



Planens syfte

Syftet med ändring av detaljplan för Vikinghillsvägen (DP541) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad alternativt fastighet.

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 6 december 2017, § 278 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 DP541. Planen omfattar Vikinghillsvägen i norra Boo, från korsningen med Kummelnäsvägen till bussvändplanen och korsningen med Sommarbovägen. Planen inkluderar även de fastigheter som har utfart mot Vikinghillsvägen, naturområden, mindre del av vattenområde samt mindre områden med kvartersmark längs vägen för att inrymma diken och vägslänter. Vägen är cirka 2 km lång. Planområdet innehåller cirka 37 privatägda fastigheter som har byggrätt för bostadsändamål.

Gällande planer

Översiktsplan

I Nacka kommuns översiktsplan (2018), beskrivs norra Boo bestå av gles blandad bebyggelse. Området är till största del ett äldre fritidshusområde som omvandlas till permanent småhusbebyggelse och omfattas av flera detaljplaner, bland annat detaljplan DP541. 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 delvis av riksintresse för kulturmiljövården. Delat av planområdet är utpekade som lokalt intresse för kulturmiljövården enligt kulturmiljöprogrammet.

Detaljplan

För området gäller detaljplan DP541, laga kraft juni 2013. Syftet vid upprättande av detaljplan DP541 var att ge Vikinghillsvägen en sådan standard och utformning att den klarar buss-, gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande områden. Planen har pågående genomförandetid till den 26 juni 2028.

Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus. Inom varje fastighet tillåts endast en huvudbyggnad som får uppföras i högst två våningar. Det finns ingen



bestämmelse som begränsar antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet.

Förberedelse och ombyggnad av Vikingshillsvägen

Ombyggnad av Vikingshillsvägen samt utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp startade i april 2017, samtidigt som genomförandet av markavvattning genom sänkning av Karbosjön medelvattentillstånd och restaurering av diken. Arbetet planeras vara klart sista kvartalet 2019.

Ändring av PLANBESTÄMMELSERNA

Tillkommande bestämmelse:

UTNYTTJANDEGRAD/ FASTIGHETSINDELNING

Högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad, med undantag för nedanstående fastigheter.

Nedanstående fastigheter får högst inrymma fyra bostadslägenheter per huvudbyggnad:

- Velamsund 14:18
- Velamsund 14:94

Nedanstående fastighet får högst inrymma 12 bostadslägenheter:

- Velamsund 1:167

Inom den yta som idag utgör fastighet Velamsund 1:192 får totalt 12 bostadslägenheter uppföras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för ändringen av detaljplan är samma som för underliggande detaljplan DP541. Genomförandetiden löper ut den 26 juni 2028.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planförslag

Syftet med ändring av detaljplan för Vikinghillsvägen (DP541) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad alternativt 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.

Nedanstående fastigheter får högst inrymma fyra bostadslägenheter per huvudbyggnad:

- Velamsund 14:18
- Velamsund 14:94

Nedanstående fastighet får högst inrymma 12 bostadslägenheter:

- Velamsund 1:167

Inom den yta som idag utgör fastighet Velamsund 1:192 får totalt 12 bostadslägenheter uppföras.

Samtliga ovan nämnda fastigheter finns markerade i *Figure 1* för att förtydliga vilka fastigheter som får särskilda bestämmelser.



Figur 1. Illustrationsplanen visar plangränser för aktuellt planområde, Vikinghillsvägen (DP541). Fastigheter med särskilda bestämmelser är markerade med tillhörande fastighetsbeteckning.



Behovsbedömning

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

Planförfarande

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte innebära någon 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. LTA-systemets 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 LTA-systemets 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.

Genomförandetid

Ändringens genomförandetid är densamma som för underliggande detaljplan, DP541, det vill säga genomförandetiden för ändringen slutar den 26 juni 2028.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförande frågor.

Tidplan

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

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt