

Ändring av del av detaljplan 19 (Dp 19) och upphävande av detaljplan 70 (Dp 70), Kummelnäs, norra Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2016

Ändring av PLANBESKRIVNING



Planens läge i kommunen markerat med röd ring på översiktskartan. Röd markering visar planområdet. Röd streckat område ingår inte i planområdet.



kraft den 11 november 2005), och för fastigheten Kummelnäs 21:1 gäller Dp 70 (laga kraft den 15 november 1991). Dp 368 och Dp 70 är ändringar av Dp 19.

Högsta tillåtna våningsantal för kvartersmark för bostadsändamål inom planområdet är 1 våning (I), eller 1 våning och 1 suterrängvåning utöver angivet våningsantal (I, v₂). Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4 meter, eller 6 meter för sluttningsvåning. Högsta tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 200 kvadratmeter. En q-beteckning inom en fastighet innebär att sådan förändring av befintlig byggnad som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär inte får vidtas, samt att ny byggnad ska utformas med hänsyn till områdets egenart. Dp 19 syftar till att ge möjlighet till en bostadsbebyggelse, och hävde när den kom det då rådande byggnadsförbudet. I motiven till detaljplanen föreslås att områdets karaktär med dess glesa, småskaliga bebyggelse och kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljöer i huvudsak ska behållas.

Planområdet anges i kommunens översiktsplan från 2012 som gles, blandad bebyggelse. Detta innebär en relativt låg exploateringsgrad (0,1-0,5) med en inriktning av bebyggelse om högst två våningar. Kommunen har inte några planer på karaktärsförändring för området i form av större planer eller projekt, men viss förtätning kan åstadkommas.

Större delen av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset berör farledsmiljön där bland annat levnadsförhållanden för olika sociala skikt kan utläsas, med exempelvis sommarvillor från 1800-talets senare del och 1900-talets början, byggda för en ny samhällsklass av välbärgade företagare.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att åtgärda planstridighet och därmed möjliggöra för fastighetsägare att fullt utnyttja sina byggrätter genom att ändra gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal och byggnadshöjd. Detta för att åtgärda problem för fastighetsägare vilkas huvudbyggnader på grund av nuvarande definition av våning enligt plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF) är planstridiga.

Bebyggelse

I 1 kap. 4 § PBF definieras vind som en våning endast om 1) ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och 2) byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Till följd av detta uppfyller viss befintlig bebyggelse med inredd vind, exempelvis byggnader med mansardtak, breda takkupor och kungsvåning, nu definitionen för bebyggelse i 2 våningar. En konsekvens av att en huvudbyggnad, som enligt gällande plan får vara 1 våning, utgör bebyggelse i 2 våningar är att en ansökan om ombyggnation och utbyggnad för att fullt kunna utnyttja fastighetens byggrätt inte kan medgivas på grund av att huvudbyggnaden är planstridig. Planstridigheten beror bland annat på att tolkningen av begreppet våning har ändrats över tid med en idag snävare tolkning. Genom planändringen ersätts våningsbestämmelsen (I), 5 § 2 mom, sluttningsvåningsbestämmelsen (v₂), 5 § 3 mom, och högsta tillåtna byggnadshöjd, 5 § 4 mom, med högsta tillåtna nockhöjd. Det är ett femtontal fastigheter inom detaljplan 19 som enligt aktuell definition har huvudbyggnader i två våningar. För att uppnå en enhetlig

reglering ändras vånings- och höjdbestämmelserna för merparten av fastigheterna i området.

Konsekvenser av planändringen

Genom planändringen åtgärdas planstridigheten för huvudbyggnader i två våningar. Planändringen innebär ingen utökad bruttoarea.

Då många byggnader redan idag per definition är tvåvåningshus, och då byggrätten anges i bruttoarea och inte ökas och de flesta byggnader inom området inte är exponerade mot vattnet, bedöms den nya regleringen inte innebära någon påtaglig förändring av områdets landskapsbild och för kulturmiljön.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte innebär en betydande miljöpåverkan, är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Upphävande av detaljplan 70 (Dp 70)

Detaljplan 70, som omfattar fastigheten Kummelnäs 21:1, är en ändring av detaljplan 19 och innehåller enbart en bestämmelse som medger en suterrängvåning utöver angivet våningsantal. Då våningsbestämmelserna genom denna planändring utgår och ersätts med en högsta nockhöjd för huvudbyggnad, får bestämmelsen i detaljplan 70 ingen reell betydelse. Mot bakgrund av detta upphävs detaljplanen.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförande frågor.

Tidplan

Mars 2017	Samråd
Maj 2017	Granskning
Augusti 2017	Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Ida Larsson
Planarkitekt