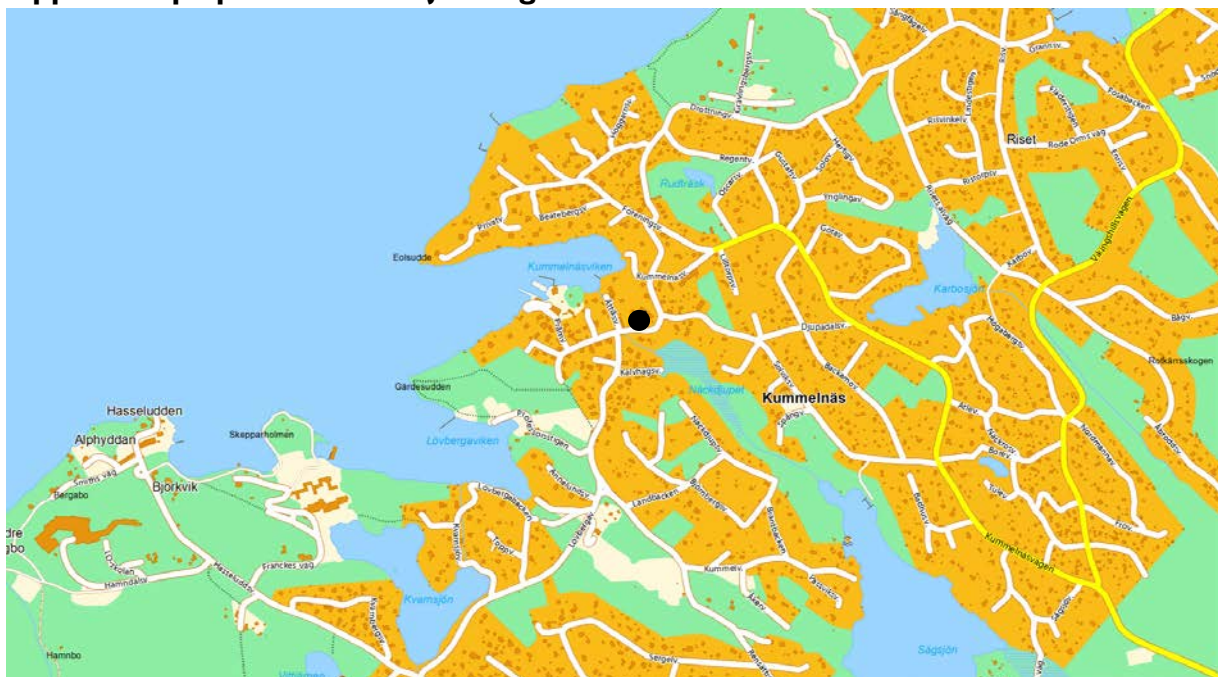


**Tillägg till
PLANBESTÄMMELSER
PLANBESKRIVNING
PLANKARTA och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**Ändring genom tillägg till Detaljplan 19, del av
Kummelnäs (Kummelnäs III), Kummelnäs II:132,
Lövbergavägen 29 i Boo, Nacka kommun**

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i juli-augusti 2012



Översiktskarta som visar planområdet i förhållande till Stockholms farled och övriga Kummelnäs

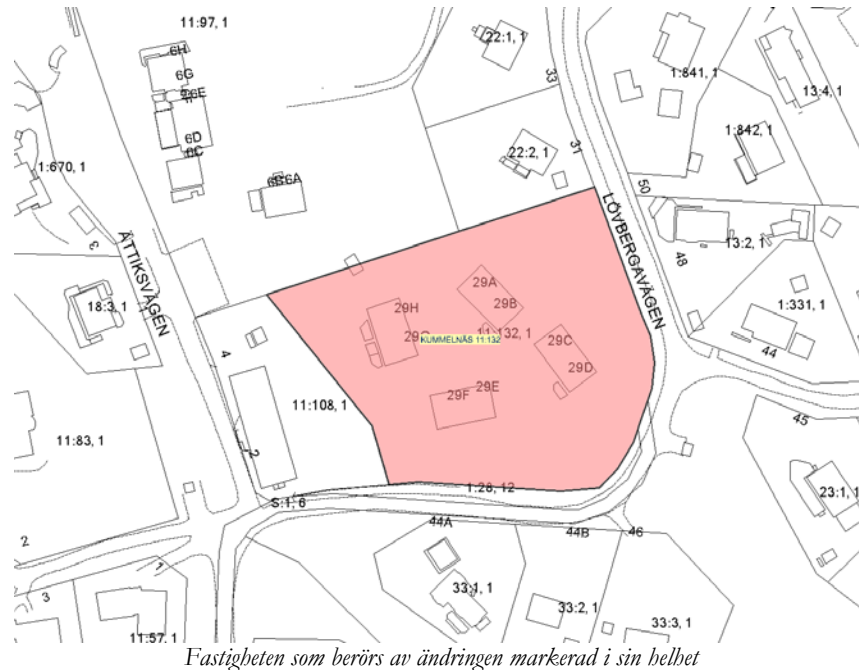
Handlingar

Planförslaget omfattar:

Tillägg till planbestämmelser, planbeskrivningen och plankarta

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Kummelnäs 11:132 i norra Boo, söder om Kummelnäsviken och i anslutning till Lövbergavägen. Fastigheten har en area på ca 6052 m² och ägs av en bostadsrättsförening. I väster gränsar fastigheten mot mindre radhusbebyggelse, i norr mot bostadsfastigheter som ingår i bostadsrättsföreningen och som i sin tur gränsar mot Kummelnäsviken. I övriga riktningar omgärdas planområdet av Lövbergavägen.



Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För fastigheten gäller Detaljplan 19 från 1989. Syftet med detaljplanen var utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp. Syftet var även att upphäva det tidigare nybyggnadsförbudet och möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Genomförandetiden löpte ut 2004.

Kummelnäs 11:132 har i gällande plan beteckningen **BIV**_{1,2}. **BI** medger användningen *Bostadsändamål* där huvudbyggnad får ha en våning vars höjd inte överstiger 4 meter. På den sida som slutningsvåning (suterräng) anordnas, får höjden uppgå till 6 meter. **v**₂ anger att slutningsvåning får anordnas utöver angivet antal våningar där terrängen tillåter. **v**₁ reglerar både utnyttjandegrad, placering och utformning. För gällande fastighet innebär beteckningen bl.a. att tomt inte får ges mindre storlek än 1000 m², att sammanlagd bebyggelse på denna inte får uppta större bruttoarea än 200 m². Tomt får ha endast en huvudbyggnad och en garage- eller annan gårdsbyggnad med byggnadsarea på maximalt 40m². Huvudbyggnad ska uppföras fristående.

Bebyggelsen ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms farled och inlopp*. Kummelnäs hör till den östra delen av riksintresset som domineras av en småskalig bebyggelse underordnad naturlandskapet.



Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan från 2012. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 23 maj 2012, § 168 uppdragit åt planenheten att upprätta förslag till tillägg till gällande detaljplan.

Tillägg till PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:

Utgående bestämmelser: v₁

”Bebyggelse på tomt som omfattar med v₁ betecknat område får icke uppta större bruttoarea än 200 m². Källarvåning inräknas ej i bruttoarean.”

”På med v₁ betecknat området får tomt icke ges mindre storlek än 1000 m².”

”På tomt som omfattar med v₁ betecknat område får ej huvudbyggnad uppföras närmare gräns mot granntomt än 4,5 m.”

”På tomt som omfattar med v₁ betecknad område får endast en huvudbyggnad och en garage- eller annan gårdsbyggnad uppföras.”

”På tomt som omfattar med v₁ betecknat område får garage- eller annan gårdsbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 40 m².

”På med v₁ betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.”

Bestämmelserna ersätts med: v₃

”Tomt får bebyggas med fyra fristående huvudbyggnader i form av parhus, med en byggnadsarea på max 190 m² vardera, jämt fördelad på respektive lägenhet. Inom tomten får högst en garage- eller gårdsbyggnad med byggnadsarea på max 40m² uppföras. ”

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Bostadsrättsföreningen *Kummelnäs gård* (Lövbergavägen 29, 31, 33 och Ättiksvägen 6) har ansökt om planändring för fastighet Kummelnäs 11:132. 1995 gav Nacka kommun bygglov för fyra parhus trots att detta strider mot bestämmelser i gällande detaljplan, både gällande tillåtet antal huvudbyggnader och bebyggelsens bruttoarea. Bostadsrättsföreningen vill nu möjliggöra mindre tillbyggnader till parhusen, en åtgärd som pga. planstridigheten inte är möjlig.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att ändra bestämmelserna i detaljplanen för att göra den befintliga bebyggelsen planenlig samt att möjliggöra mindre tillbyggnader.

I den ursprungliga detaljplanen är användningen angiven som **BIV_{1,2}**, dvs. bostäder i fristående envånings- eller suterränghus. **v₁** innebär att bebyggelse på tomt omfattad av denna beteckning inte får uppta större bruttoarea än 200 m², att tomt omfattad av beteckningen får hysa endast en huvudbyggnad och en garage- eller annan gårdsbyggnad,



samt att huvudbyggnaden ska uppföras fristående. Planändringen innebär att beteckningen v_1 ersätts med bestämmelserna som möjliggör syftet med denna planändring samt säkerställer en god boendemiljö.

Bebyggelse

Fastigheten har en area på ca 6052 m². Tomten är bebyggd med fyra parhus med en ungefärlig byggnadsarea på 160 m² vardera, dvs. med en total byggnadsarea på ca 648m². Parhusen hanteras i denna plan som fyra separata huvudbyggnader. Var och en av dem tillskrivs en byggrätt om 190 m².

Eventuell utbyggnad av parhusen kan ske genom att bygga in balkonger med underliggande yta till verandor. På liknande sätt kan förstugor byggas in. Dessa åtgärder påverkar inte byggnadsarean. Där det anses lämpligt kan husens gavlar byggas till med burspråk eller våningshöga verandor. Om- och tillbyggnadsförslag skall anpassas efter byggnadernas befintliga utseende och utformas med hänsyn till angränsande bostäder och vegetation.

Likt i gällande detaljplan får en garage- eller annan gårdsbyggnad-uppföras till sammanlagd byggnadsarea på maximalt 40 m². De ska likt tillbyggnader utformas och lokaliseras med hänsyn till omgivningen.

Friytor säkerställs fortsättningsvis, likt i detaljplan 19, av prickmark längs planområdets ytterkanter, samt av område med vegetation som enligt planbeskrivning (DP19) fordrar särskild hänsyn.

Gator och trafik

Parkering ska fortsättningsvis, likt idag, anordnas inom den egna fastigheten. Angöring kommer som i nuläget att ske från Lövbergavägen direkt in på fastighetens södra och nordöstra del. I dessa lägen finns idag sammanlagt 12 parkeringsplatser, vilket motsvarar 1,5 platser per bostad och anses överensstämma med dagens behov.

Kollektivtrafiken försörjs av busslinje med hållplats på Hasseluddsvägen, ca 500 m från planområdet.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planändringen genom tillägg är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse.

Bebyggelsen ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms farled och inlopp*. Kummelnäs hör till den östra delen av riksintresset som domineras av en småskalig bebyggelse underordnad naturlandskapet. Planändringen anses inte utgöra något hot mot dessa intressen.

Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

Tillägg till PLANKARTAN



Förklaring

— — — Gräns för tillägg till detaljplan

~~BIV₂~~ Utgående användning

BIV_{2,3} Ny användning

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 10 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Avtal om plankostnaden har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren.
Kommunen tar ut avgift för bygglov.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförande frågor.

Tidsplan

Sept-Okt 2012

Samråd och underrättelse

Nov 2012

Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten, Nacka kommun

Andreas Totschnig
Planchef

Christian Rydberg Åkesson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden 2012-11-21// T Widmark Administratör