

## Område A (Eols udde)

Detaljplan för Område A (Eols udde) i Kummelnäs, norra Boo, Nacka kommun



*Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.*

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna i området samt möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild.

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 8 december 2015, § 244. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Förteckning över kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Antikvarisk platsanalys 2016

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 10
4. Konsekvenser av planen	s. 18
5. Så genomförs planen	s. 21
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 28
7. Medverkande i planarbetet	s. 30

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Kummelnäs, norra Boo, och berör 48 bostadsfastigheter. En övervägande del av bostäderna utgörs av permanenthus men det finns en mindre andel fritidshus kvar. Hela planområdet ligger inom riksintresseområden för kulturmiljövården samt kust och skärgård, och utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område. Området har en värdefull landskapsbild och höga naturvärden, och delar av området ligger inom strandskyddat område.

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna i området samt möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild.

Projektet genomförs, i enlighet med kategorin mer kortsiktig planering i arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten

(VS) och enskilt huvudmannaskap för allmän plats (vägar och naturmark). Befintliga vägområden samt vissa utökningar av dessa, för att möjliggöra vändplaner och mötesplatser i enlighet med önskemål från vägföreningen, läggs ut som allmän plats gata. Vidare ska befintlig fastighetsindelning behållas, vilket medför att inga avstyckningar tillåts.

Planförslaget möjliggör att permanentbostadshus kan uppföras på ett tiotal fastigheter som är klassade för fritidshus i gällande områdesbestämmelser. Detaljplaneförslaget medger att en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter får uppföras per bostadsfastighet. Om samtliga bostadsfastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggör planförslaget för totalt cirka 100 bostäder.

Värdefulla kulturhistoriska byggnader förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Vidare utökas lovplikten för så kallade "Attefallsåtgärder" ("Attefallshus", två takkupor, 15 kvadratmeter tillbyggnad, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus) inom området. För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation utökas lovplikten generellt för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 centimeter eller större. För vissa delar av planområdet får ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 centimeter eller större inte fällas. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Konsekvenser av planförslaget är bland annat minskade utsläpp till kust och sjöar då kommunalt VS byggs ut i området. Planförslaget medför också ett ökat permanentboende i området, vilket i sin tur leder till viss ökad trafik. När fritidshus ersätts med permanenthus kan även områdets karaktär påverkas, med nya tillägg i bebyggelsemiljön och genom att träd att tas ned.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då detaljplanen kan bedömas vara av stor betydelse med stora konsekvenser för fastighetsägare. Kommunen avser att ansluta området till det kommunala vatten- och spillvattennätet vilket innebär att enskilda fastighetsägare ska betala anläggningsavgift för VS. Fastighetsägare kommer även att betala avgift till områdets vägförening för förbättring av vägar.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

#### **Målområden för hållbart byggande:**

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:



- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet
- En levande kulturmiljö

Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs nedan under rubriken Hållbarhet på sida 18.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Kummelnäs, norra Boo, och berör 48 bostadsfastigheter. Planområdet är cirka 26 hektar stort. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmänna ytor inom området ägs av bland annat privatpersoner och Östra Kummelnäs fastighetsägareförening. När planbeskrivningen refererar till *Eols udde* är det fastigheterna Kummelnäs 7:27-7:34 som avses. I frågor som rör hela området används benämningen *planområdet*.



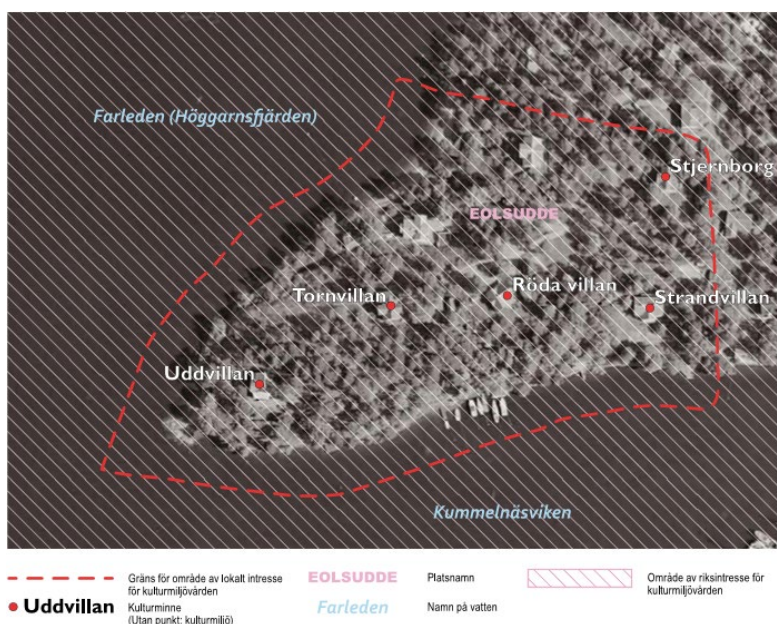
*Kartan visar ett flygfoto över planområdet (den röda markeringen visar detaljplanens avgränsning). Längst i väster ligger Eols udde, som utgörs av fastigheterna Kummelnäs 7:27-7:34.*

### Översiktlig planering

Planområdet ligger inom en del av Nacka där markanvändningen betecknas som ”Gles blandad bebyggelse” enligt Nacka kommuns översiktsplan (2018). Även i den översiktsplan från 2012, som gällde när planarbetet påbörjades, var området utpekat som ”Gles blandad bebyggelse”. Områden med gles blandad bebyggelse domineras av bostäder men kan även

innehålla handel, kontor, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Eols udde finns även utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram (antaget 2011) som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Vidare finns längst ut på Eols udde en utsiktspunkt markerad i Kustprogram för Nacka kommun (antaget 2011).



*Karta från kulturmiljöprogrammet som visar Eols udde.*

### Andra projekt/beslut som berör planen

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo skulle delas in i två planeringskategorier, dels långsiktig planering med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och dels mer kortsiktig planering med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplan för Område A (Eols udde) ingår i kategorin mer kortsiktig planering. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Projekten är mer kortsiktiga och innehåller ingen förtätning eller avstyckningar av fastigheter, däremot ska möjligheten till större byggrätter prövas i planarbetet.

### Detaljplaner

För de flesta fastigheterna i området gäller områdesbestämmelser, OB 3 som vann laga kraft i november 1992 samt OB 16 som vann laga kraft i juni 2002. Områdesbestämmelserna innebär att på fastigheter som är klassade för fritidshus får fritidshus i en våning uppta en byggnadsarea om högst 75 kvadratmeter samt att fritidshus i en våning med loft får uppta

en byggnadsarea om högst 60 kvadratmeter. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 kvadratmeter. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. Då området utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad bygglovsplikt för bland annat rivning och byte av takmaterial. I områdesbestämmelserna har dock merparten av fastigheterna, cirka 35 stycken, klassificerats som permanentbostadsbebyggelse som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea.

För fastigheten Kummelnäs 7:12 gäller områdesbestämmelse OB 9 som vann laga kraft i november 1998 och för fastigheten Kummelnäs 7:35 gäller områdesbestämmelse OB 22 som vann laga kraft i juli 2007. Dessa områdesbestämmelser innebär att befintlig bostadsbyggnad klassificeras som permanentbostad i enlighet med bestämmelserna i OB 3.

För fastigheten Kummelnäs 7:8 gäller detaljplan DP 359, som vann laga kraft i oktober 2005. Detaljplanen medger byggrätt för en permanentbostadsbyggnad samt garage.

### **Intressen enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken**

#### ***Riksintresseområden***

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresseområde för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken (MB) – Stockholms farled och inlopp. Till riksintresseområdets kärnvården hör sommarvillabebyggelsen från årtiondena kring sekelskiftet 1900, de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären.

I Höggarnsfjärden norr om planområdet finns ett riksintresseområde för kommunikation enligt 3 kapitlet 8 § MB – farled för sjöfart till Stockholm.

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresseområde enligt 4 kapitlet MB – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att större delen av planområdet berörs av detta riksintresseområde. Värde ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Kommunen bedömer att planförslaget tillgodoser ovan beskrivna riksintresseområden.

#### ***Miljö kvalitetsnormer för vatten***

Dagvatten från området avleds till vattenförekomsten Askrikefjärden som idag har måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. I Askrikefjärden har bland annat Käppalaverket sin utsläppspunkt och fjärden belastas också av diffusa källor från jord- och skogsbruk, atmosfärisk deposition, dagvatten och enskilda avlopp.

Miljö kvalitetsnormen för Askrikefjärden är att den ska ha god ekologisk status år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för vissa ämnen till år 2027.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande innebär att områdets påverkan på recipienten förbättras.

### **Strandskydd**

Planområdet berörs av strandskydd som gäller 100 meter på land och i vattnet. Strandskyddet är idag upphävt på fastigheten Kummelnäs 7:35. När en ny detaljplan upprättas återinträder dock strandskyddet där det tidigare varit upphävt, och en ny prövning ska göras utifrån gällande förutsättningar. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Se motivering under rubriken ”Konsekvenser av planen”.

### **Området idag**

Hela norra Boo utgörs av en förkastningsbrant som sträcker sig från Stockholms innerstad och vidare österut. Från Höggarnsfjärden möter de höga höjderna vattnet i branta bergsstränder, men vissa flackare strandpartier finns också. Planområdet är bitvis starkt kuperat och på såväl privat som allmän mark finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall.

Området består idag av en blandad bebyggelse. En övervägande del av bostäderna utgörs av permanentus men det finns även en mindre andel fritidshus kvar, och äldre sommarvillor samsas med senare tillägg i bebyggelsen. Inom området finns vidare en stor variation i såväl fastigheternas som husens storlekar. Fastigheternas storlekar varierar från cirka 20 000 kvadratmeter till cirka 1100 kvadratmeter. Även husens storlekar varierar mellan mycket stora villor och små fritidshus.

Det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart inom området, som innehåller såväl höga kulturhistoriska värden som höga natur- och landskapsbildsvärden. Bebyggelsen är till stor del terränganpassad och husen är ofta indragna på fastigheterna, med en vegetation som dominerar över bebyggelsen. En del fastigheter består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra fastigheter dominerar naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed de smala och lantliga vägarna, som tillsammans med äldre bebyggelse i området, stora trädgårdar och lummig lövvegetation ger stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär. Stränderna är på vissa ställen tillgängliga, och ute på Eols udde går en stig ner från vändplatsen och vidare längs stranden fram till en utsiktspunkt längst ut på udden.

Karaktären ute på Eols udde fås av den kuperade terrängen, där sju sommarvillor har placerats med beaktan av de naturliga förutsättningarna, samt mångfalden av träd. På höjdsträckningen finns flertalet tallar och i slänterna dominerar olika lövträd. Eols uddes homogena bebyggelsekaraktär med en stram och lågmäld schweizerstil, lummiga trädgårdar och mark med skogskaraktär utgör en enhet med höga kulturhistoriska värden vilket främst är kopplade till såväl bebyggelsehistoriska som samhällshistoriska värden. Sommarnöjen utvecklades till följd av industrialiseringen och städernas ekonomiska tillväxt under 1800-talets andra hälft. Den nya och burgna borgarklassen hade ett behov av att komma ut i



naturen och den reguljära ångbåtstrafikens tillkomst skapade förutsättningar för etableringen av sommarnöjena längs med kusten. Eols uddes välbevarade sommarvillor speglar tillsammans med den kuperade terrängen och den gröna karaktären mycket väl denna utveckling och epok i såväl länets som kommunens historia. Eols udde har även höga arkitekturhistoriska och byggnadsteknikhistoriska värden. Villorna är utmärkta exempel på 1800-talets prefabricerade bebyggelse, en byggnadsteknik som även den möjliggjordes tack vare ångkraften. Den nya tidens sågverk kunde massproducera de för tiden så moderna lövsågerierna. Till den viktiga helhetsupplevelsen av sommarvillorna hör även den lummiga och gröna karaktären. Villorna på Eols udde är väl inpassade i den kuperade terrängen. Udden har både en park- och en skogsliknande karaktär med stora träd, gångstigar och trädgårdsväxter som visar att det funnits genomarbetade trädgårdsanläggningar på hela udden. I den kuperade terrängen har trädgårdsanläggningar byggts upp med hjälp av terrasser och murar för att få plana ytor att odla och vistas på, där vissa ligger intill husen medan andra skapar varierande nivåer i mer perifera delar av trädgårdarna. På Eols udde finns flera stensatta promenadvägar och trappor, och runt delar av udden går en stensatta kajkant. Längs del av gångstigen på den södra sidan av udden finns även en trädrad av lönnar.

Ytterligare kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader finns inom planområdet, bland annat byggnaden Vinterbo på fastigheten Kummelnäs 11:111 som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram.

## **Markförhållanden**

### ***Geoteknik***

Området består i huvudsak av berg i dagen med täcklager av sandig morän. En geoteknisk undersökning för vägarna har tagits fram i samband med projektering av vägarna.

### ***Förorenad mark***

Kummelnäs varv ligger utanför planområdet och omfattas av MIFO-objekt 0182-0053 Kummelnäs Varv samt Kummelnäsviken. Kummelnäsviken har förhöjda halter av bland annat bly, koppar och zink enligt den referensprovtagning som skedde år 1988 inför provtagning av sediment vid Kummelnäs varv (AB Hydroconsult *Analys av sedimentprover september 1988*). Viken innehåller sannolikt generellt sett förorenade sediment även om halter eller utbredning inte har utretts, utöver den äldre provtagningen där referensprovpunkternas lägen inte framgår.



### Risk för översvämning vid skyfall

Inom planområdet finns ytor som kan komma att översvämmas vid extremregn (100-årsregn). Underlaget för risk för översvämning vid skyfall utgår från ett 100-årsregn med klimatfaktor och är hämtad från Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun.



*Beräknat översvämningsdjup vid 100-årsregn. Källa: Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun, 2015-05-07*

### Service

Orminge centrum, som är stadsdelscentrum i kommundelen Boo, ligger cirka 4,5 kilometer från planområdet och nås med cykel, buss eller bil. Närmaste busshållplats finns på Kummelnäsvägen, mellan 200 - 900 meter från planområdet, där kollektivtrafik i form av bussar till och från Slussen och Orminge centrum går. I närheten av planområdet finns Kummelnäs förskola och Backebo förskola.

### Gator och trafik

Bebyggelsen inom planområdet är gles och inom området saknas gång- och cykelbanor. Planområdet trafikförsörjs från Lövbergsvägen och Föreningsvägen. Lokalgatorna inom planområdet har idag enskilt huvudmannaskap och sköts av Kummelnäs vägförening. Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt med smala väg- och körbanebredder och har en standard planerad för en fritidshusbebyggelse. Lokalgatorna är belagda med grus. På vissa vägvägsnitt finns problem med framkomlighet, framför allt vintertid.

### Teknisk försörjning

Majoriteten av fastigheterna inom planområdet saknar kommunalt vatten och spillvatten (spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk). Ett antal fastigheter är idag anslutna till ett avlopp via en privat pumpstation vid Beatabergsvägen, som är ansluten med en sjöledning till anslutningspunkt vid Ättiksvägen. Vidare har ett antal fastigheter en provisorisk anslutning till kommunalt vatten. Anslutning till kommunalt vatten finns vid korsningen Föreningsvägen/Höggarnsvägen.

I förnyelseområden med allt fler permanentboende kan enskilda anläggningar leda till problem. Många av de enskilda avloppslösningarna är otillräckliga och påverkar den

omgivande miljön negativt. De har en stor variation på standard beroende på när de tillkommit och om de tillkommit med kommunens medgivande eller inte. Med dagens krav på omhändertagande av avloppsvatten har området en mycket låg och i många fall undermålig standard. En snar förbättring av vatten- och avloppssituationen är därför nödvändig.

I samband med utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar förbereds det även för samförläggning av el, tele och fiber. Det innebär att luftledningar kan förläggas i marken framöver. Innan markförläggning av ledningar sker ska vägföreningen rusta upp befintliga vägar i området.

För elförsörjningen finns en transformatorstation vid korsningen Privatvägen/Västra Uppfartsvägen.

### **3. Planförslaget**

#### **Allmänt om planförslaget**

Områdets karaktär och rådande bebyggelsestruktur ska bevaras, och inga avstyckningar tillåts inom området vilket regleras genom en bestämmelse om minsta tomtstorlek (**d**). Detaljplanen medger att ett tiotal fastigheter för fritidshus kan omvandlas till fastigheter för permanent bebyggelse. Bebyggelsen ska vara utformad som friliggande bostadshus och högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Antalet bostadslägenheter begränsas till högst två per huvudbyggnad, vilket möjliggör för exempelvis generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas. Vidare reglerar detaljplanen att bostadslägenhet inte får inredas i komplementbyggnader. Begränsningen av antal lägenheter bedöms lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär.

#### **Nya byggnader**

Cirka hälften av bostadsfastigheterna inom området ges en generell byggrätt som innebär att huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och uppta en byggnadsarea (yta på marken) om högst 165 kvadratmeter eller med en högsta nockhöjd om 6,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 180 kvadratmeter (**e<sub>1</sub>**).

Inom området finns det idag huvudbyggnader som överskrider den föreslagna generella byggrätten vad gäller höjd och/eller byggnadsarea. Berörda fastigheter ges en individuell byggrätt som i huvudsak motsvarar byggnadsarean (**e<sub>2</sub>**) och nockhöjd för befintlig byggnad. Syftet med detta är att byggnaderna inte ska bli planstridiga i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Komplementbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea om högst 60 kvadratmeter per fastighet, varav den största komplementbyggnaden får ha en byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter. Om arean och/eller höjden för befintliga lagligt uppförda komplementbyggnader överskrider på en fastighet utgör bestämmelserna inget hinder mot att dessa står kvar. Däremot kan det

innebära att bygganden inte får byggas till eller återuppföras i ursprungligt utförande vid rivning, skada eller brand. Fem befintliga, större komplementbyggnader ges en individuell byggrätt, som syftar till att bekräfta byggnadernas nuvarande utformning (e<sub>3</sub>). Dessa ska inte inräknas i, och får således finnas utöver, den generella byggrätten för komplementbyggnader. På ett par fastigheter finns garage som är sammanbyggda med huvudbyggnaden. Dessa ges planbestämmelsen e<sub>4</sub> som innebär att garage/uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad och att garages/uthusets byggnadsarea då inte ska inräknas i huvudbyggnadens byggnadsarea. Dessa ska istället beräknas var för sig.

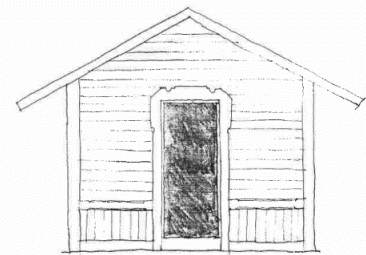
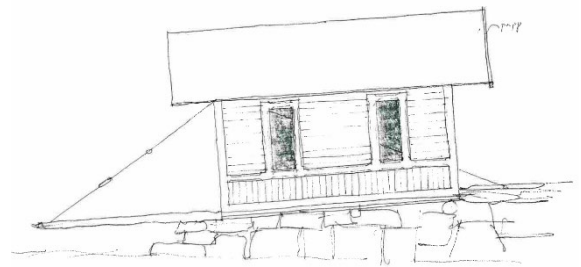
Byggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot områden betecknade med GATA och NATUR med hänsyn till trafiksäkerhet, områdets karaktär och landskapsbild. Detta regleras på plankartan med så kallad prickmark, inom vilket marken inte får förses med byggnad. På några ställen där befintliga byggnader är placerade närmare än 6 meter från gata har prickmarken anpassats efter befintliga förhållanden. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Undantaget är befintliga huvudbyggnader som är placerade närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. För dessa fastigheter gäller att ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (p<sub>1</sub>). För att värna områdets kultur- och naturmiljö samt landskapsbild har prickmark även lagts ut längs kusten mot farleden, kring värdefulla byggnader, på värdefull naturmark, inom strandskyddat område och på stora delar av Eols udde. På fastigheterna Kummelnäs 7:13 och 7:14 har ett stråk markerats med prickmark för att säkerställa dels en skyfallsväg och dels att byggnader inte riskerar att skadas vid ett eventuellt skyfall.

Vissa områden är även markerade med korsmark på plankartan. Inga andra byggnader än komplementbyggnader får uppföras på sådan mark. Syftet med bestämmelsen är att reglera att områdena inte ska bebyggas med huvudbyggnader.

På fastigheten Kummelnäs 7:34 föreslås att ett badhus får återuppföras i enlighet med det som tidigare stod på platsen (e<sub>3</sub>, f<sub>2</sub>). Badhuset ska återuppföras i originalutförande vad gäller funktion, form, volym, placering, färgsättning och fasad- och takmaterial. Badhuset får uppta högst 17 kvadratmeter byggnadsarea.

Återuppförandet av badhuset ska utföras som en rekonstruktion utifrån det dokumentationsmaterial som finns. Till detta hör en byggnadsdokumentation från 1976 med såväl fotografier som byggnadsbeskrivning. Badhusbyggnaden var utförd med en stomme av trä, med fasader utförda med stående, spontad panel i övre delen, samt liggande, spontad panel i nedre fasadpartiet. Fasaderna var indelad med listverk, se foto och illustrationer nedan. Fasader var målade i linoljefärg med traditionellt pigment i gul kulör. Fasadens listverk, fönsterfoder och dörrfoder var målade i linoljefärg med traditionellt brutet pigment i vitt. Den nya byggnadens exakta kulörer ska bedömas i samband med bygglovsansökan. Taket var utfört som sadeltak täckt med svart papp. Vid tiden för byggnadsinventeringen fanns inga fönsterbågar och ingen dörr till byggnaden. Ursprungliga

fönsterbågar har sannolikt varit utförda med traditionellt profilerad spröjs och varit utförda av trä. Fönsterbågens utförande och spröjsindelning ska utföras med sådana mått och storlek som är lämpligt utifrån byggnadens karaktär och förlagans ålder. Den nya byggnaden ska i sin helhet uppföras av traditionella material och kulörer. Badhusets stenfundament utgör en viktig del i badhusets kulturhistoriska uttryck. Stenfundamentet bör återställas med fotografi och illustrationer nedan som referensram. Gjutna betongfundament är inte lämpligt.



*Till vänster: Fotografi från 1976 som visar badhuset. Till höger: övre illustration visar badhusets fasad mot söder (mot norr spegelvänd), undre illustration visar badhusets fasad mot öster (mot väster spegelvänd).*

För att detaljplanens syfte om att värna områdets kulturmiljö ska kunna tillgodoses på bästa möjliga sätt bör en antikvariskt sakkunnig medverka vid framtagande av rekonstruktionshandlingar och under återuppförandet av badhuset.

#### *Obebyggda fastigheter*

Inom området finns det fastigheter som inte har bedömts som självständiga bostadsfastigheter. Det gäller fastigheterna Kummelnäs 1:28, 1:30, 1:32, 1:33, 1:326, 1:382, 1:384, 1:395, 1:396, 1:410, 7:24 och 7:34 samt samfälligheten Kummelnäs s:1.

Fastigheten Kummelnäs 7:5 är en obebyggd fastighet som i sin helhet ligger inom strandskyddat område. Kommunen bedömer att det inte finns särskilda skäl, enligt miljöbalken, för att upphäva strandskyddet på fastigheten. Fastigheten ges därför ingen byggrätt i detaljplanen.

#### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Inom planområdet finns byggnader som bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § PBL. 15 byggnader ges planbestämmelse som innebär att byggnaden



inte får rivas (r). 14 av dessa byggnader förses med förvanskningsförbud (q). Dessa byggnader omfattas även av varsamhetskravet enligt PBL. Ytterligare 4 byggnader förses med varsamhetskrav (k). För dessa gäller att underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. För byggnader som omfattas av q- och k-bestämmelser gäller utökad lovplikt för fasadändring, omfärgning, fasadbyte och byte av taktäckningsmaterial. Byggnader som omfattas av rivningsförbud ges ingen utökad byggrätt.

I planhandlingen *Förteckning över kulturhistoriskt värdefulla byggnader* finns en lista med berörda fastigheter och byggnader, motivering till bestämmelserna och vilka värdebärande karaktärsdrag byggnaderna besitter.

### ***Hänsyn till kulturmiljö och landskapsbild***

Inom hela planområdet gäller att områdets karaktär, landskapsbild och bebyggelsemiljö ska tillvaratas vid ändringar i miljön. Husens placering på fastigheterna, det slingrande och grusbelagda vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på fastigheterna och på de flesta fastigheter dominerar vegetationen över bebyggelsen. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljön och landskapsbilden samt till terrängförutsättningarna och befintlig vegetation på fastigheten. Det är väsentligt att hårdgjorda ytor undviks. Hårdgjorda ytor bör beläggas med grus och stödmurar bör undvikas. Huvudbyggnader bör utföras med sadeltak. Starka, lysande och vita kulörer ska undvikas.

Eols udde (fastigheterna Kummelnäs 7:27-7:34) har både en park- och en skogsliknande karaktär som utgör en särskilt värdefull kulturhistorisk helhetsmiljö. Till detta hör de uttryck som finns bevarade och som berättar om sommarnöjet. De särskilt värdefulla delarna utgörs av den stensatta kajen, terrasser, murar, stensatta gångvägar och trappor. Särskild hänsyn ska tas till dessa vid ändringar i miljön så att de inte förvanskas.

Utöver ovanstående gäller även följande för specifika områden som är utpekade på plankartan:

#### *f<sub>1</sub> – Eols udde*

Vad gäller tillägg och komplementbyggnader på Eols udde ska dessa inte förta upplevelsen eller avläsbarheten av huvudbyggnadens arkitektur. Tillägg och komplementbyggnader ska placeras med hänsyn till tomtens beskaffenhet, landskapsbild, vegetation och huvudbyggnadens arkitektoniska och monumentala uttryck. Komplementbyggnader ska anpassas till huvudbyggnadens särart och karaktär. Fasadmaterial bör vara träpanel, företrädesvis locklistpanel, fasspontpanel eller pärlspontpanel. Nya byggnader ska utföras med sadeltak. Takmaterial bör vara lertegel eller falsad plåt. Plåt ska målas i traditionell kulör. Fasadens färgtyp bör vara linoljefärg eller slamfärg. Fasadens färgsättning ska vara traditionell. Starka och lysande kulörer ska undvikas. Vit kulör är olämplig.

### *f<sub>3</sub> – Området närmast Eols udde*

Vid om-, till- och nybyggnad på fastigheterna närmast Eols udde, det vill säga väster om Jenny Linds väg och Beatebergsvägen och öster om Eols udde, ska särskild hänsyn tas till karaktären på Eols udde vad gäller placering, utformning, val av tak- och fasadmateriäl och färgsättning, så att bebyggelsen ansluter till den känsliga kulturmiljön på Eols udde på ett varsamt sätt. Karaktäristiskt för byggnaderna på Eols udde är bland annat träpanel i bruten kulör och sadeltak belagt med lertegel eller falsad plåt. Nya byggnader ska utföras med sadeltak. Färgsättningen bör vara traditionell. Starka och lysande kulörer ska undvikas. Vit kulör är olämplig.

### *f<sub>4</sub> – Utmed farleden*

Vid om-, till- och nybyggnad utmed farleden ska särskild hänsyn tas till farledsmiljön vad gäller placering, utformning, val av tak- och fasadmateriäl och färgsättning, som bör utföras i dov kulör, så att tilläggen inte dominerar över, utan ansluter sig till den känsliga kulturmiljön längs kusten. Nya byggnader bör utföras med sadeltak. Färgsättningen bör vara traditionell. Starka och lysande kulörer ska undvikas. Vit kulör ska undvikas och är olämplig mot kustlinjen.

### ***Utökad lovplikt för Attefallsåtgärder***

Hela planområdet ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövården och utgör ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område enligt 8 kapitlet 13 § PBL. Av den anledningen regleras i detaljplaneförslaget att området inte omfattas av möjlighet till bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kapitlet 4a-4c §§ PBL, det vill säga för så kallade Attefallsåtgärder. För området krävs således bygglov för att:

- uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 25 kvadratmeter, så kallat Attefallshus
- göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter
- bygga högst två takkupor
- i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad

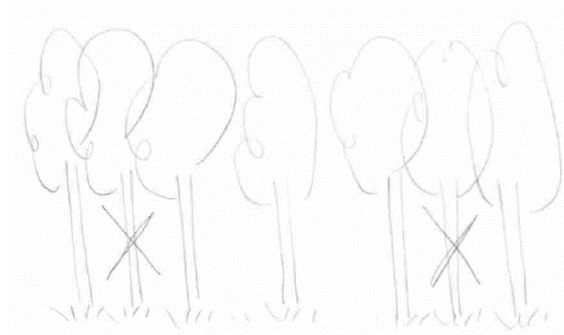
Detta innebär att ovanstående byggnadsåtgärder prövas mot bestämmelserna i detaljplanen.

### **Mark och växtlighet**

För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation gäller att särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tomtbild, och nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas till befintliga naturförutsättningar. Marklov krävs inom hela planområdet för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 centimeter eller större mätt 1,3 meter ovan mark. Ädellövträd är, enligt skogsstyrelsens definition, alm, ask, bok, avenbok, ek, fågelbär, lind och lönn. Syftet med bestämmelsen är att värna områdets karaktär och landskapsbild genom att inte alla träd tas ned på tomter. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Efter lovprövning kan riskträd, vilket är träd som riskerar att falla med skada på person eller egendom eller sprida epidemisk trädsjukdom, få fällas. I första hand bör dock farliga grenar tas ned istället för hela trädet.

Inom vissa delar av planområdet finns särskilt värdefulla områden med träd. Inom dessa får ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark inte fällas. Vidare ska de skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas (**n<sub>1</sub>**).

Längs med farleden finns områden med värdefull skog som ska bevaras. Naturvårdande gallringar får dock genomföras för att gynna kronutveckling och för att skapa äldre grova träd. Dessa områden ska ha en skogskaraktär där trädens kronor täcker markskiktet och död ved ska lämnas. Träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom kan få fällas (**n<sub>2</sub>**).



*Bilden ger exempel på träd som kan gallras bort i en naturvårdsgallring (träd med kryss). När trädet tagits bort kan de kvarvarande trädens kronor utvecklas och så småningom slutas så att de täcker marken. På så sätt kommer inte nya skryppslag upp. När de kvarvarande träden har blivit så stora att kronorna trängs kan en likande gallring genomföras. Då kan träden utvecklas till stora träd som både är rekreativt och biologiskt värdefulla. Riktigt stora träd såsom ekar friställs så att dess grenar inte påverkas av närliggande träd.*

På Eols udde finns både en park- och skogsliknande karaktär med stora träd och trädgårdsanläggningar, stigar, terrasser, murar och kajer som har höga kulturhistoriska värden som bör bevaras. På Eols udde finns en gångstig som är tillgänglig för allmänheten från vändplatsen ner längs vattnet och ut på udden. För Eols udde finns en skötselplan som ger målsättningar och riktlinjer för områdets skötsel, och området förvaltas av en samfällighetsförening.

Inom strandskyddad zon är det bland annat förbjudet att utföra åtgärder som kan skada växt- och djurlivet. Detta kan vara att exempelvis fälla träd. Därför krävs det i de flesta fall, utöver marklov, strandskyddsdispens för att fälla träd inom strandskyddat område.

### Båtplatser och bryggor

Befintliga lagligt uppförda bryggor inom planområdet omfattas i detaljplanen av WB-område. Strandskyddet föreslås upphävas för den yta som bryggan upptar. För bryggan på fastigheten Kummelnäs 7:24 har y-bommarna inkluderats i WB-området, däremot upphävs inte strandskyddet för y-bommarna.

### Buller

Bebyggelsen inom området är gles och till stor del bilberoende. Biltrafiken utgör en begränsad bullerpåverkan och riktvärden för trafikbuller bedöms klaras.

Större färjor och annan båttrafik trafikerar Höggarnsfjärden norr om planområdet vilket kan orsaka lågfrekvent buller. Buller från båttrafiken bedöms inte medföra oacceptabla ljudnivåer vid fasad eller i utemiljön, men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid bygglov för de fastigheter som är vända mot fjärden. Exempelvis kan val av fönster och dimensionering av byggnaders fasader göra att godtagbara ljudnivåer inomhus enligt boverkets byggregler säkerställs.

Kummelnäs varv, som ligger på andra sidan Kummelnäsviken utanför planområdet, bedriver bullerintensiv verksamhet. Varvet har genomfört en bullerutredning (Structor, 130618) som redovisar 46 dBA ekvivalent ljudnivå vid en mät punkt inom detaljplaneområdet, på fastigheten Kummelnäs 7:18. Verksamheten bedrivs i huvudsak på vardagar dagtid, men enligt utredningen förekommer arbete även helgtid. Nivån vid mätpunkten är under Naturvårdsverkets riktvärden för planläggning och bygglovsprövning av bostäder, 50 dBA dagtid. För helger ligger nivån strax över riktvärdet 45 dBA. Diskussion mellan varvet och tillsynsmyndigheten för verksamhetsbuller (kommunens miljöenhet) pågår i dagsläget för att minska bullernivåerna i närområdet.

### **Gator och trafik**

Vägföreningen föreslås vara huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för vägarna inom området och förbättringar av dessa. Det befintliga lokalvägnätets sträckning föreslås huvudsakligen behållas. Föreningen planerar i dagsläget att fortsätta med grusbeläggning av vägar. I detaljplanen ställs krav på att vägkroppen ska ha en uppbyggnad som säkrar att kommunens vatten- och spillvattenledningar inte skadas. Detta innebär 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 boggiaxeltryck på 16 ton.

Nya mötesplatser och upprustning av återvändsgator föreslås inom området för befintligt vägområde. För vändplatserna vid Eols udde och Västra uppfartsvägen har vägområdet utökats i samråd med Kummelnäs vägförening vilket har medfört ökat utrymme för allmän platsmark. Se vidare under avsnittet ”Så genomförs planen”.

### *Parkering*

All privat parkering ska ske på kvartersmark, det vill säga på de egna fastigheterna. Nackas modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas, se *Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka*.

### **Tillgänglighet**

Inom området ansvarar områdets vägförening för utformningen av allmän plats. Allmänna platser bör utformas för att möjliggöra för personer med funktionsnedsättning att röra sig inom området.



## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Kommunen ansvarar för att bygga ut huvudledningarna för vatten och spillvatten (VS) fram till och med förbindelsepunkterna för fastigheterna i samråd med Nacka Vatten och Avfall AB. Huvudledningarna för vatten och spillvatten kommer att vara grunt förlagda i isolerande lådor i områdets vägar. Från förbindelsepunkterna för vatten och spillvatten ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnaden till och med sin fastighet. Området kommer att förses med så kallad LTA-lösning för avloppet. Det innebär att samtliga fastighetsägare kommer att få installera en mindre pumpanläggning inom sin fastighet för leda bort spillvattnet. Den här tekniska lösning har valts då terrängen i området är för kuperad för att kunna avleda spillvattnet med så kallade självfallslösningar. VA-huvudmannen tillhandahåller pumpanläggningen och den enskilde fastighetsägaren svarar för pumpens installation och elförbrukning.

### ***Dagvatten***

Dagvatten ska omhändertas inom respektive fastighet. Där så är möjligt kan detta ske genom fördröjning och infiltration inom fastigheten, så kallat LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet). Hårdgjorda ytor (till exempel tak och asfaltsytor) bör minimeras och träd och vegetation bör i möjligaste mån behållas. Vid svårigheter att klara dagvattenhanteringen inom fastigheten ska lämplig form av fördröjningsmagasin anordnas. Vägföreningen ansvarar för hanteringen av dagvatten inom allmän plats. Iordningställande och underhåll av diken längs med vägarna är av vikt för att undvika problem med dagvatten inom området. När vägarna rustas upp bör öppna diken väljas. Avrinning eller kulvertering bör inte ske mot Rudträsk. För mer information om omhändertagande av dagvattnet se dokumentet *Dagvattenstrategi för Nacka kommun* samt de anvisningar för dagvattenhantering som finns i kommunens *Teknisk handbok*.

### ***Värme***

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system bör väljas, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

### ***El***

Boo Energi ansvarar för områdets elförsörjning. Utöver befintlig transformatorstation planeras inga ytterligare i området.

### ***Kommunikation***

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark.

### ***Avfall***

Kommunen, via Nacka vatten och avfall AB, ansvarar för hämtning av avfall från fastigheterna i området. Insamling av rest- och matavfall sker via separata kärl som placeras

vid fastighetsgräns för tömning av sopbil. För fastigheter där värdmöjligheter för sopbil saknas placeras sopkärl istället på gemensam uppsamlingsplats. För att reducera mängden avfall bör källsortering ske. Återvinningsstationer finns vid korsningen Kummelnäsvägen-Värmdövägen samt i Rensättra vid gamla Porsmosseverket. Avlämning av övriga sorters avfall, exempelvis grovavfall, elavfall och farligt avfall, sker vid någon av kommunens återvinningscentraler. Där finns även möjlighet att lämna in möbler, prylar, textilier med mera för återbruk.

### Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

Hållbarhetsmålet *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*

- projektet innebär att bostadsfastigheterna inom området ansluts till kommunalt vatten och spillvatten
- bebyggelse ska anpassas till natur- och terrängförhållanden i området

Hållbarhetsmålet *En levande kulturmiljö*

- värdefulla kulturvärden i bebyggelse och landskap har beaktats och skyddats i detaljplaneförslaget.

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra ett litet negativt netto för VS-utbyggnaden. Planförslaget medför vidare kostnader för enskilda fastighetsägare i form av anläggningsavgift för VS och för förbättring av vägar. Därtill bedöms planen generellt medföra ökade fastighetsvärden för de enskilda fastighetsägarna i området.

De ekonomiska konsekvenserna av planförslaget för kommunen beskrivs under avsnitt 5, ”Så genomförs planen”, och de ekonomiska konsekvenserna för enskilda fastighetsägare beskrivs under avsnitt 6, ”Så påverkas enskilda fastighetsägare”.

### Natur- och kulturmiljö samt landskapsbild

Natur- och kulturmiljön samt landskapsbilden kan komma att påverkas negativt när fastigheter för fritidshus omvandlas till fastigheter för en permanent bebyggelse, samt om fastighetsägare utnyttjar sina byggrätter till fullo. Nya byggnader kommer att tillkomma och träd kommer att fällas inom delar av området. Områdets gröna karaktär och historiska karaktär som fritidshusområde kan påverkas, dock är det förhållandevis få fritidshus kvar i

området idag. För att minimera påverkan förses kulturhistoriskt värdefulla byggnader med rivnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser, och lovplikten utökas för så kallade Attefallsåtgärder. Badhuset som föreslås få återuppföras på Eols udde bedöms ge positiva konsekvenser för kulturmiljön då det kan förstärka det pedagogiska värdet kring sommarnöjesmiljöns samhällshistoriska funktion och uttryck. Vidare införs lovplikt för, och i vissa delar förbud mot, fällning av ädellövträd och tallar. Det är även positivt att vägens enklare karaktär med grus bevaras. Genom detaljplanens utformning med hänsyn till natur- och kulturmiljön, bedöms påverkan som liten och planförslaget bedöms inte innebära en påtaglig skada på riksintresseområden för kulturmiljövården, samt kustområdet och skärgården.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Enskilda avlopp ska anslutas till kommunens spillvattenledningsnät, vilket innebär att utsläpp av övergödande ämnen kommer att minska i och med genomförandet av planen. Planen medger inte någon möjlighet till avstyckning eller ändrad markanvändning, vilket innebär att den miljö med mycket växtlighet och grusvägar som finns idag kommer att bibehållas. Därmed finns fortsatt goda möjligheter att fördröja och rena dagvatten inom kvartersmark och längs vägarnas öppna diken. Belastningen från dagvattnet på recipienten bedöms därför inte öka.

Genomförandet av detaljplanen innebär en stor positiv påverkan på recipienten i och med att avlopp ansluts till det kommunala VS-nätet samtidigt som belastningen från dagvattnet inte ökar. Därmed kommer miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten följas.

### **Strandskydd**

Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen på land och i vattnet. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet på delar av kvartersmark för bostadsändamål, gator och för befintliga lagligt uppförda bryggor. Inom kvartersmark föreslås, med stöd av det särskilda skälet i 7 kap. 18 c § pkt 1 MB, strandskyddet upphävas på de delar som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Områden som upphävs med detta skäl är ianspråktagna för bostadsbebyggelse med tillhörande hemfridszon och de saknar långsiktig betydelse för växt- och djurlivet i området. För vissa fristående mindre byggnader inom den zon inom vilket strandskyddet föreslås ligga kvar upphävs strandskyddet med samma skäl som ovan.

Strandskyddet föreslås även upphävas för lagligt uppförda bryggor inom området. Dessa är betecknade med WB på plankartan. Med lagligt avses att de antingen anlagts före strandskyddets införande på 1970-talet eller att de fått beviljad dispens från förbudet i 7 kap. 15 § MB som säger att det är förbjudet att uppföra anläggningar inom strandskyddsområde. För bryggorna som ligger i anslutning till tomtmark upphävs strandskyddet med det särskilda skälet att ytan redan är ianspråktagen (7 kap. 18 c § pkt 1 MB). För bryggor som ligger i anslutning till mark som är tillgänglig för allmänheten upphävs strandskyddet även med stöd av särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § pkt 3 MB,

anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Planförslaget möjliggör även för återuppförande av ett badhus på befintlig brygga/stenpir på fastigheten Kummelnäs 7:34. Ett badhus har tidigare funnits på platsen och utgjorde en del i den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön på Eols udde. Bygglov och strandskyddsdispens gavs för återuppförande 2008 men genomfördes inte. Detaljplanen reglerar att det nya badhuset ska återuppföras i enlighet med det som tidigare fanns på platsen (f<sub>2</sub>). Badhuset är gemensamt för fastighetsägarna till fastigheten Kummelnäs 7:34. Kommunen bedömer att badhuset kan återuppföras med stöd av det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § pkt 5 MB, att det är ett angeläget allmänt intresse att återställa badhuset som utgör en del i en kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö. Sommarnöjesmiljöer växte fram under 1800-talets senare del och fungerade som rekreativmiljö för dåtidens bättre bemedlade. Kring sommarvillan utformades inte sällan omfattande trädgårdar, liksom badhus och lusthus för umgänge och lustfyllda aktiviteter. På Eols udde har tidigare två badhus funnits. De har utgjort ett viktigt inslag i sommarnöjesmiljöns tidigare funktion och uttryck. En väl genomförd rekonstruktion av det äldre badhuset, som funnits i alla fall fram till 1970-talet, kan förstärka det pedagogiska värdet kring sommarnöjesmiljöns samhällshistoriska funktion. Badhus är ett tydligt byggnadshistoriskt uttryck för sommarnöjesmiljöernas tillkomst och funktion. I och med att badhuset ligger för sig och utformas så att den inte uppfattas som en privat byggnad bedöms närområdet inte privatiseras.

Inom hela detaljplaneområdet ligger strandskyddet kvar längs stranden så att fri passage så långt det är möjligt möjliggörs, goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras och påverkan på vattenområdet minimeras. Den zon av strandskydd som behålls på ianspråktagen tomtmark motiveras dock i första hand av att påverkan på det skyddade vattenområdet ska minimeras eftersom det oftast är så ianspråktaget där att passage på land inte är möjligt.

Sammantaget bedömer kommunen att intresset av att ta strandskyddsområdet i anspråk enligt detaljplaneförslaget väger tyngre än strandskyddsintresset. De områden där strandskyddet föreslås upphävas redovisas på plankartan med skrafferade ytor.

### **Risk för översvämning vid skyfall**

För att minska risken för skador i samband med översvämning kan kommande dagvattenlösningar behöva anpassas till översvämningens risker samt att bygglovsprövningen beaktar detta vid lovgivning.

För fastigheterna Kummelnäs 7:13 och 7:14 begränsas möjligheten att bebygga ytor som ligger inom en skyfallsväg och som riskerar att översvämmas vid extremregn genom att ytorna markeras med prickmark (mark som inte får förses med byggnad).



## **Buller**

Riktvärden för trafikbuller klaras inom området och riktvärden för verksamhetsbuller klaras i huvudsak. Eftersom åtgärder som minskar verksamhetsbullret troligen kommer att utföras finns möjligheten att nivåerna sänks i framtiden. Lågfrekvent buller kan eventuellt kräva särskilda åtgärder vid byggnation så att BBR klaras vad gäller inomhusvärden för de fastigheter som ligger nära Höggarnsfjärden, vilket bör beaktas vid lovgivning.

## **Förorenad mark**

Detaljplaneförslaget medger inga verksamheter som behöver anpassas på grund av förorenat sediment i Kummelnäsviken. Förslaget innebär inte heller att eventuella åtgärder för att avhjälpa föroreningen vid varvet eller i viken hindras.

## **Konsekvenser för fastighetsägare**

För genomförandet av de vägombyggnadsåtgärder som planeras kommer väghållaren, Kummelnäs vägförening, att ta ut en avgift av fastighetsägarna i området. Planförslaget innebär också att ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av släntintrång och inlösen av mindre ytor av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området. Markåtkomst kan ske genom inlösen om fastighetsägaren begär det, eller genom upplåtelse av rättighet för gemensamhetsanläggningen. För detta utgår ersättning för markområdet och eventuella tomtanläggningar i området enligt bestämmelser om ersättning i expropriationslagen.

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt den vid tidpunkten för upprättande av förbindelsepunkt gällande fastställda VA-taxan och debitering sker när det finns ett utbyggt och godkänt ledningsnät.

De fastighetsägare som söker bygglov i enlighet med detaljplanen debiteras bygglovavgift och planavgift i samband med bygglovets beviljande. Avgifterna taxeras ut enligt gällande taxa för bland annat planering, byggande, kartor och mättjänster utefter vad fastighetsägaren har sökt bygglov för.

Ekonomiska konsekvenserna för enskilda fastighetsägare beskrivs vidare under avsnitt 6, ”Så påverkas enskilda fastighetsägare”. I planhandlingen Fastighetskonsekvensbeskrivning finns även konsekvenser för enskilda fastighetsägare sammanställda för respektive fastighet i en tabell.

## **5. Så genomförs planen**

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Erforderliga markkupplåtelser, rättighetsupplåtelser, gemensamhetsanläggningar med mera för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i anläggningsförrättningen. Ansökan om sådan förrättning kan göras av vägföreningen, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen. Förrättningen kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Om fastighetsägarna inom området gemensamt vill tidigarelägga några undersökningar eller andra arbeten kan det lösas genom civilrättsliga avtal utanför förrättningens ram.

### Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Samråd	maj - juni 2017
Granskning	april - maj 2018
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2019
Laga kraft	2:a kvartalet 2019*

*\* Ovanstående tidplan är preliminär och anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande förskjuts tidpunkten för när detaljplanen vinner laga kraft framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för genomförandet, utbyggnad av väg och VS samt busbyggnadsstart, flyttas framåt i tiden.*

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VS-nätet efter VS-utbyggnaden är klar och att förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade, enligt gällande taxa vid debiteringstillfället.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 7 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planområdet ligger perifert i kommunen och vägarna och allmänna platser betjänar i huvudsak de som bor i området. Kummelnäs vägförening ansvarar idag för vägarna inom planområdet, samt i angränsande områden. Vägföreningen har uttryckt starka önskemål om att huvudmannaskapet även fortsättningsvis ska vara enskilt. Enligt PBL är huvudregeln att kommunen ska ta över ansvaret för allmän platsmark, det vill säga vägar, gångvägar och naturmark etcetera när ett område detaljplanläggs, om det inte finns särskilda skäl till annat. Kommunen anser att det föreligger särskilda då kommunen inte ansvarar för vägar med mera i området idag, samt att det är enskilt huvudmannaskap i angränsande, redan detaljplanlagda, områden. Detta bibehålls för att få en fortsatt enhetlig förvaltning av vägarna och de allmänna platserna. Genom att behålla enskilt huvudmannaskap för allmän

plats kan även områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktär med dess grusvägar fortsatt bevaras.

Kommunen anser vidare att ett särskilt skäl är om en betydande majoritet av de boende i området vill ha enskilt huvudmannaskap. En enkätundersökning inför beslut om ny arbetsmodell för förnyelseplanering i Boo genomfördes i maj 2008. I undersökningen angav cirka 75 % av de boende inom planområdet att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, cirka 10 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till cirka 15 %.

Huvudmannskapet för allmän plats föreslås utifrån ovanstående fortsatt vara enskilt. Kummelnäs vägförening föreslås bli huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och naturmark, samt dagvatten inom allmän plats inom planområdet. För att vägföreningen ska kunna ansvara för utbyggnaden och skötseln av allmänna platser inom planområdet måste först en sektion bildas genom en anläggningsförrättning av Lantmäteriet.

För vatten- och spillvattenförsörjningen ska Nacka Vatten och Avfall AB vara huvudman.

Boo Energi AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark, medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för samtliga anläggningar (som inte är allmänna) och bebyggelse på kvartersmark.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och vägföreningen innan detaljplanen antas. Avtalet omfattar såväl grundundersökning som projektering, upphandling och utbyggnad. I avtalet regleras hur samarbetet organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och föreningen.

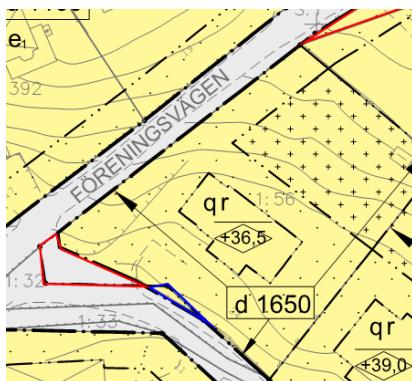
## Fastighetsrättsliga åtgärder

### *Mark ingående i allmän plats*

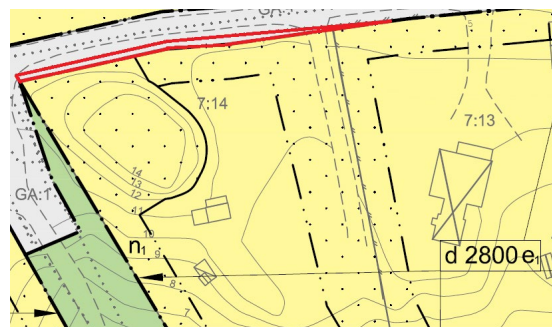
Föreningar som finns i området idag är Östra Kummelnäs fastighetsägareförening, Kummelnäs vägförening (Kummelnäs ga:1), Storslam Fjorton samfällighetsförening (Kummelnäs ga:4), Eols Udde samfällighetsförening (Kummelnäs ga:2) och Sista droppens samfällighetsförening (Kummelnäs ga:14). Kummelnäs vägförening förvaltar vägar inom detaljplaneområdet genom en gemensamhetsanläggning, Östra Kummelnäs fastighetsägareförening äger en del av allmänna ytor samt del av naturmarken, Eols Udde samfällighetsförening förvaltar gemensam mark och ledningar, och Storslam Fjortons samfällighetsförening förvaltar vatten- och spillvattenledningar.

De områden som är allmän platsmark föreslås att upplåtas för gemensamhetsanläggning Kummelnäs ga:1. Som huvudman för den allmänna platsmarken föreslås Kummelnäs vägförening. Upplåtelsen av mark till gemensamhetsanläggning regleras vid lantmäteriförrättning enligt reglerna i anläggningslagen. Lantmäterimyndigheten prövar frågan om upplåtelsen efter ansökan. Vid lantmäteriförrättningen kommer lantmäterimyndigheten pröva frågan om ersättningen för upplåtelsen. Enligt anläggningslagen ska förrättningskostnaderna fördelas efter fastighetens nytta av åtgärden. Ägarna till fastigheter som berörs av gemensamhetsanläggningen kan begära att få allmän platsmark inlöst enligt reglerna i anläggningslagen.

Genom detaljplanen utökas vägområdet till att beröra delar av de idag privatägda fastigheterna Kummelnäs 1:56, 5:1, 5:2, 7:8, 7:11, 7:13, 7:14, 7:24 och 7:34. Illustrationerna nedan visar mark som föreslås överföras från privatägda fastigheter till vägfastigheten (ytorna markeras med röd linje). Fastigheten Kummelnäs 1:56 har möjlighet att lösa in en del av vägområdet i samband med lantmäteriförrättningen (yta markerad med blå linje).

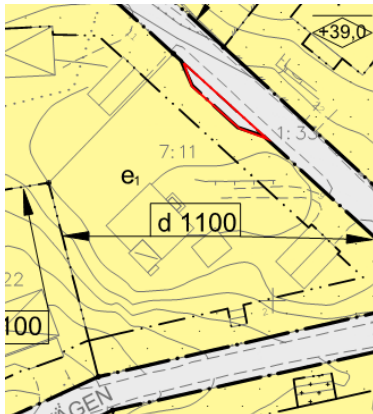


Fastighet Kummelnäs 1:56

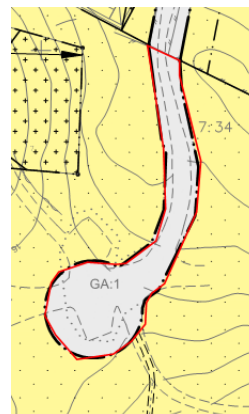


Fastigheterna Kummelnäs 7:13 och 7:14

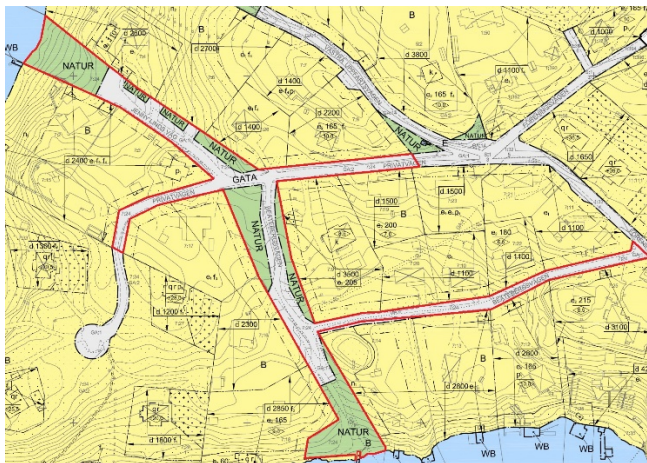




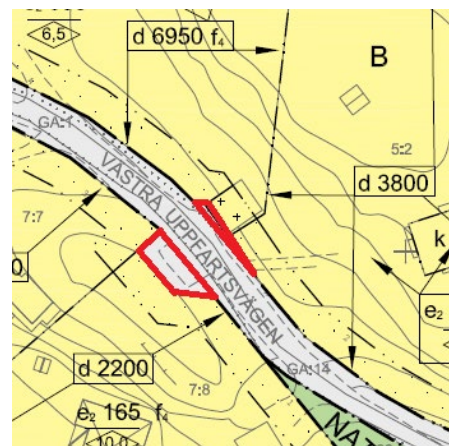
*Fastigheten Kummelnäs 7:11*



*Fastigheten Kummelnäs 7:34*



*Fastigheten Kummelnäs 7:24*



*Fastigheten Kummelnäs 5:1, 5:2 och 7:8*

Gemensamhetsanläggning Kummelnäs ga:4 som avser vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bör upphävas genom en omprövningsförrättning efter att kommunala vatten- och spillvattenledningar är färdigställda.

Förbindelsepunkter för VS för fastigheterna på Eols udde kommer att placeras på allmän platsmark. Nacka vatten och avfall AB tillhandahåller en gemensam förbindelsepunkt för VS för samtliga fastigheter. Om överenskommelse träffas mellan fastighetsägarna och Nacka vatten och avfall AB finns möjlighet att upprätta enskilda förbindelsepunkter för fastigheterna Kummelnäs 7:27-7:33 på Eols udde. Placeringen av förbindelsepunkterna kommer i så fall vara på allmän platsmark. Fastighetsägarna ansvarar sedan själva för att, gemensamt eller på egen hand, bygga ut och säkerställa rätten till ledningarna från förbindelsepunkterna till respektive fastighet. Utrymme måste även finnas för en mindre pumpanläggning för spillvattnet på kvartersmark. Fastighetsägare ansvarar själva för att ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning eller alternativt ompröva Kummelnäs ga:2 för att säkerställa förbindelse till förbindelsepunkt för VS. Hela Kummelnäs 7:34 är upplåten till gemensamhetsanläggningen Kummelnäs ga:2. Kummelnäs ga:2 innefattar bland annat ett

kallvattenledningsnät som bland annat förser fastigheterna på Eols udde med kallvatten från en tillfällig kommunal förbindelsepunkt.

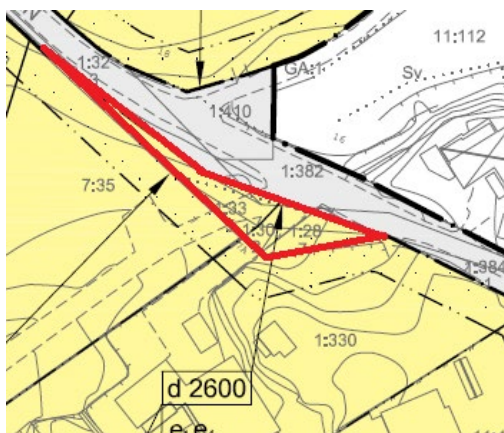
Gemensamhetsanläggningen Kummelnäs ga:2 behöver omprövas för att anpassas efter den allmänna platsmarken och att deltagande fastigheter får nya förbindelsepunkter för VS.

### ***Fastighetsreglering – tillköp av kvartersmark***

Planförslaget möjliggör för vissa fastigheter att överföra kvartersmark genom fastighetsreglering för att skapa en mer ändamålsenlig markanvändning. De möjliga överföringarna framgår nedan i det här avsnittet.

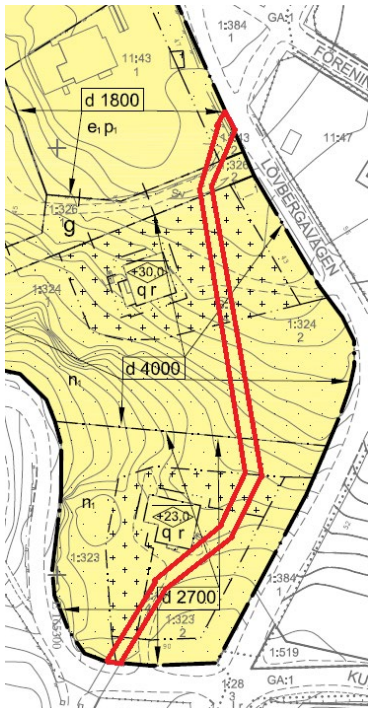
Det är lantmäterimyndigheten som har att pröva om marköverföringen (fastighetsregleringen) enligt planförslaget kan genomföras. Detta sker genom att berörda fastighetsägare lämnar in ansökan om en lantmäteriförrättning till lantmäterimyndigheten. För överföring av kvartersmarken kan ersättning behöva betalas. Marköverföringen, ersättning och kostnader för lantmäteriförrättningen kan i första hand grundas på överenskommelse om fastighetsreglering eller i andra hand genom beslut i lantmäteriförrättning.

Kummelnäs 7:35 och Kummelnäs 1:330 föreslås enligt planförslaget kunna utökas genom att köpa till kvartersmark (ytorna markeras med röd linje i illustrationen nedan). De områden inom kvartersmarken som föreslås kunna överföras är del av Kummelnäs 1:28, som ägs av Nacka kommun och del av Kummelnäs 1:30, 1:32, 1:33, och 1:382 som ägs av Östra Kummelnäs fastighetsägareförening samt del av marksamfälligheten Kummelnäs s:1. Delar av det aktuella området är belastat av Kummelnäs ga:1. Omprövning av anläggningsbeslutet för att ta bort upplåtelsen för gemensamhetsanläggning behöver därför ske. Lantmäteriets förrättningskostnader kommer då att behöva betalas för åtgärden.

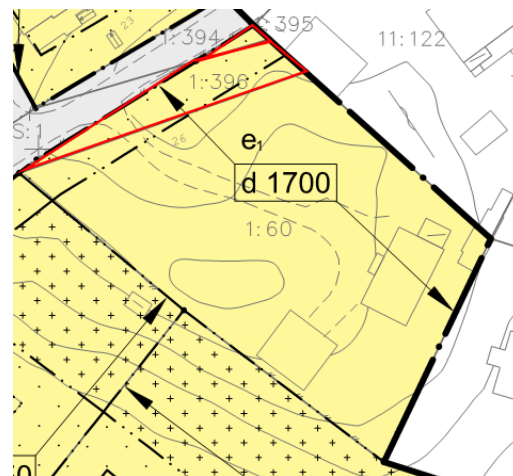


*Fastigheterna Kummelnäs 7:35 och 1:330 föreslås kunna köpa till mark inom rödmarkerat område.*

Planförslaget föreslår att fastigheterna Kummelnäs 1:323, 1:324, 1:326 och 11:43 ska kunna köpa del av marksamfälligheten Kummelnäs s:1 och föra över området genom fastighetsreglering (markerad med röd linje i illustrationen nedan till vänster). Kummelnäs 1:395 och 1:396 föreslås kunna föras över till Kummelnäs 1:60 genom fastighetsreglering (markerad med röd linje i illustrationen nedan till höger).



För fastigheterna Kummelnäs 1:323, 1:324, 1:326 och 11:43 föreslås fastighetsreglering av kvartsmark inom rödmarkerat område.



För fastigheten Kummelnäs 1:60 föreslås fastighetsreglering av kvartsmark inom rödmarkerade områden.

### ***Gemensamhetsanläggning inom kvartersmark och övriga servitut***

Det kan finnas behov av att bilda gemensamhetsanläggning och servitut inom kvartersmark i området. Berörda fastighetsägare behöver ansöka om lantmäteriförrättning för att få prövat om en gemensamhetsanläggning är möjlig att bilda enligt anläggningslagen. Vid lantmäteriförrättningen prövas även frågan om ersättning och fördelning av förrättningskostnaden. Fastighetsägarna ansvarar själva för att vid behov säkerställa enskilda ledningar till sin förbindelsepunkt.

Från vändplanen vidare ner till slutet av Eols udde finns ett servitut på kvartersmark som är till förmån för den kommunala fastigheten Orminge 55:1 och belastar fastigheten Kummelnäs 7:34. Servitutet avser en gångstig som idag nyttjas för allmänheten för att ta sig ut på udden. Servitutet kommer att kvarstå som det är idag.

### ***Ledningsrätt***

Ledningsrätt avseende kommunala vatten- och spillvattenledningar ska bildas genom en lantmäteriförrättning. Utrymme upplåts inom allmän plats/väg inom planområdet.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät, exempelvis genom avtal eller ledningsrätt.

### **Tekniska åtgärder**

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

### ***Vatten och spillvatten***

Kommunen bygger ut vatten- och spillvattenledningar till den förbindelsepunkt som va-huvudmannen anvisar. Från förbindelsepunkten ansvarar fastighetsägarna själva för utbyggnad av de privata servisledningarna.

### ***Dagvattenhantering***

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom respektive fastighet. Detta kan ske genom infiltration inom fastigheten, så kallat LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet). Inom allmän plats ansvarar vägföreningen för dagvattenhantering. För mer information om omhändertagande av dagvattnet se dokumentet ”Dagvattenstrategi för Nacka kommun”.

### **Ekonomiska frågor**

Då det fortsatt kommer att vara enskilt huvudmannaskap för vägar och naturmark inom detaljplaneområdet belastar upprustning och underhåll av allmänna platser inte kommunens ekonomi. Utbyggnad och projektering av vatten och spillvatten ansvarar Nacka kommun i samråd med Nacka vatten och avfall AB för, uppskattad kostnad är cirka 13 miljoner kronor inklusive projekteringen och projektledning. Kostnaderna för projekteringen och utbyggnaden av vatten och spillvattenanläggningarna kommer att bekostas av Nacka vatten och avfall AB. Den planerade intäkten för anslutning till vatten- och spillvattennätet för Nacka vatten och avfall AB är 9 miljoner kronor. Kommunens kostnad för framtagandet av detaljplanen är uppskattad till cirka 3,7 miljoner kronor inklusive projektledning och administration. Intäkterna i form av planavgifter är beräknade till drygt 0,5 miljoner kronor. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 3,2 miljoner kronor. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

## **6. Så påverkas enskilda fastighetsägare**

Fastighetsbildning, justering av gränser inom kvartersmark, sker på initiativ från enskilda fastighetsägare som berörs. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VS-nätet efter det att VS-nätet är utbyggt och förbindelsepunkt är upprättad. I planhandlingen Fastighetskonsekvensbeskrivning finns även konsekvenser för enskilda fastighetsägare sammanställda för respektive fastighet i en tabell.



### ***VA-anläggningsavgift***

Utbyggnad av VS innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VS-anläggning. Anläggningsavgiften varierar med tomtens storlek men har i 2017 års taxa ett maxbelopp på 256 398 kronor inklusive mervärdeskatt för en fastighet med en lägenhet/hushåll. Anläggningsavgiften är en engångsavgift för att täcka kostnaden för att ordna en allmän VS-anläggning och taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

### ***Gator, park med mera***

Kostnaderna för om- och nybyggnad av vägarna och belysning, inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, samt eventuell iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Kostnaderna för upprustning av allmänna anläggningar ska fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet, och betalas till vägföreningen. Fördelningsprincipen läggs fast i en anläggningsförrättning.

### ***Gemensamhetsanläggning/markinlösen***

De fastigheter som i planen får avstå mark för *allmän plats/gata/naturmark* har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen. Kostnaderna för en lantmäteriförrättning besluts av en förrättningslantmätare beroende av den nytta fastigheterna har av omprövningen. Se vidare under avsnittet ”Fastighetsrättsliga åtgärder” angående vilka fastigheter som berörs.

### ***Rivningsförbud och skyddsbestämmelser***

Inom planområdet finns byggnader som bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § PBL. Följande fastigheter berörs av rivningsförbud (r) och/eller skyddsbestämmelser (q): Kummelnäs 1:14, 1:323, 1:324, 1:56, 7:18, 7:27, 7:28, 7:29, 7:30, 7:31, 7:32, 7:33, 7:34 och 11:111. Byggrätten för dessa byggnader avgränsas till befintliga byggnaders utbredning, de ges därmed inte någon utökad byggrätt i detaljplanen. I planhandlingen *Förteckning över kulturhistoriskt värdefulla byggnader* finns en utförligare lista med motivering till bestämmelserna och vilka värdebärande karaktärsdrag byggnaderna besitter.

### ***Obebyggd fastighet***

Fastigheten Kummelnäs 7:5 är idag obebyggd och ligger i sin helhet inom strandskyddat område. Fastigheten ges ingen byggrätt då kommunen bedömer att det inte finns särskilda skäl, enligt miljöbalken, för upphävande av strandskydd.

### ***Planavgift***

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



### *Bygglovsavgift*

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

### *Fastighetsrättsliga avgifter*

För reglering av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

## **7. Medverkande i planarbetet**

### **Nacka kommun:**

Johan Björkman	projektledare	exploateringsenheten
Roger Björk	planarkitekt	planenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Liselott Eriksson	natur- och friluftsstrateg	enheten för fastighetsförvaltning
Per Johnsson	VA-sakkunnig	Nacka Vatten och Avfall AB
Isak Karlsson	bygglovshandläggare	bygglovsenheten
Johanna Haräng	förrättningslantmätare	lantmäterienheten
Fredrik Josefsson	fastighetsutredare	lantmäterienheten
Mats Eriksson	avfallshandläggare	Nacka Vatten och Avfall AB
Jonas Wenström	dagvattenstrateg	Nacka kommun

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Roger Björk  
Planarkitekt