

2011-01-10

Dnr KFKS 2003/212 214

Projekt 9302

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Upprättad på planenheten i januari 2011

#### Sammanfattning

Samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G), Boo, pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010.

Yttranden har inkommit från 17 remissinstanser, bl a myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar. Av dessa har 8 stycken inte lämnat någon erinran eller synpunkt på planförslaget.

Länsstyrelsen har synpunkter på dagvattenhanteringen, beskrivningen av berörd vattenförekomst, strandskydd och bestämmelsen avseende trädfällning. Tekniska nämnden anser att det inte är lämpligt att tillåta källarvåningar inom delar av området med hänsyn till den problematiska dagvattensituationen, samt påpekar att parkering ska ske inom de enskilda fastigheterna samt att de smala vägarna kan bli problematiska. Fritidsnämnden menar att hänsyn ska tas till behovet av rekreatiomsområden och behovet av lek- och idrottsplatser i området.

SL påpekar vikten av att hållplatserna och gångstråk till hållplatserna utformas trafiksäkert.

Skrivelser har inkommit från fastighetsägare till 19 av de ca 125 befintliga tomterna i området samt från områdets vägförening.

Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst planbestämmelserna inom den egna fastigheten, t.ex. byggrätter, prickmark och avstyckningsmöjligheter samt bestämmelsen om marklov för trädfällning. Några fastighetsägare har synpunkter och frågor avseende inlösen och utfartsförbud.

De större förändringar som skett efter samrådet är att en planbestämmelse om lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark har tillkommit, en vändplan har flyttats samt att plangränsen har justerats något. Planbeskrivningen har kompletterats avseende dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten. Övriga förändringar är av mer redaktionell art.

#### Planenheten

**Postadress**

Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**

Granitvägen 15

**Telefon**

Växel 08-718 80 00  
Direkt 08-718 93 62  
Mobil 070-431 93 62  
Fax 08-718 94 54

**E-post**

therese.sjoberg@nacka.se  
**www.nacka.se**  
**Organisationsnummer**  
212000-0167

### Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att omvandla området från fritidshusområde till område för permanentboende genom att införa större bygggrätter samt att förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet omfattar ca 125 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Enligt detaljplaneförslaget kan inga nya bostadsfastigheter bildas.

### Samrådet

Planchefen beslutade den 6 maj 2010 att planförslaget skulle skickas på samråd. Samrådet pågick mellan den 20 maj och den 28 juni 2010. Under samma tid pågick även samråd om gatukostnadsutredning för Kummelnäsvägen, del 2 som berör de fastigheter i området som har utfart mot Kummelnäsvägen eller början av Vikingshillsvägen. De synpunkter som inkommit under samrådet som berör gatukostnadsutredningen för Kummelnäsvägen del 2 besvaras i en separat samrådsredogörelse som kommunens exploateringsenhet ansvarar för.

Alla handlingar som tillhör förslaget till detaljplan har under samrådet funnits tillgängliga i Nacka Stadshus samt i biblioteken i Orminge och i Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken "Bo och bygga". Samtliga sakägare och andra berörda har informerats brevlades om samrådet. Samrådsmöte hölls den 7 juni 2010, se minnesanteckningar, bilaga 31.

### Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Södertörns brandförvarsförbund
- Polismyndigheten i Stockholms län
- Vattenfall Eldistribution AB
- AB Stokab
- Fortum
- Boo Miljö- och Naturvänner
- TeliaSonera Skanova Access AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Tekniska nämnden
- Fritidsnämnden
- Kulturnämnden
- Boo hembygdsförening
- Boo fiskevårdsförening
- Handikapprådet
- AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)
- Nacka miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från 19 fastighetsägare inom planområdet samt från områdets vägförening.

De större förändringar som skett efter samrådet är att en planbestämmelse om lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark har tillkommit, en vändplan har flyttats samt att plangränsen har justerats något. Planbeskrivningen har kompletterats avseende dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten. Övriga förändringar är av mer redaktionell art.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** påpekar att delar av planområdet ligger inom område som normalt omfattas av strandskydd. Ändringar av lagstiftningen för strandskyddsbestämmelser medför att strandskydd automatiskt inträder kring sjön Svartpotten. Kommunen kan begära att Länsstyrelsen upphäver strandskyddet om särskilda skäl föreligger.

Sedan december 2009 gäller beslut om miljö kvalitetsnormer för vatten. Normerna ska följas vid planläggning. I området finns risk för problem med dagvatten/ytvatten. Kommunen bör komplettera planförslaget med en konkret beskrivning av berörd vattenförekomst. Planområdet är berört av vattenförekomsten Askerikefjärden. Alla åtgärder som minskar utsläpp av näringsämnen i Askerikefjärden är nödvändiga för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten.

Dagvattenfrågan är identifierad som ett potentiellt problem. Lokalt omhändertagande av dagvatten är i möjliga fall en bra lösning. Länsstyrelsen anser att dagvattenfrågan är en fråga som bör utredas särskilt med konkreta åtgärdsförslag. Eftersom enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats är det särskilt angeläget att krav och anvisningar på utformning av dagvattensystemen är tydliga och säkras upp i genomförandeavtal med huvudmannen. Länsstyrelsen anser även att kommunen bör redovisa i planbestämmelser och plankarta hur dagvatten ska hanteras både på tomtmark, vägmark och allmän platsmark samt ange lagringsplatser för snömassor.

Kommunen har infört lovplikt för fällning av träd med en stamdiameter större än 30 cm. Kommunen har emellertid inte reglerat att träden ska bevaras. Med tanke på utformning av 8 kap 18§ kan det vara svårt att hävda att vegetationen ska bevaras om inte planen innehåller några bestämmelser om detta. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör överväga att införa en bestämmelse i detta avseende.

Plankartan anger att utformningen av vägar på allmän plats ska var uppfylld innan bygglov beviljas. Länsstyrelsen anser att villkoret bör formuleras tydligare. (*Bilaga 1*)

**Planenhetens kommentar:** *I samband med utställning av planförslaget kommer kommunen att begära att länsstyrelsen upphäver strandskyddet inom kvartersmark samt inom vägmark. Kvartersmarken är redan ianspråktagen som tomtmark och mellan kvartersmarken och sjön finns ett område som i detaljplanen är utlagt som allmän plats natur.*

*Miljöredovisningen/planbeskrivningen har kompletterats med en mer konkret beskrivning av berörd vattenförekomst. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivningar av åtgärder som kan vidtas för att minska risken för dagvattenproblem inom såväl kvartersmark som allmän plats. Ansvar för dagvattenfrågan kommer även att behandlas i det genomförandeavtal som ska upprättas mellan kommunen och områdets vägförening. Plankartan har kompletterats med bestämmelser om lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark för de fastigheter som ligger i de mest låglänta delarna av planområdet. Även de åtgärder som planeras i samband med utbyggnaden av Vikingshillsvägen kommer att medföra att risken för översvämningar inom område G minskar. Det bedöms inte finnas behov av några särskilda lagringsplatser för snö inom området.*

*Fällning av träd med en större stamdiameter än 30 cm kräver marklov. Vid hanteringen av marklovsansökan görs en bedömning av trädets status, risk för omkringliggande byggnader etc. Planenheten bedömer inte att det krävs någon ytterligare planbestämmelse för att reglera detta. Inga enskilda träd inom området har bedömts som omistliga utan syftet med bestämmelsen om marklov är att öka förutsättningarna för att bevara områdets karaktär och de största träden inom området.*

*På plankartan anges vilka krav som lokalgatorna ska uppfylla under rubriken "utformning av allmänna platser". Villkoret för bygglov hänvisar till denna rubrik.*

2. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (*Bilaga 2*)
3. **Tekniska nämnden** påpekar att de enskilda vägarna i området i vissa fall är mycket smala med körbanebredder runt ca 3 meter. Detta kan medföra problem med framkomligheten framförallt vintertid för räddningsfordon, sophämtning och andra servicefordon. Planförslaget redovisar inte hur den framtida vägstandarden kommer att se ut. Anvisningar för utformning av vägar och vändplaner finns i "Handbok för avfallsutrymmen".

Nämnden påpekar att i samband med detaljplanearbetet för Vikingshillsvägen har en omfattande utredning gjorts beträffande den problematiska dagvattensituationen i området. Utredningen visar att det är klart olämpligt att tillåta källare i delar av området där förutsättningarna att ta hand om dagvatten lokalt på den egna fastigheten bedöms som mycket besvärliga. Vissa fastigheter är inte möjliga att bebygga med mindre än att markuppfyllnader görs. I detaljplanerna för både Vikingshillsvägen och område G bör föreskrifter om lägsta färdiga golv införas för de fastigheter som har höga grundvattennivåer med risk för översvämningar.

Nämnden vill även påtala att privat parkering ska ske inom kvartermark, d.v.s. på de egna fastigheterna. Bilplatsbehovet per bostadslägenhet är 2,0 platser. Detta ska framgå av planbeskrivningen. (*Bilaga 3*)

**Planenhetens kommentar:** *Område G planläggs enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin "mer kortsiktig planering". Detta innebär att planen får enskilt huvudmannaskap d.v.s. områdets vägförening är ansvariga för vägarna. Planförslaget anger som en planbestämmelse att vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggieaxeltryck på 16 ton. I övrigt möjliggör planförslaget vissa justeringar av vägbredden samt ett antal vändplaner i enlighet med vägföreningens önskemål. Områdets vägförening har informerats om vilka följder som kan inträffa om vändplaner och vägbredder inte uppfyller krav enligt t.ex. Arbetsmiljöverket.*

*Plankartan har kompletterats med bestämmelser om lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark för de fastigheter som ligger i de mest låglänta delarna av planområdet.*

*Planbeskrivningen innehåller en text om att bilparkering ska ske inom kvartermark och om bilplatsbehovets storlek.*

4. **Fritidnämnden** meddelar att vägar och naturmark inte ligger inom kommunens ansvarsområde men vill ändå förorda att behovet av belysta gång- och cykelvägar tas med i takt med den permanenta bostadsbebyggelsen utökas. När antalet permanentbostäder utökas växer även behovet av rekreations- och aktivitetsytor för alla åldersgrupper. Mark för fritids- och idrottsaktiviteter bör säkerställas där det är möjligt. Vid brist på aktivitets- och idrottsytor framhåller nämnden vikten av anknäytning till angränsade områden i form av utvidgade gång- och cykelvägar. En sammanlänkande gång- och cykelbana mellan Vikingshill och Sågtorpsskolan via Rensättra gårde skulle vara av stort värde i framtida planering. (*Bilaga 4*)

*Planenhetens kommentar: I den mer kortsiktiga kategorin hanteras inte frågor kring utökad kommunal service. Huvudmannaskapet för vägar ligger på områdets vägförening. Vikingshillsvägen och Kummelnäsvägen som ligger i anslutning till planområdet kommer att ha kommunalt huvudmannaskap och kommer att förses med gång- och cykelbanor samt belysning. Ett övergripande gång- och cykelstråk mellan Vikingshill och Sågtorpsskolan kan inte hanteras i denna detaljplan.*

5. **Kulturnämnden** tillstyrker planförslaget med tillägget att kommunen ska följa detaljplanens efterlevnad. Nämnden menar att det inte är möjligt att hindra alla förändringar av ett bostadsområde för att tillgodose kraven på att bevara kulturmiljön. Det finns dock en risk att gradvisa förändringar av området påverkar områdets kultur och på sikt leder till negativa konsekvenser för kulturmiljön. I det aktuella området är inte enskilda byggnader viktiga att bevara utan området i sin helhet. Det är därför viktigt att Nacka kommun i samarbete med andra myndigheter/föreningar fortsätter att följa utvecklingen i området. (*Bilaga 5*)

*Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Detaljplanens efterlevnad hanteras bl.a. i samband med bygglovshanteringen.*

6. **TeliaSonera Skanova Access AB** har inget att erinra mot planförslaget men påpekar att de påbörjat utbyggnad av fibernät inom planområdet. Skanova önskar även i möjligaste mån behålla befintlig teleanläggning i nuvarande lägen för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Om ledningarna måste flyttas för att genomföra planen förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den. (*Bilaga 6*)

*Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras.*

7. **Boo hembygdsförening** påpekar att intill fastigheten Kummelnäs 1:301 finns en fornlämning i form av en gränssten som markerade gränsen mellan Ramsmora – Södergårde – stora Velamsund. Stenen med dess Malteserkors borde vara en fast fornlämning och dess rätt borde hävdas i detaljplanen. Den borde också inhägnas och anmälas till Rikantikvarien.

Hembygdsföreningen har också synpunkter på bevarandet av våtmarken norr om planområdet. Våtmarken är en viktigt reproduktionsplats för groddjur. Föreningen anser inte att det tydliggörs på vilket sätt sänknings av Karbosjön och det ökade flödet genom två avrinning kommer att påverka våtmarkens utbredning. Troligen kan dessa åtgärder medföra att våtmarken periodvis blir torrlagd. Även gång- och cykelvägen längs med Vikingshillsvägen måste utformas så att den inte inkräktar på reproduktionsområdet storlek. Föreningen nämner att en gång- och cykelväg i stil med den som anlagts vid

Pinkarusträsket efter Värmdövägen i Värmdö kommun vore att föredra så öppna diken behålls. (Bilaga 7)

***Planenhetens kommentar:** Efter samrådet för detaljplanen har gränsstenen blivit registrerad som en fast fornlämning i fornlämningsregistret. Stenen ligger precis utanför detaljplaneområdet men planbeskrivningen har kompletterats med information om stenen och stenens läge har markerats på grundkarta. Fornlämningar skyddas dock inte genom bestämmelser i detaljplanen utan enligt kulturminneslagen.*

*Våtmarken och gång- och cykelvägen ligger inte inom detta planområde utan i det angränsade planområdet för Vikingshillsvägen. En skälig avvägning mellan människornas och grodornas behov sker i planarbetet för Vikingshillsvägen.*

- 8. Boo Fiskevårdsförening** anser att det är bra att området fått ett generellt krav på marklov för trädfällning. Kravet på marklov bör dock gälla för träd som har en stamdiameter på minst 15 cm och inte bara träd med stamdiameter från 30 cm. Eftersom ingen fullständig inventering gjorts av området är det självklart att måttet 15 cm bör gälla. Träden behövs för att minska risken för problem med dagvatten/ytvatten när andelen hårdgjorda ytor ökar. Träden bidrar också till skapande av rums känsla och områdets karaktär. (Bilaga 8)

***Planenhetens kommentar:** Vid långsiktig planering görs en inventering av områdets trädbestånd i syfte att avgränsa de delar där marklov för trädfällning ska gälla. I dessa områden gäller marklov för trädfällning vanligtvis inte för hela planområden utan för avgränsade områden där det anses motiverat med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Detaljplaneförslaget för sydöstra Kummelnäs är framtaget i enlighet med arbetsmodellen för förnyelseområden i Boo – kategorin ”mer kortsiktig planering”. I denna kategori görs ingen inventering av trädbeståndet och bestämmelserna rörande trädfällning är därför generella för hela planområdet. Det har inte bedömts motiverat att kräva att marklov för trädfällning söks för alla träd över 15 cm. Istället har bestämmelsen formulerats för att ge skydd för de särskilt stora träden med en stamdiameter över 30 cm.*

- 9. Handikapprådet** anser att den kortsiktiga planeringen, där ingen normal prövning av behovet av kommunal service och trafiksäkerhetshöjande åtgärder görs, främst drabbar äldre och handikappade. Av planförslaget framgår inte var busshållplatserna ligger eller avses ligga. Handikapprådet befarar att gångavstånden till dem kan bli långa. Även detta drabbar främst äldre och handikappade. Rådet föreslår därför att detaljplanen inte antas innan en tillfredställande analys gjorts av kollektivtrafikförsörjningen och utrymme finns i planen för lämpliga busshållplatser. Även centralt belägna platser för avfallshantering bör läggas in i detaljplanen. (Bilaga 9)

***Planenhetens kommentar:** Planområdet gränsar mot Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen som båda trafikeras av busstrafik, med hållplatslägen i anslutning till planområdet för sydöstra Kummelnäs. Planområdet anses därigenom få tillräckligt god kollektivtrafikförsörjning. Det är inte aktuellt med busstrafik på lokalgatorna inne i planområdet.*

*Behållare för returpapper finns vid bl. a. bussens ändhållplats vid Kummelnäsvägen och korsningen Vikingshillsvägen-Åbroddsvägen. Återvinningsstationer finns vid korsningen Kummelnäsvägen-Värmdövägen.*

10. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** påpekar att det är viktigt att det finns gena, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk mellan bebyggelsen och hållplatserna liksom trafiksäkra passager i anslutning till hållplatserna. Utformning av vägar mellan hållplatser och bebyggelse ska utgå ifrån ett barnperspektiv och vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. (*Bilaga 10*)

*Planenhetens kommentar: Planförslaget innebär enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vilket medför att det är områdets vägförening som kommer att ansvara för utformningen av vägarna inom planområdet. Dessa vägar trafikeras inte av busstrafik. Busstrafiken trafikerar Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen där kommunen är huvudman. Dessa huvudgator kommer att förses med gång- och cykelbanor och belysning. Busshållplatsernas lägen och utformning planeras i samråd med SL.*

11. **Nacka miljövårdsråd** har inget att erinra mot planerad utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten i området. Rådet anser att diken utmed vägarna så långt möjligt ska vara öppna eftersom de är en viktig biotop för vissa växter och smärre djur. Rådet vill inte heller att vägar hårdgörs i onödan med tanke på dagvattenproblematiken i Nackas sjöar. Vidare vill rådet se återhållsamhet med sprängning av berg i dagen. (*Bilaga 11*)

*Planenhetens kommentar: Planförslaget innebär enskilt huvudmannaskap för allmän plats samt dagvatten. Detta innebär att det är områdets vägförening som kommer att ansvara för drift och underhåll av vägar och diken.*

12. **AB Stokab** har inget att erinra mot detaljplanen.

13. **Boo Miljö- och Naturvänner** har inga synpunkter på planförslaget.

14. **Fortum Värme** har inget att erinra mot planförslaget.

15. **Polismyndigheten i Stockholms län, Närpolisen Nacka** har inget att erinra mot planförslaget.

16. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att erinra då deras synpunkter redan är medtagna under rubriken ”Trygghet och säkerhet”.

17. **Vattenfall Eldistribution AB** har inga anläggningar inom området och har därför inget att erinra mot planförslaget.

Inkomna synpunkter från föreningar i området

18. **Kummelnäs vägförening** anser att genomförandetiden ska vara 10 år, då det annars blir för kort tid kvar av genomförandetiden efter att vatten och spillvatten byggts ut. Detta är särskilt angeläget eftersom delar av utbyggnaden kan försenas pga. av utbyggnaden av Vikingshillsvägen.

Vägföreningen ändrar sina anspråk på mark för vändplan i södra delen av Nordmannavägen och bifogar avtal med fastighetsägaren till Kummelnäs 1:300 och 1:301 om ändring av intrånget.

Vägföreningen anser att gc-vägen i södra delen av Nordmannavägen ska ändras till gångväg då det inte är önskvärt att leda ut cyklar i det angränsande naturområdet.

Vägföreningen anser att väghållaren för Vikingshillsvägen ska ansvara för att plangränsen, dvs. den blivande gränsen mellan vägmark för Vikingshillsvägen och vägmark för angränsande vägar, tydligt markeras av lantmäteriet. Vägföreningen förutsätter att en fastighetsreglering av vägmark görs så att framtida fastighetsgränser motsvarar plangränserna.

Vägföreningen anser att kommunen ska ta det fulla ansvaret för VA-ledningar som förläggs i vägavsnitt som redan vid kommunens projektering och geotekniska undersökning visat sig ha dålig underbyggnad. Det är fel att skjuta över risken på vägföreningen.

Vägföreningen har gjort justeringar av kartmaterialet avseende markinlösen på fastigheterna Kummelnäs 1:244 och 1:280. (*Bilaga 12*)

**Planenhetens kommentar:** *Genomförandetiden är satt till 7 år för de förnyelseområden som genomförs med mer kortsiktiga planering. Även när genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras.*

*Vändplanen vid södra delen av Nordmannavägen vid Kummelnäs 1:300 och 1:301 har justerats i enlighet med vägföreningens önskemål.*

*Gång- och cykelvägen vid södra delen av Nordmannavägen har ändrats till gångväg.*

*Gränsutsättningar kommer att göras i den omfattning som krävs i samband med att förrättningen genomförs för utbyggnaden av Vikingshillsvägen.*

*Projektering av vs-ledningar genomförs i samråd med vägföreningen och enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. Ansvarsfrågorna kommer att regleras i det genomförandeavtal som ska upprättas mellan Nacka kommun och vägföreningen.*

*Planförslaget har justerats för att överensstämja med föreningens önskemål om markinlösen på Kummelnäs 1:244 och 1:280.*

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet (sakägare)

19. **Ägaren till Kummelnäs 1:316** anser att det är viktigt att området bevarar sin nuvarande karaktär. Fastighetsägaren motsätter sig därför planbestämmelsen som anger att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 30 cm och anser att marklov ska krävas för fällning av alla träd med en stamdiameter större än 15 cm. Samma bestämmelse gäller inom övriga detaljplaner som tagits fram i Kummelnäs (område F och Grävlingssberg). Förutom att ge ökad trivsel ger träden även en viss dämpning av bullret från vägarna. (*Bilaga 13*)

**Planenhetens kommentar:** *Detaljplanerna för område F och Grävlingssberg/söder Grävlingssberg är framtagna med långsiktigt planering. Då görs en inventering av områdets trädbestånd i syfte att avgränsa de delar där marklov för trädfällning ska gälla. I dessa områden gäller marklov för trädfällning, vanligtvis inte för hela planområden utan för avgränsade områden, där det anses motiverat med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Detaljplaneförslaget för sydöstra Kummelnäs är framtaget i enlighet med arbetsmodellen för förnyelseområden i Boo – kategorin ”mer kortsiktig planering”. I denna kategori görs ingen inventering av trädbeståndet och bestämmelserna rörande trädfällning är därför generella för hela planområdet. Det har*



*inte bedömts motiverat att kräva att marklov för trädfällning söks för alla träd över 15 cm. Istället har bestämmelsen formulerats för att ge skydd för de särskilt stora träden med en stamdiameter över 30 cm.*

20. **Ägarna till Kummelnäs 1:184** har lämnat in ett yttrande som överensstämmer med yttrandet från ägaren till Kummelnäs 1:316. (*Bilaga 14*)

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar till Kummelnäs 1:316.*

21. **Ägarna till Kummelnäs 1:239** har lämnat in ett yttrande som överensstämmer med yttrandet från ägaren till Kummelnäs 1:316. (*Bilaga 15*)

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar till Kummelnäs 1:316.*

22. **Ägarna till Kummelnäs 1:283** har lämnat in ett yttrande som överensstämmer med yttrandet från ägaren till Kummelnäs 1:316. (*Bilaga 16*)

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar till Kummelnäs 1:316.*

23. **Ägarna till Kummelnäs 1:304** har lämnat in ett yttrande som överensstämmer med yttrandet från ägaren till Kummelnäs 1:316. (*Bilaga 17*)

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar till Kummelnäs 1:316.*

24. **Ägaren till Kummelnäs 1:311** har lämnat in ett yttrande som överensstämmer med yttrandet från ägaren till Kummelnäs 1:316. (*Bilaga 18*)

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar till Kummelnäs 1:316.*

25. **Ägarna till Kummelnäs 39:1** har lämnat in ett yttrande som överensstämmer med yttrandet från ägaren till Kummelnäs 1:316. (*Bilaga 19*)

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar till Kummelnäs 1:316.*

26. **Ägaren till Kummelnäs 1:191 och 1:192** önskar genomföra en fastighetsreglering mellan tomterna så att även fastigheten Kummelnäs 1:192 blir en lämplig bostadstomt. Fastighetsägaren önskar därför att antalet fastigheter inom kvarteret utökas till 16 stycken så att både Kummelnäs 1:192 och 1:193 får en byggrätt i planförslaget. Liknade justeringar har gjorts på en närliggande fastighet. (*Bilaga 20*)

*Planenhetens kommentar: Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin "mer kortsiktig planering". Denna kategori utgår ifrån att det befintliga antalet bostadsfastigheter behålls. Fastigheten Kummelnäs 1:192 är inte bildad som en självständig bostadstomt utan fastigheterna Kummelnäs 1:191 och 1:192 fungerar tillsammans som en bostadstomt. Tomtindelningen i detta planförslag överensstämmer med gällande byggnadsplan. Den justering som gjorts på den angränsade fastigheten är gjort i enlighet med gällande byggnadsplan. I enlighet med principen om att det inte ska tillkomma några nya bostadstomter anser inte planenheten att det är lämpligt att utöka antalet tomter inom kvarteret.*

27. **Ägaren till Kummelnäs 1:202 och 1:203** motsätter sig att planförslaget endast ger en gemensam bygggrätt för hans två fastigheter. Syftet med planförslaget är enligt planbeskrivningen att befästa rådande markanvändning och ge bygggrätter på befintliga fastigheter. Fastighetsägaren kräver därför att planförslaget ändras så att båda tomterna kan bebyggas med varsin permanentbyggnad. Eftersom kommunen accepterar tomter i området som är under 1000 m<sup>2</sup> önskar fastighetsägaren helst att hans markinnehav kan bli tre tomter. (Bilaga 21)

*Planenhetens kommentar: Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin "mer kortsiktig planering". Denna kategori utgår ifrån att det befintliga antalet bostadsfastigheter behålls. Fastigheten Kummelnäs 1:202 är inte bildad som en självständig bostadstomt utan fastigheterna Kummelnäs 1:202 och 1:203 fungerar tillsammans som en bostadstomt. Fastigheten Kummelnäs 1:202 var 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 bostadstomt. De fastigheter under 1000 m<sup>2</sup> som ges bygggrätt för permanentboende är bildade som bostadsfastigheter och är redan idag bebyggda enligt gällande byggnadsplan. I enlighet med principen om att det inte ska tillkomma några nya bostadstomter anser inte planenheten att det är lämpligt att utöka antalet tomter inom kvarteret.*

28. **Ägaren till Kummelnäs 1:240** anser att planförslaget bör ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena i området och tillåta s.k. gårdshus. I detaljplanen för Grävlingssberg tas de kulturhistoriska värdena upp och där kommer fastighetsägarna kunna behålla s.k. gårdshus och uthus och ändå ha möjlighet att bygga eller bygga ut ny huvudbyggnad. Fastighetsägaren anser att det är för förenklat att säga att område G ligger utanför områden som är klassade som kulturmiljöer av lokalt eller riksintresse. Även område G har kulturhistoriska värden i likhet med Grävlingssberg, t ex fina sommarstugor från tiden då området exploaterades. Planbestämmelsernas begränsningar om högst en huvudbyggnad och en byggnadsarea för uthus på sammanlagt högst 60 m<sup>2</sup> gör att det kan bli svårt att få plats med s.k. gårdshus eller gamla uthus som är värda att bevaras. Även om planen görs med den förenklade modellen borde planen kunna ta hänsyn till kulturhistoriska värden och t ex ange att gårdshus tillåts generell inom planområdet. (Bilaga 22)

*Planenhetens kommentar: Kategorin "mer kortsiktig planering" innebär mer generella bestämmelser än vid långsiktig planering, vilket medför att det inte görs inventeringar av t.ex. gårdshus. Planenheten anser inte att det är lämpligt att införa generella bestämmelser om att man får behålla befintliga gårdshus. I detaljplanen för Grävlingssberg/söder Grävlingssberg gjordes en inventering av befintliga gårdshus och endast de som ansågs ha höga kulturvärden fick en planbestämmelse som tillät att de stod kvar samtidigt som hela bygggrätten för uthus utnyttjades för nya byggnader.*

29. **Ägarna till Kummelnäs 1:266** anser att planförslaget bara bör tillåta högst 1½ planshus. Tvåplanshus skulle bli alltför dominerade över naturkänslan och den insynsskyddade trädgårdsmiljön vilket skulle riskera att områdets karaktär förstörs. De tycker att fördelningen av byggnadsarean mellan huvudbyggnad och uthus skulle vara mer flexibel så att fastighetsägaren kan välja att avstå kvadratmetrar från huvudbyggnaden till uthus för att bevara gamla huvudbyggnader och istället bygga

fristående växthus, ateljéer mm. Detta skulle även främja bevarandet av gamla gårdshus.

De tycker att det är tråkigt att ingen naturinventering gjorts och undrar hur kommunen kan ha synpunkter på hur Svartpotten ska användas och hur stor dess vattenspegel ska vara utan att en inventering gjorts. Området kring sjön är viktigt för växter och djur och de hoppas att det inte kommer att göras ingrepp i naturområdet.

De önskar att planförslaget ändras så de kan utnyttja delar av byggnadsarean för huvudbyggnad till uthus och garage för att kunna bygga ateljé, gäststuga, förråd, hobbyverkstad och vedbod istället för att bygga ut huvudbyggnaden och därmed riskera att förstöra dess karaktär. Alternativt vill de få möjlighet att behålla befintlig huvudbyggnad utan utbyggnad mot att de får bygga ett hus i ett plan på den övre delen av tomten med en yta som motsvarar det som finns kvar av byggrätten för huvudbyggnad. I tredje hand kan de tänka sig att huvudbyggnaden klassas som uthus så de kan bygga en ny huvudbyggnad på den övre delen av tomten. (Bilaga 23)

***Planenhetens kommentar:** Tvåplanshus bedöms inte förändra områdets karaktär i en sådan omfattning att de inte bör tillåtas. Planenheten anser därför inte att det är motiverat att begränsa våningshöjden till 1½-plan.*

*Planförslaget innebär enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detta innebär att det inte är kommunen som ansvarar för skötseln av naturområden utan detta ansvar ligger hos områdets förening. Naturområdet kring Svartpotten ägs av Östra Kummelnäs fastighetsägareförening. Naturområdet omfattas av strandskydd och att t.ex. ta ner träd inom området kan kräva att fastighetsägaren först får dispens från strandskyddet.*

*Det är inte möjligt att välja att utnyttja delar av byggrätten för huvudbyggnad till uthus. En sammanlagd byggrätt för uthus på totalt 60 m<sup>2</sup> varav största byggnaden får vara 35 kvm är en förhållandevis stor byggrätt för uthus/garage. Det bedöms inte lämpligt att utöka denna inom planområdet. Kategorin ”mer kortsiktig planering innebär mer generella bestämmelser än vid långsiktig planering. Det är upp till varje fastighetsägare att göra avvägningar mellan befintliga byggnader och önskade nybyggen utifrån detaljplanens byggrätt. Planenheten bedömer inte att det är befogat att införa speciella bestämmelser för fastigheten Kummelnäs 1:266.*

30. **Ägaren till Kummelnäs 1:270** undrar om tomten får styckas. Fastighetsägaren undrar också var den nya infarten kommer att bli då infartsförbud införs där dagens infart ligger samt om kommunen kommer att bekosta iordningställandet av den nya infarten. Vid dagens infart finns parkering för minst åtta bilar och fastighetsägaren undrar hur många bilar som kommer att få plats vid den nya infarten.

Fastighetsägaren påpekar att tomten inte har problem med översvämningar förutom vid hörnet mot Borevägen och undrar över omfattningen av prickmarkering på detaljplanen.

Fastighetsägaren undrar också vad som kommer att hända med den gäststuga som idag står på mark som kommunen föreslår ska lösas in för utbyggnaden av Vikingshillsvägen. Fastighetsägaren har även frågor angående placeringen av busshållplatsen. Fastighetsägaren undrar även när bygglovsansökan bör lämnas in. (Bilaga 24)

***Planenhetens kommentar:** Inom de detaljplaner som planläggs med enskilt huvudmannaskap är en av principerna att inte tillåta styckning av fastigheter. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då planenheten måste titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden.*

*Den nya infarten kommer att vara mot Borevägen. Exakt placering utreds i samband med projektering av det lokal vägnätet som Kummelnäs vägförening ansvarar för. Flytt av infarten ombesörjs av kommunen i samband med utbyggnaden av Vikingshillsvägen. Den befintliga parkeringsplatsen antas kunna angöras även från den nya infarten.*

*Omfattningen av prickmark (mark som inte får bebyggas) beror inte enbart på risken för översvämningar utan också på att Vikingshillsvägen kommer att få ökad trafik och att områdena närmast vägen då riskerar att blir bullerstörda.*

*Byggnaden närmast vägen måste flyttas in eller rivs i den del som berörs.*

*Läget för den nya hållplatsen föreslås vara söder om anslutningen till Borevägen, öster om 1:270. Se även samrådsredogörelsen som hör till detaljplanen för Vikingshillsvägen.*

*Det är inte möjligt att få bygglov förrän efter att den nya detaljplanen för sydöstra Kummelnäs har vunnit laga kraft.*

31. **Ägaren till Kummelnäs 1:300 och 1:301** accepterar inte den vändplan som föreslås på hans fastigheter i planförslaget. Fastighetsägaren har varit i kontakt med representant för Kummelnäs vägförening och tagit fram ett förslag till justering av planförslaget som både fastighetsägaren och vägföreningen förordar. Förslaget innebär att vändplanen flyttas så att större delen av vändplanen hamnar inom fastigheten Kummelnäs 1: 300 och att delar av dagens vägområde längs med fastigheten Kummelnäs 1:301 planläggs för bostadsändamål och överförs till Kummelnäs 1:301. (Bilaga 25)

***Planenhetens kommentar:** Planförslaget har justerats i enlighet med fastighetsägarens och vägföreningens överenskommelse.*

32. **Ägarna till Kummelnäs 1:308** anser att det krävs en minsta tänkbara byggnadsarea på ca 160 m<sup>2</sup> för ett enplanshus och en minsta byggnadsarea på ca 120 m<sup>2</sup> för ett tvåplanshus för att skapa ett permanentboende. Planförslaget innebär en begränsning av byggrätten för de mindre fastigheterna vilket kommer att leda till att dessa förblir fritidsfastigheter. De önskar att planförslaget justeras så att det sätts en minsta tomtstorlek som är rimlig för permanentboende t.ex. 900 m<sup>2</sup> och ger en fast byggrätt för permanentboende på 160 m<sup>2</sup> i enplanshus och 120 m<sup>2</sup> i tvåplanshus.

De anser att det är bra att fastighetsägaren utan marklov får fälla träd som har en stamdiameter på mindre än 30 cm.

De tycker att det vore bättre om kommunen tog över ansvaret för samtliga vägar på en gång då trafikintensiteten och kraven på vägarnas hållfasthet och bredd ökar när området blir permanentbebott. De anser att det är bra med en dagvattenledning och föreslås att samtliga fastigheter ansluts till dagvattennätet. (Bilaga 26)

***Planenhetens kommentar:** Inom de detaljplaner som planläggs med enskilt huvudmannaskap är en av principerna att inte tillåta styckning av fastigheter. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då planenheten måste titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden. Planenheten anser inte heller att det är motiverat att ändra planförslaget byggrätter. En del av områdets karaktär är att obebyggda delen av tomten är relativt stora i förhållande till den bebyggda. Det är därför lämpligt med byggrätter som varierar beroende på tomtstorlek.*

*I den enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 72,8 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap. Det har därmed bedömts finnas särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.*

*Det är inte aktuellt att ansluta samtliga fastigheter till kommunens dagvattenledning. Områdets vägförening ansvarar för dagvattenhanteringen inom allmän plats och respektive fastighetsägare ansvarar för att dagvatten från fastigheten inte orsakar besvär för omkringliggande fastigheter.*

33. **Ägaren till Kummelnäs 1:315** önskar få reda på om tomten är lämplig för styckning. (Bilaga 27)

***Planenhetens kommentar:** Möjligheten att stycka av fastigheten Kummelnäs 1:315 har prövats i planförslaget enligt det beslut om att fastigheter inom detaljplanen för område G med utfart direkt mot Kummelnäsvägen/Vikingshillsvägen ska hanteras på samma sätt som övriga fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen eller Vikingshillsvägen. Fastigheten är 2159 kvm och har utfart mot Vikingshillsvägen. För fastigheter längs med Vikingshillsvägen som ingår i detaljplanen 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. Eftersom fastigheten inte är tillräckligt stor för att kunna bilda två tomter på minst 1200 kvm samt då området närmast Vikingshillsvägen i framtiden kan få problem med bullerstörningar anser planenheten inte att fastigheten är lämplig att stycka av.*

34. **Ägarna till Kummelnäs 1:897** anser att planförslaget medför omfattande försämringar avseende bullernivåerna på fastigheten i och med de markintrång som föreslås på fastigheten. Markintrången sker på den plana delen av tomten och medför att uteplatsen inte kan användas på samma sätt som idag. Intrången påverkar även den häck som idag skyddar mot bullret från Vikingshillsvägen. Fastighetsägarna motsätter sig allt intrång som föreslås. Fastighetsägarna anser även att många kör för fort på Vikingshillsvägen och att hastighetsbegränsningen borde vara 30 km/h. (Bilaga 28)

***Planenhetens kommentar:** Det intrång som föreslås på fastigheten regleras inte i denna detaljplan utan i detaljplanen för Vikingshillsvägen. Efter samrådet har detaljplanen för Vikingshillsvägen justerats så att markintrånget på fastigheten minskats något, utan att siktförhållandena blir oacceptabla. Detaljplaneförslaget för sydöstra Kummelnäs har justerats i enlighet med denna förändring. Högsta tillåtna hastighet regleras inte i detaljplanen. Vikingshillsvägen dimensioneras dock för 50 km/h, för framkomlighet för busstrafik m.fl.*

35. **Ägarna till Kummelnäs 11:41 och 11:133** anser att planförslaget är bra och att det är bra att vatten och spillvatten byggs ut i området. De anser att byggrätterna är bra men undrar varför det bara får finnas en huvudbyggnad per fastighet. (Bilaga 29)

***Planenhetens kommentar:** Byggrätterna i området är relativt stora och om flera huvudbyggnader tillåts inom tomten kan det medföra en förtätning av området genom att flera familjer bor på en fastighet. En förtätning medför ökade trafikmängder och ökande behov av kommunal och kommersiell service vilket inte hanteras i detta planförslag som utarbetats enligt principerna för kategorin ”mer kortsiktig planering” i den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo. Därför tillåts endast en huvudbyggnad per fastighet.*

Synpunkter inkomna efter samrådstitidens slut

36. **Ägaren till Kummelnäs 16:2** framför följande synpunkt: Fastigheten har tillfart från både Vikingshillsvägen och Frövägen. Den har tidigare utgjort två tomter och det vore önskvärt om den kunde återgå till det. (Bilaga 30)

***Planenhetens kommentar:** 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 kvarstår därför i detaljplanen för sydöstra Kummelnäs, med utfartsförbud mot Vikingshillsvägen.*

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

Bilaga 1-30: Inkomna yttranden

Bilaga 31: Anteckningar från samrådsmöte