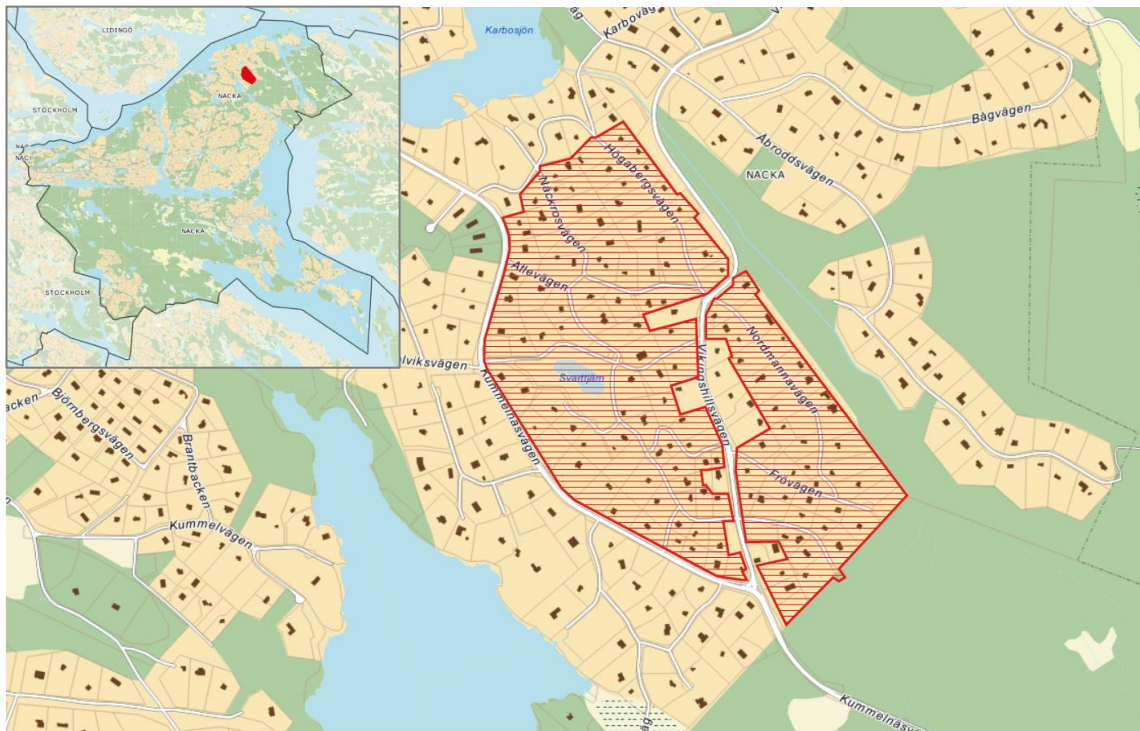


## Ändring av detaljplan för Sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo (DP560), Nacka kommun

Upprättad på planenheten i juni 2018

### Ändring av PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER



*Den stora kartan visar aktuellt planområde, Sydöstra Kummelnäs (DP560), den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.*

#### Planens syfte

Syftet med ändring av detaljplan för Sydöstra Kummelnäs (DP560) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad.

#### Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 6 december 2017, § 277. 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 DP560. Planområdet ligger i sydöstra Kummelnäs, beläget i norra Boo. Planen avgränsas i väster och söder av Kummelnäsvägen, i norr av detaljplanen för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg och i öster av området Bågvägen/Åbroddsvägen. Vikingshillsvägen, som går genom planområdet, hanteras i en särskild detaljplan. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter.

### **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 DP560. 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 Sydöstra Kummelnäs (DP560), laga kraft juni 2014. Syftet vid upprättande av detaljplan var att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Planen syftade även till att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse.

Bebyggelsen inom området består ursprungligen av fritidsbebyggelse som omvandlats till bostäder för permanentboende. Planområdet innehåller cirka 130 fastigheter. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus och varje fastighet får högst ha en huvudbyggnad i två vångar. Planen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet.

### **Förberedelser och ombyggnad av Vikingshillsvägen**

Utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten i området måste vänta tills delar av Vikingshillsvägen är ombyggd och vägen kan användas på normalt vis. Arbetet planeras vara klart april 2019.

## 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:

- Kummelnäs 1:317
- Kummelnäs 1:318
- Kummelnäs 1:234
- Kummelnäs 1:236
- Kummelnäs 1:284
- Kummelnäs 1:285
- Kummelnäs 1:286
- Kummelnäs 1:287

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för ändringen av detaljplan är samma som underliggande detaljplan, DP560. Genomförandetiden löper ut den 22 juni 2021.

## Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

### Planförslag

Syftet med ändring av detaljplan DP560 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 inrymma fyra bostadslägenheter per huvudbyggnad:

- Kummelnäs 1:317
- Kummelnäs 1:318
- Kummelnäs 1:234
- Kummelnäs 1:236
- Kummelnäs 1:284
- Kummelnäs 1:285
- Kummelnäs 1:286
- Kummelnäs 1:287

### 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.

### **Ekonomiska frågor**

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

### **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