

Till Områdesnämnden Boo

## **Startpromemoria detaljplan för område "G", del av Kummelnäs (Kummelnäs 1)**

Enkelt planförfarande

### **Förslag till beslut**

Områdesnämnden beslutar att godkänna startpromemorian och uppdrar till Miljö & Stadsbyggnad att detaljplanelägga området

### **Bakgrund**

Planområdet är beläget i norra Boo, väster om Sågsjön. Området, som omfattar cirka 200 fastigheter, har en blandad bebyggelse bestående av fritidshus och villor. För området gäller detaljplan B 166, som vann laga kraft 1987. För de fastigheter som är klassificerade som permanentbostadshus medger planen för friliggande villa som uppförs i en våning högst 160 m<sup>2</sup> byggnadsarea, en våning med vind eller sluttningsvåning 120 m<sup>2</sup> och i två våningar 80 m<sup>2</sup> samt uthus om 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea. De fastigheter som är klassificerade som fritidshus har en byggrätt för huvudbyggnad om högst 45 m<sup>2</sup> byggnadsarea i ett plan utan möjlighet till vindsinredning samt en uthusbyggnad om 20 m<sup>2</sup>. Gällande detaljplan medger ej delning av fastighet.

Området är betecknat som område G i "Planeringsstrategin för utvecklingsområden i Boo". Planeringsstrategin tillstyrktes av områdesnämnden Boo 2001-01-24, § 24, och godkändes av kommunstyrelsen 2001-02-19, § 25. Planeringsstrategin utgör ett handlingsprogram för beslut om fortsatt planarbete och VA-utbyggnad. Planeringsstrategin redovisar en planerings- och utbyggnadsordning. Området förutsätts detaljplaneläggas och förses med kommunalt vatten och avlopp. Enligt tidsplanen avses detaljplaneläggningen påbörjas under första halvåret 2001 och utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp har bedömts ske under 2002.

### **Syftet med planläggningen**

Planarbetet syftar till att möjliggöra en friliggande villabebyggelse på befintliga tomter samt att vägarna rustas upp och att området förses med kommunalt vatten och avlopp.

### **Detaljplaneförslaget**

Planförslaget avser reglera byggrätterna så att fritidshusfastigheterna ges en ökad byggrätt, som motsvarar permanentbostadshusen. Detta innebär att

Dnr

ändringen av planen i huvudsak endast berör de fastigheter som är klassificerade som fritidshusfastigheter. Nuvarande fastighetsindelning ska i huvudsak bibehållas.

Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen, vilka har kommunalt huvudmannaskap, ingår ej i planförslaget eftersom det enligt plan- och bygglagen inte är möjligt att inom samma planområde ha både kommunalt och enskilt huvudmannaskap. Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen trafikeras med buss och har en uppsamlande och mer överordnad funktion inom norra Boo, varför dessa vägar av trafiksäkerhetsskäl bör förses med enkelsidig gångbana. En översyn av busshållplatsers lägen och utformning bör ske i samråd med SL.

Övriga vägar inom planområdet, som har enskilt huvudmannaskap, förutsätts rustas upp. Kummelnäs Vägörening föreslås även fortsättningsvis vara huvudman för vägarna.

Inom planområdet planeras grund förlagda VA-ledningar. Avloppet kommer i huvudsak att vara ett s k LPS-system. Kommunen kommer att vara huvudman för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar.

Mot bakgrund av att detaljplaneförslaget utgör en ändring inom delar av den nu gällande planen, överensstämmer med den av kommunstyrelsen godkända "Planeringsstrategin för utvecklingsområden i Boo", inte strider mot översiktsplanen och den nu reviderade översiktsplanen som är föremål för samråd och saknar större allmänintresse avses detaljplaneförslaget hanteras som ett enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler, 5 kap 28 §.

### **Tidsplan**

Planarbetet startar med information och samråd med berörda fastighetsägare, väg- och fastighetsägareförening under maj 2001. Samrådstiden planeras vara över sommaren, varefter områdesnämnden i oktober 2001 beräknas kunna anta planförslaget.

Utbyggnad av VA-ledningar kan med dessa förutsättningar påbörjas vid årsskiftet 2001/2002.

Miljö & Stadsbyggnad  
Plan och exploatering

Paul Ahlkvist  
Plan- och exploateringschef

Tord Runnäs  
Planarkitekt