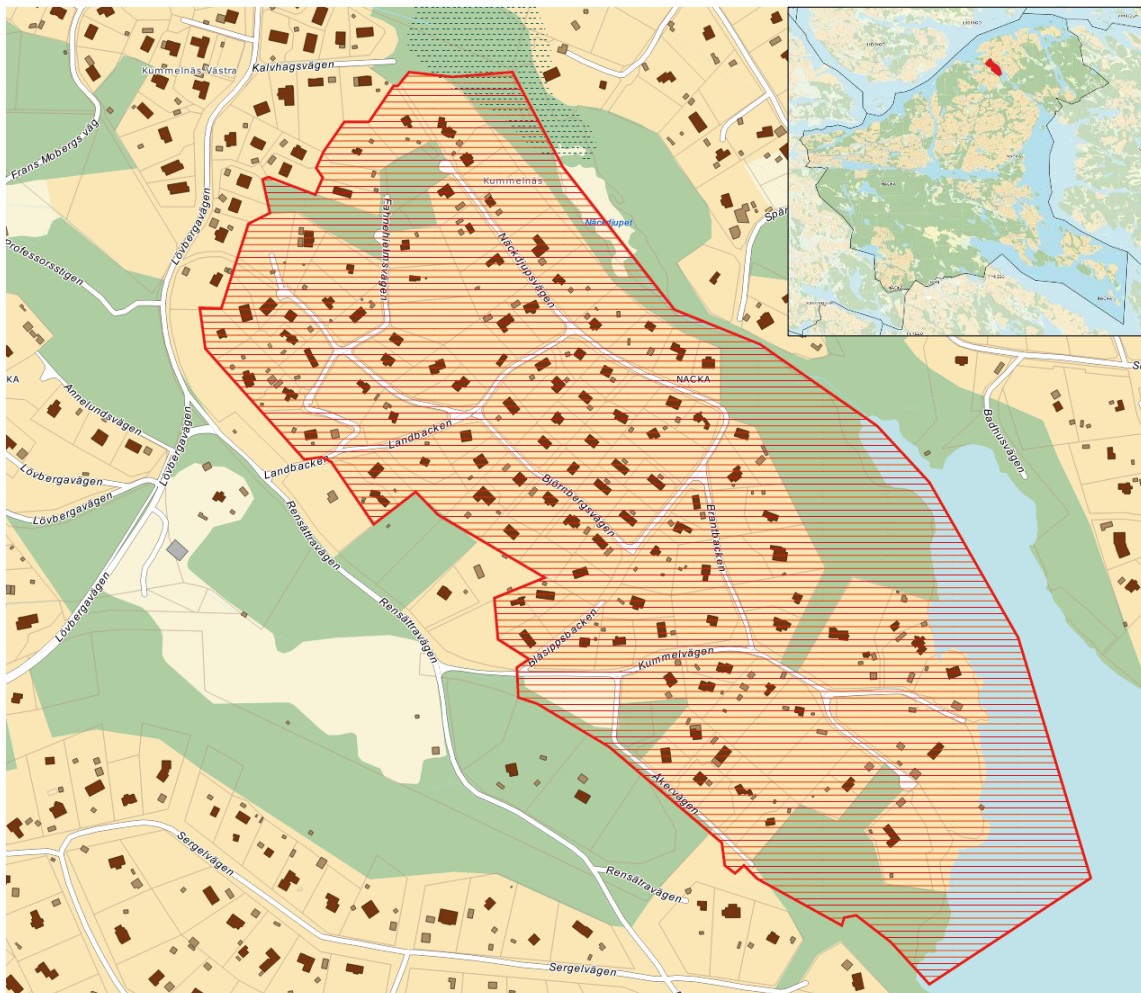


## Ändring av detaljplan för del av Kummelnäs, Björnbergsområdet (Område E) i Boo (DP506), Nacka kommun

Upprättad på planenheten i juni 2018

### Ändring av PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



*Den stora kartan visar aktuellt planområde, del av Kummelnäs, Björnbergsområdet (DP506), den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.*



## Planens syfte

Syfte med ändringen av detaljplaner för del av Kummelnäs, Björnbergsområdet (DP506) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad.

## Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 6 december 2017, § 279. 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 DP506. Planområdet är beläget i Kummelnäs i norra Boo, intill Rensättravägen i sydväst och Lövbergavägen i väst samt Sågsjön i sydöst och Näckdjupet i norr. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägd villabebyggelse i varierande utformning.

## 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 DP506. 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 inte av riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet är inte utpekat som lokalt intresse för kulturmiljövården enligt kulturmiljöprogrammet.

### Detaljplan

För område gäller detaljplan för del av Kummelnäs, Björnbergsområdet (DP506), lagakraft 25 februari 2011. Syftet vid upprättande av detaljplan var att möjliggöra en utbyggnad av permanentbebyggelse, upprustning av vägar samt ordnande de sanitära förhållandena genom införande av kommunalt vatten och spillvatten. Vid upprättande av detaljplan omfattades området av cirka 80 fastigheter och möjliggjorde efter antagande ytterligare 45 stycken fastigheter via avstyckning.

Bebyggelsen inom området bestod ursprungligen av fritidsbebyggelse som omvandlats till bostäder för permanentboende. Efter detaljplanens genomförande har modernare bebyggelse tillkommit i varierande skala och flertalet avstyckningar har genomförts. Planområdet innehåller cirka 144 fastigheter. 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.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för ändringen av detaljplan är densamma som underliggande detaljplan, DP506. Genomförandetiden löper ut den 25 februari 2026

## Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

### Planförslag

Syftet med ändring av detaljplan DP506 är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad. Planändringen innebär att för samtliga fastigheterna inom området införs en bestämmelse som reglerar att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad.

### 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. Lättryckavlopps-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 lättryckavlopps-systemets 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

Tim Kahlbom

Planarkitekt