

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### **Sammanfattning**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt att ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

### **Ärendet**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt att ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild.

Det aktuella planförslaget tillstyrktes i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 juni 2011, § 195. I oktober 2011 beslutade dock regeringen att upphäva kommunens antagande av en detaljplan för ett nära angränsande område, Riset (område B), med motiveringen att "... *kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL.*"

I likhet med planhandlingarna för område B hänvisar även samrådsredogörelsen och utlåtandet som tagits fram under arbetet med detaljplanen för sydöstra Kummelnäs, område G, till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. I en komplettering till samrådsredogörelsen och utlåtandet, daterad 2012-03-29, förtydligas därför de avvägningar och skäl som ligger till grund för att Nacka kommun inte tillgodosett de önskemål om avstyckningar som framförts från ägarna till ett antal fastigheter under det tidigare genomförda samrådet och utställningen. Även motiv och avvägningar för utformningen av bestämmelsen om marklov för trädfällning samt avvägningar mellan byggrätter och kulturmiljö förtydligas där. Kompletteringen tydliggör även syftet med detaljplanen och redovisar synpunkter angående bestämmelsen om trädfällning som kom in efter att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkt detaljplanen i juni 2011. Även i planbeskrivningen har detaljplanens syfte tydliggjorts. Kompletteringen har skickats ut till samtliga sakägare i mars 2012.

En förutsättning för antagandet av detaljplanen är att kommunen och vägföreningen undertecknar ett genomförandeavtal. Vägföreningen undertecknade avtalet den 5 december 2013. Avtalet behandlas i tekniska nämnden den 21 januari 2014. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås därför fatta beslut om att på nytt tillstryka planförslaget och hemställa att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Inför antagandet av detaljplanen har planhandlingarna kompletterats och uppdaterats med uppgifter av redaktionell karaktär, t.ex. antagandet av den nya översiktsplanen och justerade tidplaner för antagandet och utbyggnaden.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Den totala kostnaden för genomförandet av detaljplanen för sydöstra Kummelnäs beräknas till omkring 29 miljoner kronor. Det är framförallt utbyggnaden av kommunalt VS som genererar de största kostnaderna på runt 24 miljoner kronor. De övriga kostnaderna på omkring 5 miljoner kronor kommer bl.a. från planläggning, projektering, och kommunala resurser. De totala intäkterna beräknas till omkring 12 miljoner kronor. Genomförandet beräknas gå med en förlust på cirka 17 miljoner kronor.

I samband med detaljplanen för sydöstra Kummelnäs har en gatukostnadsutredning tagits fram för de fastigheter som har utfart mot Kummelnäsvägen. Gatukostnadsutredningen ingår i projektet "Kummelnäsvägen" och medför en intäkt på ca 2,8 miljoner kr i det projektet.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Komplettering av samrådsredogörelse och utlåtande
- Utlåtande
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Detaljplan, 2 blad

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där mer information om ärendet finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/boo\\_karta/sydostra\\_kummelnas/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/sydostra_kummelnas/Sidor/default.aspx)

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

## Översikt projekt sydöstra Kummelnäs, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, antagande	010613	ONB	§ 187, enkelt planförfarande
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	030312	ONB	§ 80, övergång till normalt planförfarande
✓	Detaljplan, samråd	100506	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande samråd	100615	KSAU	§ 170, ingen erinran
✓	Detaljplan, utställning	110126	MSN	§ 18
✓	Detaljplan, yttrande utställning	110222	KSAU	§ 34, ingen erinran
✓	Detaljplan, tillstyrkan 1	110607	MSN	§ 195
✓	Genomförandeavtal, godkännande		TN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan 2		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KS	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

