

Ändring av del av detaljplan 19 (Dp 19) och detaljplan 368 (Dp 368) samt upphävande av detaljplan 70 (Dp 70), Kummelnäs, norra Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i juni 2017

Ändring av PLANBESKRIVNING



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

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 29 juni 2016, §162. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Denna planändring ska gälla tillsammans med detaljplan 19 (Dp 19) och detaljplan 368 (Dp 368). Detaljplan 70 (Dp 70) upphävs i samband med planändringen.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av plan- och genomförandebeskrivningen
2. Plankarta med ändring av planbestämmelser

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Kummelnäs, norra Boo, och omfattar 58 privatägda bostadsfastigheter. Planområdet omfattar även allmän platsmark som ägs av Nacka kommun och Sågsjöns fastighetsägareförening. Det är enbart för kvartersmark för bostadsändamål som planändringen innebär någon förändring. Planområdet omfattar samtliga fastigheter som regleras av detaljplan 19 förutom fastigheterna Kummelnäs 13:1, Kummelnäs 11:132, Kummelnäs 11:107, Kummelnäs 1:345, Kummelnäs 11:106, Kummelnäs 11:105 och Kummelnäs 11:104. Planområdet utgör en areal om cirka 153000 kvadratmeter.



Röd markering visar planområdet. Rödströkat område ingår inte i planområdet.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För hela området gäller Dp 19 (laga kraft den 28 april 1989). Utöver det gäller för fastigheterna Kummelnäs 1:492, Kummelnäs 1:494 och Kummelnäs 1:508 Dp 368 (laga kraft den 11 november 2005), och för fastigheten Kummelnäs 21:1 gäller Dp 70 (laga kraft



den 15 november 1991). Dp 368, som är en ändring av Dp 19, syftar till att begränsa byggrätten för fastigheterna Kummelnäs 1:492, 1:494 och 1:508. Detaljplanen reglerar bland annat största antal tillåtna fastigheter, och innehåller en bestämmelse som medger avvikelse avseende minsta tomtstorlek. Dp 70 är en ändring av Dp 19 och innehåller enbart en bestämmelse som medger en suterrängvåning utöver angivet våningsantal.

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. För att uppnå en enhetlig reglering inom planområdet ersätts vånings- och höjdbestämmelserna med högsta tillåtna nockhöjd. Några bostadsfastigheter inom planområdet är planstridiga på grund av att de har mindre tomtstorlek än vad gällande detaljplan tillåter. Genom att ändra minsta tillåtna tomtstorlek för dessa fastigheter åtgärdas planstridighet som kan hindra ett fullt utnyttjande av fastigheternas byggrätter.

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 föreslås en generell nockhöjd på 8 meter i området. Några fastigheter vars befintliga huvudbyggnader är över 8 meter föreslås dock få nockhöjder anpassade till sina nuvarande nockhöjder.

8 stycken bostadsfastigheter inom planområdet har mindre tomtstorlek än vad gällande detaljplan tillåter. Ändring av vånings- och höjdbestämmelserna kan, på grund av fastigheternas planstridighet i fastighetstorleksavseende, påverka möjligheten till ett fullt utnyttjande av byggrätterna i enlighet med planändringens syfte. För att möjliggöra för dessa fastigheter att utnyttja sina fulla byggrätter ersätts fastighetstorleksbestämmelserna *"på med V1 betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1000 m²"*, 2 § 2 mom, i detaljplan 19 och v₁, *"tillägg till bestämmelser inom kvartersmark. Avvikelse medges avseende minsta tomtstorlek"* och **1**, *"Största antal tillåtna fastigheter"* i detaljplan 368 med fastighetsbestämmelserna d₁ och d₂ 000. d₁, *"minsta fastighetstorlek är 1000 kvadratmeter"* reglerar de fastigheter som är över 1000 kvadratmeter och d₂ 000, *"minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter"* reglerar de 8 fastigheter som har mindre fastighetsstorlek än vad gällande detaljplan tillåter. Det är således enbart för fastigheter med mindre storlek än vad gällande plan tillåter som minsta fastighetsstorlek ändras. Dessa fastigheters tomtstorlek anpassas efter befintliga tomtstorlekar. Bestämmelsen i Dp 368 som medger avvikelse avseende minsta tomtstorlek ersätts för att uppnå en enhetlig reglering och då den kan vara otydlig.

Konsekvenser av planändringen

Genom planändringen åtgärdas planstridigheten för huvudbyggnader i två våningar. Planförslaget innebär att huvudbyggnaderna inom området kan bli högre. Planändringen innebär ingen utökad bruttoarea.

Planändringen möjliggör för de bostadsfastigheter som idag är mindre än 1000 kvadratmeter att fullt utnyttja sina byggrätter. För övriga fastigheter ändras minsta fastighetsstorlek inte.

Planförslaget kan innebära mindre förändringar av områdets landskapsbild. Då flera byggnader redan idag per definition är tvåvåningshus och då flera huvudbyggnader är över 7 meter i nockhöjd, 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 karaktär 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
Juni 2017	Granskning
September/oktober 2017	Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Ida Larsson
Planarkitekt