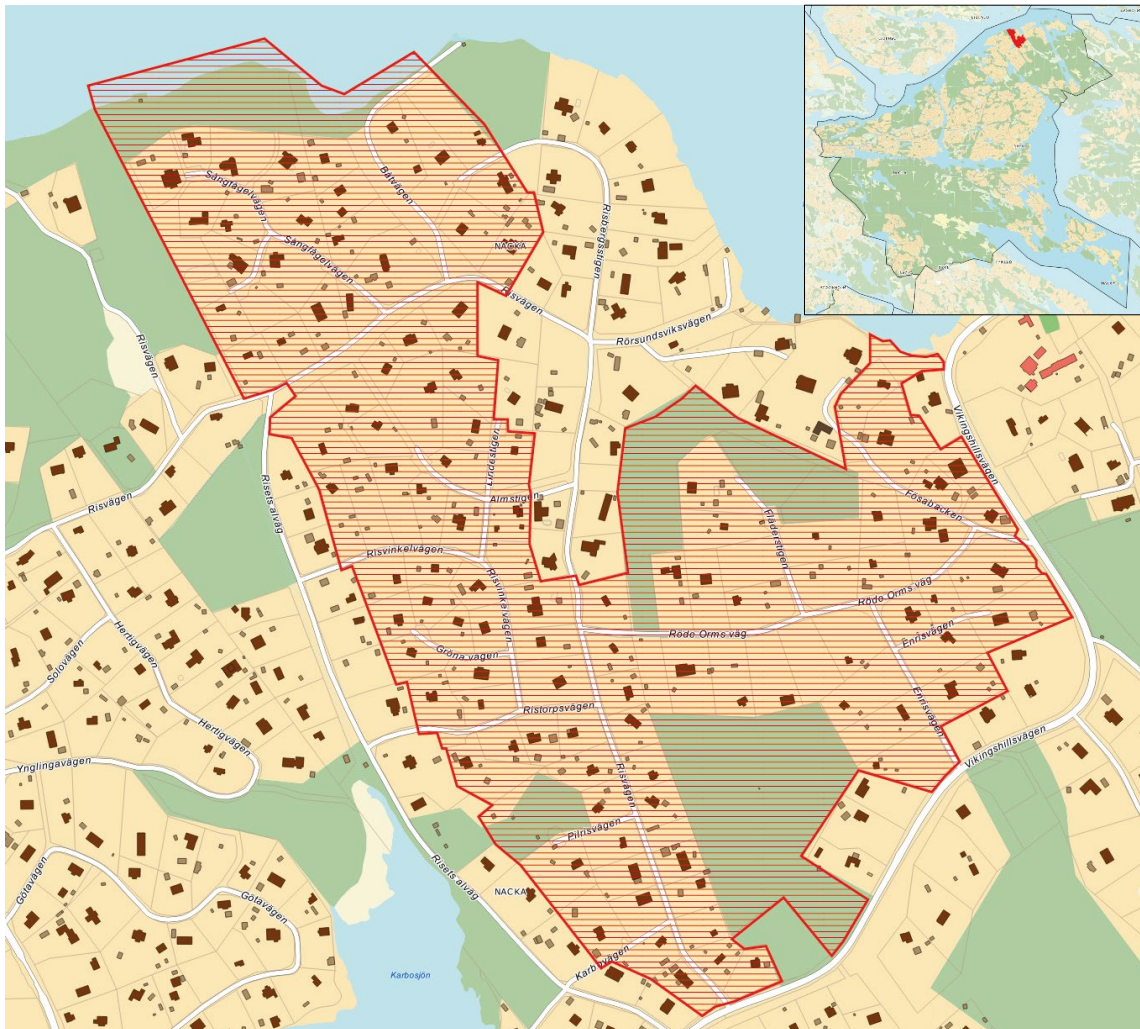


## Ändring av detaljplan för del av Velamsund Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo (DP536), Nacka kommun

Upprättad på planenheten i februari 2019

### Ändring av PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



*Den stora kartan visar aktuellt planområde, del av Velamsund Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (DP536), den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.*



## Planens syfte

Syftet med ändringen av detaljplan för del av Velamsund Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (DP536) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad alternativt per fastighet. 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.

## Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 6 december 2017, § 280. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbestämmelser och planbeskrivning

## Förutsättningar

### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet har samma utbredning som området för detaljplan DP536. Planområdet är beläget i Velamsund i norra Boo intill Vikningshillsvägen i söder och öster, samt Karbosjön i sydväst och Höggarnsfjärden i norr. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villatomter.

## 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 DP536. 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 delvis av riksintresse för kulturmiljövården. Delat av planområdet är utpekade som lokalt intresse för kulturmiljövården enligt kulturmiljöprogrammet.

### Detaljplan

För området gäller detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (DP536), lagakraft 9 april 2013. Syftet vid upprättandet av detaljplanen var att möjliggöra en utbyggnad av permanentbebyggelse samt ordnande av de sanitära förhållandena genom införande av kommunalt vatten och spillvatten. Planen har skyddsbestämmelser för de delar av planen som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt riksintresse för kust och skärgård. Enligt detaljplanen ska kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö så långt som möjligt bevaras. Tillkommande bebyggelse ska därför anpassas till

terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation, landskapsbild och kulturmiljö. Planen har en pågående genomförandetid till den 9 april 2020.

Bebyggelsen inom området består ursprungligen av fritidsbebyggelse som omvandlats till bostäder för permanentboende. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus i en varierande storlek och standard. Planområdet innehåller cirka 118 fastigheter. Viss bebyggelse har fått kulturskyddade planbestämmelser. 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, med undantag för nedanstående fastigheter där högst fyra bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad:

- Velamsund 1:172
- Velamsund 1:173
- Velamsund 1:184

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

- Velamsund 1:204

#### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden för ändringen av detaljplan är densamma som för underliggande detaljplan, DP536. Genomförandetiden löper ut den 9 april 2020.

## **Ändring av PLANBESKRIVNINGEN**

### **Planförslag**

Syftet med ändringen av detaljplan DP536 är att begränsa antalet bostadslägenheter per huvudbyggnad alternativt per fastighet. 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 huvudbyggnad:

- Velamsund 1:172
- Velamsund 1:173
- Velamsund 1:184

För nedanstående fastighet får högst fem bostadslägenheter rymmas inom fastigheten, fyra i huvudbyggnad och en i komplementbyggnad:

- Velamsund 1:204





### **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 per fastighet (Velamsund 1:204). Planändringen resulterar i en begränsad exploatering av området, vilket skyddar områdets karaktär samt minskar påverkan på landskapsbild och kulturmiljö. Lättryckavloppssystemets 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 lättryckavloppssystemets kapacitet.

Detaljplanen har en pågående genomförandetid. Genomförandetiden har som avsikt att garantera en byggrätt för fastighetsägare i enlighet med planens 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 DP536 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