningen av bullerbestämmelsen för de fastigheter som är obebyggda.

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 16 av fastigheterna i planområdet. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst önskemål om avstyckning samt synpunkter på planförslagets bestämmelser om hänsyn till natur- och kulturmiljön, bl.a. bestämmelsen om marklov för trädfällning.

Efter utställningen har planbestämmelsen för bullerskydd ändrats för obebyggda fastigheter längs med Vikingshillsvägen. Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på ändringen under tiden 2011-04-28 – 2011-05-13. Under denna underrättelsetid inkom inga yttranden. Övriga förändringar som skett efter utställningen är endast rättelser och förtydliganden av redaktionell art.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** meddelade först att de inte hade några synpunkter på planförslaget. I ett kompletteringsyttrande framförde Länsstyrelsen dock följande synpunkter:
 - Länsstyrelsen anser att för småhusbebyggelse bör eftersträvas att klara riktvärdena för buller. Avsteg kan godtas endast i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Ny bebyggelse bör utformas så att ekvivalentnivån 55 dB(A) kan hållas utanför bostadsrum. Avstegsfall A kan komma ifråga vid förändringar av befintlig bostadsbebyggelse.

- Planen berörs endast till mindre del av strandskydd. Länsstyrelsen är beredd att meddela ett upphävande i dessa delar som omfattas av redan ianspråktagen kvartersmark och planerad vägmark.
- Länsstyrelsen vidhåller att bestämmelsen om krav på marklov för trädfällning saknar praktisk betydelse om den inte samtidigt kombineras med ett förbud mot trädfällning åtminstone för vissa särskilt utpekade bestånd. (Bilaga 1)

Planenhetens kommentar:

- Plankartan har efter utställningen kompletterats med ytterligare en bullerbestämmelse för obebyggda fastigheter. Berörda fastighetsägare har underrättats.
- Begäran om upphävande av strandskydd har lämnats in till länsstyrelsen.
- Ett förbud mot trädfällning bedöms inte som lämpligt i den här typen av områden. Ibland kan även ett friskt skyddsvärt träd behöva tas ned. Lovplikten för trädfällning ska därför inte ses som ett förbud mot trädfällning utan att träd kan få fällas efter prövning. I Nacka har denna planbestämmelse använts under en lång tid och en praxis har utarbetats som innebär en rådgivande funktion till fastighetsägaren om vilka större träd som kan fällas.

2. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (Bilaga 2)
3. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att det under rubriken fastighetsbildning i genomförandebeskrivningen även bör stå att ”Fastighetsbildningen utförs av lantmäterimyndigheten i Nacka efter ansökan från berörd fastighetsägare. Kostnader för fastighetsbildningen betalas av berörd fastighetsägare.” (Bilaga 3)

Planenhetens kommentar: Genomförandebeskrivningen har förtydligats enligt ovan.

4. **Tekniska nämnden** anser att planbeskrivningen bör förtydligas under rubriken ”Avfall”. Orden ”lokal kompostering” bör strykas och meningen om miljöstation vid OKQ8 i Orminge centrum bör tas bort då miljöstationen kommer att tas bort under 2011.

Då dagvattenfrågan i området är problematisk och markens infiltrationsförmåga inte är bra föreslår nämnden att texten ”Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt” i planbestämmelsen justeras så att lydelsen istället blir: ”Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras alternativt fördröjas inom tomt” I övrigt har nämnden inget att erinra mot förslaget när det gäller nämndens ansvarsområden för Trafik och Väg samt Park. (Bilaga 4)

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har korrigerats under rubriken ”Avfall”. Planbestämmelsen om dagvatten utesluter inte andra lösningar för de tomter där infiltrationsmöjligheterna är begränsade, t.ex. enligt Tekniska nämndens synpunkter.



5. **Fritidsnämnden** har inget ytterligare att förorda utöver tidigare yttrande.
6. **Södertörns brandförsvärsförbund** har inget ytterligare att erinra i ärendet.
7. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** har inga synpunkter på detaljplanen.
8. **Vattenfall Eldistribution AB** har inga anläggningar inom området och därför inget att erinra.
9. **Fortum Värme** har inget att erinra mot planförslaget.
10. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att det är bra att bestämmelser om marklov och trädfällning införs. Vidare anser föreningen att det är bra att naturområdet kring Svartpotten får status av allmän plats – natur och att området ska bevaras som det är med bibehållet strandskydd. Föreningen vill poängtera att föreningarna som får ansvar för utlopp och övrigt underhåll vid Svartpotten ska verka för att bevara områdets nuvarande karaktär som naturmark. (Bilaga 5)

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

11. **Ägarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316 har skickat in en gemensam skrivelse.** De accepterar inte att det endast krävs marklov för träd med en stamdiameter på mer än 30 cm mätt 1,3 meter ovan marknivån utan anser att marklov ska krävas för fällning av träd med en stamdiameter på 15 centimeter och uppåt. Träden är viktiga för områdets karaktär och fastighetsägarna befarar att området riskerar att kalhuggas i samband med nybyggen om inte marklov krävs för träd med 15 centimeters stamdiameter. Fastighetsägarna kräver att detaljplanen ändras så att samma bestämmelse används som i övriga detaljplaner i närområdet och i större delen av Nacka, dvs. krav på marklov för fällning av träd med en stamdiameter på mer än 15 centimeter. Fastighetsägarna har även bifogat den skrivelse som skickades in under samrådstitiden. (Bilaga 6)

Planenhetens kommentar. Detaljplane förslaget för sydöstra Kummelnäs är framtaget i enlighet med arbetsmodellen för förnyelseområden i Boo – kategorin ”mer kortsiktig planering”. I denna kategori görs ingen inventering av trädbeståndet och bestämmelserna rörande trädfällning är därför generella för hela planområdet. Planenheten bedömer inte att det är motiverat att kräva att marklov för trädfällning söks för alla träd över 15 cm inom hela planområdet. Istället har bestämmelsen formulerats för att ge skydd för de särskilt stora träden med en stamdiameter över 30 cm. Detaljplanerna för område F och Grävlingssjö/söder Grävlingssjö är framtagna med långsiktig planering. Då görs en inventering av områdets trädbestånd i syfte att avgränsa de delar av en fastighet där marklov för trädfällning ska gälla. I dessa områden gäller marklov för trädfällning, vanligtvis inte för hela planområden utan för avgränsade områden, där det anses motiverat med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild.

12. **Ägaren till Kummelnäs 1:185** ifrågasätter den avstyckning som gjorts av fastigheten Kummelnäs 11:133 och undrar om det är möjligt att överklaga avstyckningen.
(Bilaga 7)

Planenhetens kommentar. Avstyckningen är gjord i överensstämmelse med den gällande byggnadsplanen och är alltså inte en konsekvens av detta planförslag. Se även lantmäterimyndighetens kommentarer i bilaga 7.

13. **Ägaren till Kummelnäs 1:191 och 1:192** betonar att hon inte accepterar att planförslaget inte har ändrats så att en fastighetsreglering kan ske så att både Kummelnäs 1:191 och 1:192 kan utgöra bostadsfastigheter. Fastighetsägaren fick för drygt ett år sedan besked från lantmäterimyndigheten om att en ansökan om fastighetsreglering inte kunde behandlas pga. att arbete pågick med en ny detaljplan för område G och de uppmanades att skicka in sina önskemål om fastighetsreglering till kommunen vilket de gjorde. En angränsande fastighet har beviljats avstyckning med hänvisning till gällande byggnadsplan utan att detta verkar ha påverkats av det nya planförslaget. (Bilaga 8)

Planenhetens kommentar. Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin "mer kortsiktig planering". Denna kategori utgår ifrån att det befintliga antalet bostadsfastigheter ska behållas. Fastigheten Kummelnäs 1:192 är inte bildad som en självständig bostadstomt utan fastigheterna Kummelnäs 1:191 och 1:192 fungerar tillsammans som en bostadstomt. Antalet tillåtna fastigheter i detta planförslag överensstämmer med antalet fastigheter som tillåts i gällande byggnadsplan, dvs. planförslaget tillåter inga nya avstyckningar. Den avstyckning som gjorts på den angränsade fastigheten är gjort i enlighet med gällande byggnadsplan. För fastigheterna Kummelnäs 1:191 och 1:192 finns inte någon möjlighet till avstyckning enligt gällande byggnadsplan. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då planenheten måste titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden.

14. **Ägarna till Kummelnäs 1:219** önskar stycka av sin fastighet. Tomten är redan naturligt avdelad av ett berg och den del som fastighetsägarna önskar avstycka används inte idag utan är snarare en "ödetomt". Tomten har idag en opraktisk form, totalt ca 100 meter lång och 2619 kvm stor. Den del där dagens huvudbyggnad ligger skulle vinna utseendemässigt på att avstyckas så att tomten får en mer naturlig form. Avstyckningen föreslås ske mitt på berget för att ge en acceptabel storlek på den del fastighetsägarna vill avyttra. En avstyckning skulle vara till fördel både för fastighetsägarna som inte använder marken och utseendemässigt med tanke på markdispositionen. (Bilaga 9)

Planenhetens kommentar. Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin "mer kortsiktig planering". Inom de detaljplaner som planläggs med kategorin

”mer kortsiktig planering” är en av principerna att inte tillåta styckning av fastigheter. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då planenbeten måste titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenbeten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden.

15. **Ägarna till Kummelnäs 1:266** anser att det är fel att ingen fullständig inventering har gjorts av områdets kulturhistoriska värden. De anser att det är fel att använda den s.k. kortsiktiga planeringen som argument för att inte inventera området bättre. De tycker också att det verkar som att kommunen blundat för områdets kulturhistoriska värden för att få planeringen överstökad. I planförslaget ges fyra fastigheter varsamhetsbestämmelser men det finns fler fastigheter som bör bevaras och kanske även ges en q-märkning.

De anser att det är fel att kommunen endast är intresserad av att bevara hus som byggts av förmögna och anser att de sommarhus som är byggda i deras område är minst lika värda att bevara som de i söder Grävlingsberg.

De anser att det är fel att ha en generell detaljplan som inte går att anpassa efter tomternas olika förutsättningar när det gäller geologi och kulturhistoriska värden. De tycker att kommunen i vissa fall skulle vara mer flexibel när det gäller bygggrättns fördelning mellan uthus och bostad för att underlätta och uppmuntra möjligheten för de som vill bevara gamla ursprungliga byggnader som är värdefulla för områdets karaktär.

Då ingen inventering gjorts avseende naturvärden anser de att kravet på marklov för trädfällning ska ändras från 30 cm i stamdiameter till 15 cm. De anser att det är fel och ologiskt att använda den s.k. kortsiktiga planeringen som argument för att inte göra en inventering av områdets naturvärden. De vill även upplysa om att det finns minst ett s.k. jätteträd i området.

De anser att texten i planbeskrivningen är missvisande bl.a. vad gäller historik och befintlig bebyggelse då man får en uppfattning att de flesta husen är byggda på 30- och 40-talet. Deras uppfattning är att de ursprungliga husen är byggda långt tidigare, många för runt 100 år sedan.

De synpunkter som fastighetsägarna framförde i samrådsskedet kvarstår. (Bilaga 10)

Planenhetens kommentar. Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin ”mer kortsiktig planering”. Denna kategori omfattar inte inventeringar av naturmiljö och kulturmiljö. Inom alla områden i Nacka finns intressanta enskilda byggnader. Planområdet för sydöstra Kummelnäs har dock inte bedömts innehålla sådana samlade kultur- och naturvärden att inventeringar krävs för att kunna planlägga området. Sydöstra Kummelnäs var inte



utpekad som kulturmiljö i det gamla kulturmiljöprogrammet och är inte heller utpekad i det nya kulturmiljöprogrammet som antogs i mars 2011.

Kategorin "mer kortsiktig planering" innebär mer generella bestämmelser än vid långsiktig planering. Det är upp till varje fastighetsägare att göra avvägningar mellan befintliga byggnader och önskade nybyggen utifrån detaljplanens byggrätt. Planenheten bedömer inte att det är befogat att införa speciella bestämmelser för fastigheten Kummelnäs 1:266.

Vid långsiktig planering görs inventeringar i syfte att avgränsa inom vilka områden på en fastighet som ska omfattas av krav på marklov för trädfällning. Inom dessa områden införs sedan en bestämmelse om krav på marklov, medan det inom övriga delar av planområdet inte krävs marklov. I detaljplanen för sydöstra Kummelnäs har det inte gjorts någon sådan avgränsning, utan bestämmelsen om marklov gäller generellt för hela planområdet. Då bestämmelsen gäller för alla områden inom hela detaljplanen har det inte bedömts lämpligt att kräva marklov för träd med en stamdiameter mindre än 30 centimeter.

Planbeskrivningen har förtydligats angående byggnadernas tillkomsttid i området.

Se även samrådsredogörelsen, daterad 2011-01-10, för kommentarer till fastighetsägarens synpunkter under samrådtiden.

16. **Ägarna till Kummelnäs 1:290 och 24:1** ifrågasätter både markersättning och vägsträckning. (Bilaga 11)

Planenhetens kommentar. *Vägsträckning med tillhörande markintrång och markersättningar på fastigheten regleras inte i detaljplanen för sydöstra Kummelnäs utan i detaljplanen för Vikingshillsvägen. Synpunkterna bemöts därför i det utlåtande som hör till detaljplanen för Vikingshillsvägen.*

17. **Ägarna till Kummelnäs 1:312 och 1:468** invänder mot att planförslaget inte tillåter avstyckning av deras fastighet. De anser att fastigheten är stor nog att avstyckas samt att grannfastigheterna åt både öster och söder sedan tidigare fått avstyckas. Närliggande fastigheter är alltså betydligt mindre till ytan än deras fastighet. En avstyckning av deras fastighet skulle därmed inte störa helhetsintrycket av denna del av området. Deras fastighet lämpar sig även väl för avstyckning då den är uppdelad i två lika stora delar som skiljs åt av berg i dagen som ger en naturlig nivåskillnad mellan delarna. Då angränsade fastigheter fått stycka är det ett rättvisekrav att även deras fastighet kan få styckas. (Bilaga 12)

Planenhetens kommentar. *Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin "mer kortsiktig planering". Inom de detaljplaner som planläggs med kategorin "mer kortsiktig planering" är en av principerna att inte tillåta styckning av fastigheter. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då planenheten måste titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av*

kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden. Antalet tillåtna bostadsfastigheter i kvarteret motsvarar därför det antal bostadsfastigheter som tillåts enligt nu gällande byggnadsplan. Avstyckningarna av angränsande fastigheter gjordes redan före gällande byggnadsplan.

18. **Ägarna till Kummelnäs 14:2** framför att den inlösen som föreslås i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen innebär att byggnadsarean för framtida en- eller tvåvåningsbyggnad skulle minskas. Detta medför negativa konsekvenser för dem varför de yrkar på ekonomisk kompensation för detta alternativt att en större byggnadsarea beviljas.

Exproprieringen skulle medföra försämringar i fastighetsägarnas nuvarande nyttjande och innebära att betydande ekonomiska värden går förlorade. De yrkar därför ersättning för anläggning av nya parkeringsplatser med tillhörande grind, ersättning för förlust av brunn och nyplantering av uppvuxna träd, buskar och bär, dispens för större byggnadsarea än dagens rådande normer och att lägsta möjliga ersättning för exploatering av ytan fastslås enligt marknadsvärdet. (Bilaga 13)

Planenhetens kommentar: *Detaljplanen för område G ger en generell byggrätt för alla bostadsfastigheter i planområdet. Planenheten bedömer inte att det är motiverat att införa en särskild bestämmelse om byggrätt för Kummelnäs 14:2. Fastighetsägarens övriga synpunkter berör frågor som hanteras inom ramen för detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen. Synpunkterna bemöts därför i det utlåtande som hör till detaljplanen för Vikingshillsvägen.*

Synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång

19. **Nacka Miljövårdråd** har inget att erinra mot planerad utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i området. Föreningen anser att diken utmed vägarna så långt som möjligt ska vara öppna, då de är en viktig biotop för vissa växter och smärre djur. Föreningen önskar också att vägarna inte hårdgörs i onödan. Föreningen är medveten om att detta formellt avgörs av vägföreningarna men om kommunens sjöar förorenas av smutsigt dagvatten blir det ett kommunalt problem. Föreningen vill även se återhållsamhet med sprängning av berg i dagen. (Bilaga 14, inkommen 2011-03-29)

Planenhetens kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt