

**KOMPLETTERING AV
SAMRÅDSREDOGÖRELSE OCH
UTLÅTANDE**

KFKS 2003/212 214
Projekt 9302

KOMPLETTERING AV SAMRÅDSREDOGÖRELSE OCH UTLÅTANDE

Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun

Regeringens beslut angående angränsande detaljplan för område B, Riset och Sångfågelvägen

Regeringen upphävde i oktober 2011 Nacka kommuns beslut om att anta detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m fl vägar inom Riset (område B). Regeringen ansåg att "... kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL."

Konsekvenser för detaljplanen för sydöstra Kummelnäs (område G)

I likhet med planhandlingarna för område B har även samrådsredogörelsen och utlåtandet som tagits fram under arbetet med detaljplanen för sydöstra Kummelnäs, område G, hänvisningar till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. Denna komplettering av samrådsredogörelsen och utlåtandet förtydligar därför de avvägningar och skäl som ligger till grund för att Nacka kommun inte tillgodosett de önskemål om avstyckningar som framförts från ägarna till ett antal fastigheter under tidigare genomförda samråd och utställning. Även motiv och avvägningar för utformningen av bestämmelsen om marklov för trädfällning samt avvägningar mellan byggrätter och kulturmiljö förtydligas. Denna komplettering tydliggör även syftet med detaljplanen och redovisar synpunkter angående bestämmelsen om trädfällning som kom in efter att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen. Även i planbeskrivningen har detaljplanens syfte tydliggjorts.

Övriga synpunkter som inkom under samrådet och utställningen finns sammanfattade i samrådsredogörelsen, daterad 2011-01-10 respektive i utlåtandet, daterat 2011-05-23. Se www.nacka.se/planprojekt_boo, välj "område G"



Detaljplanens syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten¹ samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbild bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m². Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

Huvudmannaskapet för allmän plats kommer att vara enskilt, dvs. vägföreningen ansvarar för vägar och naturmark. Vägföreningen kommer även att ansvara för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

Avvägningar och motiveringar

Nedan redovisas kommunens skäl för att inte tillåta begärd avstyckning för respektive fastighet. Även motiv och avvägningar för utformningen av bestämmelsen om marklov för trädfällning samt avvägningar mellan byggrätter och kulturmiljö förtydligas. Delar av nedanstående redovisning framgår även av tidigare utskickat utlåtande/samrådsredogörelse:

Ägarna till Kummelnäs 1:191 och 1:192 har önskemål om att få stycka fastigheten (Fastigheten Kummelnäs 1:192 var inte bildad som en självständig bostadstomt utan fastigheterna Kummelnäs 1:191 och 1:192 utgjorde tillsammans som en bostadstomt. Efter utställningen har fastigheterna sammanslagits till Kummelnäs 1:191): Ett viktigt syfte med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. I det kvarter där fastigheten Kummelnäs 1:191 ligger är tomterna i huvudsak betydligt större än de tomter som skulle bildas vid en avstyckning av Kummelnäs 1:191. Den östra tomten skulle även bli förhållandevis svårbebyggd på grund av topografin och dessutom belastas av angoringsväg till den västra tomten. En avstyckning av Kummelnäs 1:191 skulle därmed innebära att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att stycka av fastigheten.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal

¹ Spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk.

service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

Ågarna till Kummelnäs 1:219 har önskemål om att få stycka fastigheten:

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. I det kvarter där fastigheten 1:219 ligger är samtliga fastigheter större än 2000 kvm. En avstyckning av Kummelnäs 1:219 skulle därmed innebära att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att stycka av fastigheten.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

Ågarna till Kummelnäs 1:312 och 1:468 har önskemål om att få stycka fastigheten (Fastigheten Kummelnäs 1:468 är inte bildad som en självständig bostadstomt utan utgör en bostadstomt tillsammans med Kummelnäs 1:312): En stor del av den västra delen av fastigheten utgörs av punktprickad mark (byggnadsförbud) eller korsprickad mark (endast uthus/garage) pga. att marken ligger lågt, är sank och bullerstörd. Den byggbara ytan skulle därmed även bli liten om fastigheten skulle styckas av. Även fastighetsindelningen skulle bli svår. Fastigheten bedöms därmed inte som lämplig att stycka.

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. En delning av fastigheten innebär att tomterna skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre och planenheten anser även av detta skäl att en avstyckning inte är lämplig.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

Ågarna till Kummelnäs 1:202 och 1:203 har önskemål om att Kummelnäs 1:202 och 1:203 ska ges varsin byggrätt och önskar helst att tre byggrätter ska tillåtas: Fastigheten Kummelnäs 1:202 är inte bildad som en självständig bostadstomt utan fastigheterna Kummelnäs 1:202 och 1:203 fungerar



tillsammans som en bostadstomt. Tidigare var fastigheten Kummelnäs 1:202 tillsammans med nuvarande fastighet Kummelnäs 1:488 en bostadsfastighet. Denna fastighet delades dock genom avsöndring och syftet med delningen var att Kummelnäs 1:202 och 1:203 tillsammans skulle bilda en bostadstomt och att fastigheterna Kummelnäs 1:201 och 1:488 skulle bilda en bostadstomt. Det genomfördes dock aldrig någon lantmäteriförrättning som la samman de olika fastigheterna utan respektive tomt består idag av två fastigheter som tillsammans utgör en självständig bostadstomt. Med hänsyn till detaljplanens bestämmelser om avstånd till tomgränser m.m. skulle en byggrätt på Kummelnäs 1:202 bli problematisk p.g.a. dess storlek och form. Kummelnäs 1:202 är mindre än övriga fastigheter inom kvarteret och en separat byggrätt för Kummelnäs 1:202 skulle därmed innebära att fastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. Kummelnäs 1:202 bedöms inte vara lämplig att fungera som en självständig fastighet och planenheten bedömer därför att planförslagets bestämmelser ska kvarstå.

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets värdefulla karaktär. En delning av Kummelnäs 1:202 och 1:203 i tre tomter innebär att tomterna skulle avvika till storlek och medge en betydligt tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att tillåta att tre fastigheter bildas av Kummelnäs 1:202 och 1:203.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

Ägarna till Kummelnäs 1:270 har önskemål om att få stycka fastigheten: En stor del av den östra delen av fastigheten utgörs av punktprickad mark (byggnadsförbud) p.g.a. att marken ligger lågt, är sank och bullerstörd. Den byggbara ytan blir liten om fastigheten skulle styckas av. Även fastighetsindelningen skulle bli svår. Fastigheten bedöms därmed inte som lämplig att stycka. Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. En delning av Kummelnäs 1:270 innebär att tomterna skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre och planenheten anser även av detta skäl att en avstyckning inte är lämplig.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.



Ägarna till Kummelnäs 1:308 har främst önskemål om att byggrätterna ska vara större men föreslår även att detaljplanen borde medge en minsta tomtstorlek på 900 kvm: Syftet med detaljplanen är bl.a. att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster. De byggrätter som föreslås i planförslaget är förhållandevis stora och bedöms ge goda möjligheter till permanentboende av bra standard. Att tillåta större byggrätter bedöms påverka områdets karaktär negativt och bedöms inte vara lämplig. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara områdets värdefulla karaktär och fastighetsägarens önskemål om större byggrätter bedöms bevarandet av områdets karaktär väga tyngre.

Även om det finns ett fåtal fastigheter i området som är 900 kvm eller mindre är merparten av fastigheterna betydligt större. Att generellt tillåta en minsta tomtstorlek på 900 kvm bedöms därmed inte vara förenligt med planens syfte om att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och enskilda fastighetsägares önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets värdefulla karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att införa en minsta tomtstorlek på 900 kvm.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

Ägarna till Kummelnäs 1:315 har önskemål om att få stycka fastigheten: För fastigheter längs med Vikingshillsvägen som ingår i angränsande detaljplan för Vikingshillsvägen föreslås en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvm. Planenheten bedömer att samma krav ska gälla för fastigheter inom område G med utfart mot Vikingshillsvägen/Kummelnäsvägen som omfattas av framtagna gatukostnadsutredningen. Eftersom fastigheten inte är tillräckligt stor för att kunna bilda två tomter på minst 1200 kvm samt då området närmast Vikingshillsvägen i framtiden bedöms få problem med bullerstörningar anser planenheten inte att fastigheten är lämplig att stycka av.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

Ägarna till Kummelnäs 16:2 har önskemål om att få stycka fastigheten: I arbetet med detaljplanen för Vikingshillsvägen har bedömningen gjorts att fastigheten inte är lämplig att stycka. En stor del av den östra delen utgör punktprickad mark (byggnadsförbud) pga. att marken ligger lågt, är sank och bullerstörd. Den byggbara ytan blir liten. Även fastighetsindelningen skulle bli svår. Fastigheten bedöms därmed inte som lämplig att stycka och fastigheten kvarstår därför i detaljplanen för sydöstra Kummelnäs. Av trafiksäkerhetsskäl råder dessutom utfartsförbud mot Vikingshillsvägen.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

Ägarna till Kummelnäs 11:41 och 11:133 undrar varför detaljplanen endast tillåter en huvudbyggnad per fastighet: Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär och befintlig fastighetsindelning. Att tillåta flera huvudbyggnader per fastighet strider mot detaljplanens syfte vilket inte bedöms lämpligt i avvägningen mot att bevara områdets värdefulla karaktär.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

Ägarna till Kummelnäs 1:266 har synpunkter på hur kulturmiljön i området tillvaratas och anser att byggrätterna skulle vara mer flexibla när det gäller fördelningen mellan utbuds och bostad för att underlätta och uppmuntra möjligheten att bevara gamla ursprungliga byggnader: Planområdet ligger inte inom riksintresse för varken kulturmiljö eller kust och skärgård. Planområdet tas inte heller upp varken i det tidigare eller i kommunens nya kulturmiljöprogram (antaget mars 2011). Syftet med detaljplanen är att bygga ut vatten och spillvatten till området och ge befintliga bostadsfastigheter större byggrätter. Detaljplanen innehåller planbestämmelser som reglerar byggrätten för hela planområdet och planenheten bedömer inte att det finns skäl för att införa särskilda bestämmelser för enskilda fastigheter. Det är upp till varje fastighetsägare att göra avvägningar mellan befintliga byggnader och önskemål om nya byggnader med utgångspunkt från den byggrätt som detaljplanen medger. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara kulturmiljön i området och rättvisaspekter för enskilda fastighetsägaren av att samma byggrätter gäller för alla fastigheter i området bedömer planenheten att kulturmiljön i området inte är så skyddsvärd att det finns skäl att införa särskilda bestämmelser avseende byggrätter för enskilda fastigheter.

Ägarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316 har synpunkter på utformningen av planbestämmelsen om marklov för trädfällning och anser att marklov bör krävas för träd med en stamdiameter på minst 15 centimeter: Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att det inom hela planområdet krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter på mer än 30 centimeter mätt 1,3 meter ovan mark. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara träden i området och en enskild fastighetsägars rätt att själv bestämma över sin fastighet bedömer planenheten inte att det är rimligt att kräva att marklov för trädfällning söks för alla träd över 15 cm inom hela planområdet. Istället har bestämmelsen formulerats för att ge visst skydd för de särskilt stora träden med en stamdiameter över 30 cm. Planområdet ligger dock inte inom riksintresse för kust och skärgård eller kulturmiljö och träden bedöms inte vara så skyddsvärda att en planbestämmelse



om förbud mot fällning ska införas. Planenheten bedömer därför att planbestämmelsen ska kvarstå.

Synpunkter inkomna efter tillstyrkan i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Efter utställningstidens slut och efter behandling av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden har ytterligare synpunkter inkommit angående bestämmelsen om marklov för trädfällning. Synpunkterna utgörs av en namninsamling och innebär även att Boo Miljö och Naturvänner dementerar sitt tidigare inskickade yttrande (punkt 10 i utlåtandet daterat 2011-05-23). Synpunkterna överensstämmer med de synpunkter som skickats in av ägarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316, punkt 11 i utlåtandet daterat 2011-05-23.

***Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar till ägarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316 ovan samt under punkt 11 i utlåtandet daterat 2011-05-23.*

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt