

Ändring av planbestämmelser och planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING

Dnr MSN 2021/83

Standardförfarande

Ändring av detaljplan för Sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo (DP 560), Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 2022

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 22 september 2021, §175. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

- Denna ändring av planbestämmelser och planbeskrivning
- Karta som visar vilket område som omfattas av ändringen

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Kummelnäs i norra Boo och avgränsas i väst och sydväst av Kummelnäsvägen, i söder av området Ramsmora, i öster av området Bågvägen/Åbroddsvägen och i norr av detaljplanen för Grävlingsberg.

Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda fastigheter med villor. Totalt innehåller planområdet cirka 130 fastigheter.

Ändringen avser gällande detaljplan (DP 560) i sin helhet.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Nacka kommuns översiktsplan (2018) beskrivs norra Boo bestå av gles blandad bebyggelse. Området är till största delen ett äldre fritidshusområde som omvandlas till permanent småhusbebyggelse och omfattas av flera detaljplaner, bland annat detaljplan DP 560. Enligt översiktsplanen beräknas norra Boo kunna bebyggas med ytterligare 350–400 bostäder, i huvudsak småhus på mark för befintlig fritidshusbebyggelse. I norra Boo finns natur med höga upplevelsevärden samt bostadsnära grönytor av betydelse.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för Sydöstra Kummelnäs (DP 560) som vann laga kraft den 22 juni 2014. Syftet vid upprättande av detaljplanen var att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Planen syftade även till att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse. Genomförandetiden gick ut den 22 juni 2021.

Enligt detaljplanen ska bebyggelsen vara friliggande bostadshus där varje fastighet högst får ha en huvudbyggnad i två våningar. Planen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet.

Denna detaljplaneändring kommer gälla tillsammans med underliggande detaljplan DP 560.

Ändring av PLANBESTÄMMELSERNA

Tillkommande bestämmelse:

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. För befintliga huvudbyggnader som ligger inom de ytor som idag utgör fastigheterna Kummelnäs 1:234, Kummelnäs 1:2306, Kummelnäs 1:284, Kummelnäs 1:285, Kummelnäs 1:286, Kummelnäs 1:287, Kummelnäs 1:317 och Kummelnäs 1:318, får dock högst fyra bostadslägenheter inrymmas per huvudbyggnad. Sådan ursprunglig byggnad som skadats till följd av brand får återuppföras.

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte

Syftet med planändringen är att införa bestämmelser för hur många bostadslägenheter som får inrymmas per huvudbyggnad.

Bakgrund

Någon begränsning för antalet bostadslägenheter per huvudbyggnad har inte reglerats i gällande detaljplan. Erfarenheter från bygglovhandläggning har visat att utan någon begränsning av antalet lägenheter har i vissa fall negativ omgivningspåverkan uppstått då det på en fastighet uppförts flerbostadshus med många lägenheter. Moderatgruppen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslog därför i ett politikerinitiativ år 2017 planändringar för att begränsa möjligheten att uppföra flerbostadshus i ett flertal områden i kommunen, i syfte att bevara områdenas karaktär och kulturmiljö. Denna planändring är ett resultat av detta initiativ.

Tillkommande bestämmelser om antalet lägenheter

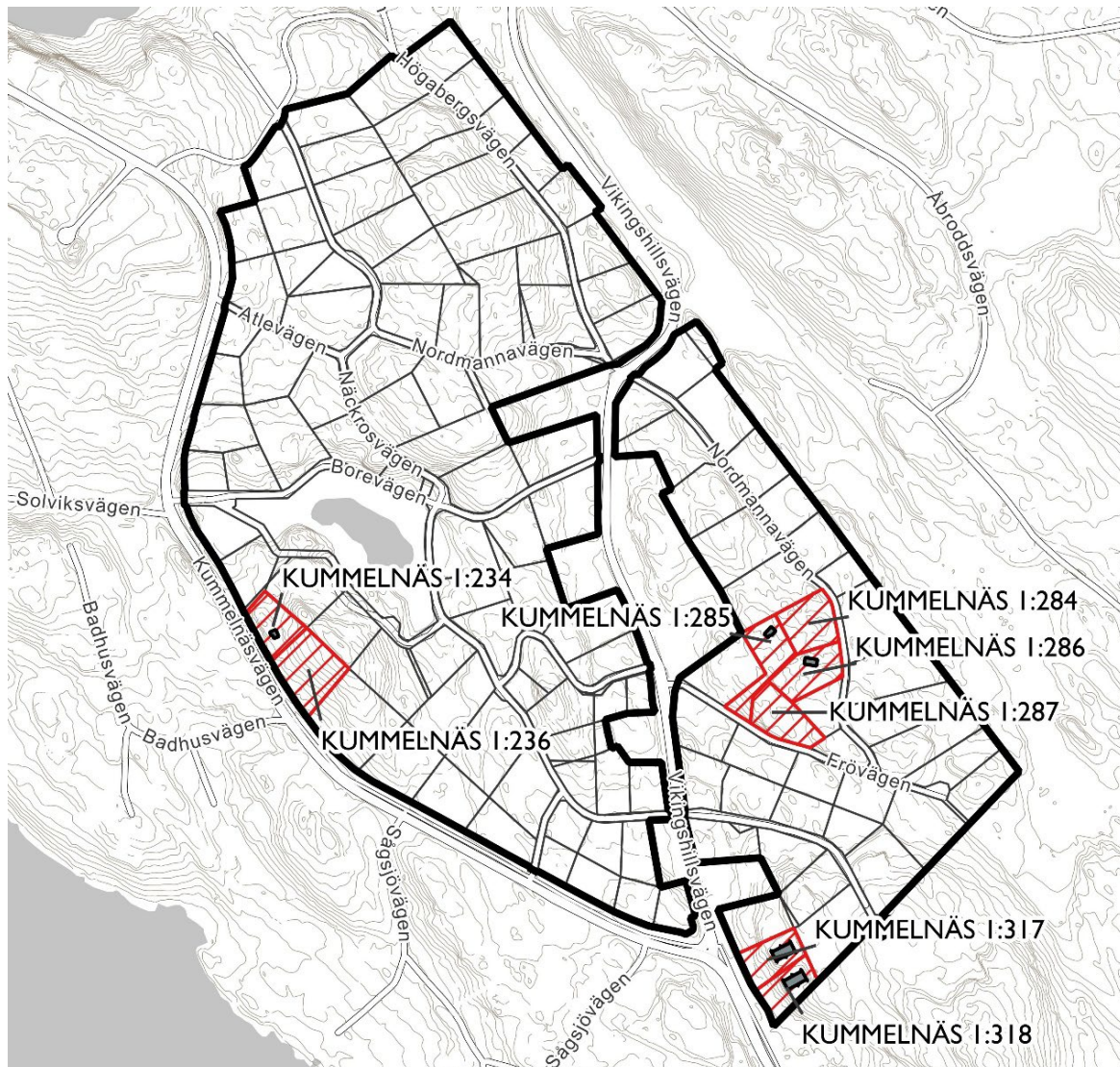
Planändringen innebär att gällande detaljplan kompletteras med bestämmelse som reglerar hur många bostadslägenheter som får inredas per huvudbyggnad.

För merparten av fastigheterna inom planområdet innebär den tillkommande planbestämmelsen att en begränsning införs om att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. För de åtta fastigheter som redan har en huvudbyggnad, eller ett beviljat bygglov för en huvudbyggnad med fler än två bostadslägenheter, införs i stället en begränsning om att högst fyra bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. Detta säkerställer att dessa byggnader inte blir planstridiga. För dessa åtta huvudbyggnader gäller inte bestämmelsen om högst två bostadslägenheter.

Högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. För befintliga huvudbyggnader som ligger inom de ytor som idag utgör fastigheterna Kummelnäs 1:234, Kummelnäs 1:2306, Kummelnäs 1:284, Kummelnäs 1:285, Kummelnäs 1:286, Kummelnäs 1:287, Kummelnäs 1:317 och Kummelnäs 1:318, får dock högst fyra bostadslägenheter inrymmas per huvudbyggnad. Sådan ursprunglig byggnad som skadats till följd av brand får återuppföras.

Gällande detaljplan DP 560 möjliggör inte för styckning av ovan nämnda fastigheter vilket innebär att bestämmelsen inte kommer bli inaktuell över tid.

Se illustrationskarta nedan för planområdets gräns och för en markering av de fastigheter inom vilka befintliga huvudbyggnader får ha fyra bostadslägenheter per huvudbyggnad.



Illustrationskarta över planområdet. Den tjocka svarta linjen visar planområdets gräns. De rödskräfferade ytorna utgör de fastigheter inom vilka befintliga huvudbyggnader omfattas av den bestämmelse som medger fyra bostadslägenheter per huvudbyggnad. Befintliga huvudbyggnader inom dessa fastigheter är markerade med svart linje. För fastigheterna Kummelnäs 1:236 (ärendenummer B 2020-001195), Kummelnäs 1:284 (ärendenummer B 2016-001943) och Kummelnäs 1:287 (ärendenummer B 2016-001946) är bygglov beviljade för huvudbyggnad, men byggnaderna är ännu inte färdigställda. För övriga fastigheter tillåts högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planändringen är av en begränsad omfattning och kommer innebära en minskad möjlighet till att upprätta flera bostadslägenheter på en fastighet. Ändringen kommer därmed minska risken för stora påfrestningar på naturmark, gatunät samt vatten och avlopp.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Planavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

Miljökonsekvenser

Planändringen innebär minskade möjligheter att exploatera området med flerbostadshus. Ändringen bidrar därför till minskade påfrestning på befintliga markförhållanden, då uppförandet av ett flerbostadshus ofta kräver rivning av befintliga en- och tvåbostadshus och sedan nybyggnation. Ändringen innebär även en minskning av hårdgjorda ytor, då behovet av parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor minskar om antalet lägenheter begränsas. Dessa två konsekvenser resulterar i mindre negativ påverkan på områdets karaktär med gröna gaturum och rådande bebyggelsemönster, och därmed minskar påverkan på landskapsbild och kulturmiljö.

Ekonomiska konsekvenser

En begränsning av antal lägenheter kommer även minska behovet av en högre dimensionering av vatten- och avloppssystemet i framtiden. Lättryckavloppssystemets kapacitet i norra Boo är begränsat och anpassat till befintlig struktur och markanvändning, främst fristående enbostadshus. En begränsning av antal lägenheter minskar därmed risken att lättryckavloppssystemets kapacitet överskrids vilket minskar risken för framtida ombyggnadskostnader vid en ökad dimensionering av systemet.

Sociala konsekvenser

En begränsning av antalet bostadslägenheter kommer också att innebära lägre trafikmängder till och från området. Gatunätet inom detaljplanen består av smala vägar och ändringen gynnar trafiksäkerheten inom området då färre lägenheter ger lägre trafikmängder.

Avvägning mellan motstående intressen

Begränsningen innebär minskade möjligheter till ett ökat bostadsbyggande i området, vilket kan ses som en negativ konsekvens för bostadsförsörjning i kommunen i stort. Även fastighetsägare med intentionen att utveckla flera bostadslägenheter på sina fastigheter kommer gå miste om denna möjlighet. Dessa konsekvenser har ställts i proportion mot de miljömässiga, ekonomiska och sociala konsekvenserna som ändringen innebär.

Planändringen anses bidra till mer positiva konsekvenser för en majoritet av de boende i området samt att ändringen bedöms vara i en mer enhetlig linje med översiktsplanens intentioner om att området i huvudsak kan byggas ut med småhus.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanen innebär en begränsning av antalet bostäder för samtliga bostadsfastigheter inom planområdet. För merparten av fastigheterna i området kommer högst två bostadslägenheter få inrymmas per huvudbyggnad, vilket begränsar möjligheten att exploatera fastigheten med flerbostadshus. För de åtta huvudbyggnader som redan har en huvudbyggnad eller ett beviljat bygglov för en huvudbyggnad med fler än två bostadslägenheter införs i stället en begränsning om att högst fyra bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. Detta säkerställer att dessa byggnader inte blir planstridiga.

Tidplan

Samråd	december 2021
Granskning	april 2022
Antagande	augusti 2022

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Tove Mark
Planarkitekt