

2017-03-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/785-214
Projekt 9423
Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Kummelnäs, norra Boo, och berör 48 bostadsfastigheter. Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna, möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse samt värna områdets kulturhistoriskt intressanta byggnader, miljöer och landskapsbild.

Planförslaget innebär i huvudsak ett bevarande av området då inga avstyckningar tillåts, dock möjliggörs för ett tiotal permanentbostadshus på tidigare fritidshusklassade fastigheter. Detaljplaneförslaget medger att en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter får uppföras per bostadsfastighet. Värdefulla byggnader förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser, och utökad lovplikt gäller för så kallade Attefallsåtgärder och Friggebodar samt markbearbetning. Generell lovplikt för trädfällning införs samt skyddsbestämmelse som innebär att värdefulla träd inte får fällas inom vissa områden. Vidare föreslås strandskyddet upphävas inom delar av planområdet. Huvudmannaskapet för vägar och allmän plats föreslås vara enskilt.

Konsekvenser av planförslaget är bland annat minskade utsläpp till kust och sjöar då kommunalt VA byggs ut. När fritidshus ersätts med permanenthus kan områdets karaktär påverkas, med nya tillägg i bebyggelsemiljön och att träd tas ner. Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd i 6 veckor under maj och juni 2017.

Ärendet

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 samt möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt intressanta byggnader, miljöer och landskapsbild.

Projektet genomförs, i enlighet med kategorin mer kortsiktig planering i arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten 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. Vidare ska befintlig fastighetsindelning behållas, och inga avstyckningar tillåtas.

Planförslaget möjliggör att ett tiotal permanentbostadshus kan uppföras på 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 rivnings- och förvanskningförbud eller varsamhetsbestämmelser. Vidare utökas lovplikten för så kallade "Attefallsåtgärder" ("Attefallshus", två takkupor, 15 kvadratmeter tillbyggnad, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus) samt "Friggebodar" inom området. För att värna områdets värdefulla karaktär och vegetation utökas lovplikten generellt för fällning av tallar och ekar med en stamdiameter om 15 centimeter eller större samt för schaktning, sprängning och fyllning. För vissa delar av planområdet får tallar och ekar inte fällas. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet, där marken redan är ianspråktagen och för befintliga bryggor.

På fastigheten Kummelnäs 7:14 föreslås utöver byggrätt för bostadshus att en studio/verksamhetsbyggnad får uppföras.

Konsekvenser av planförslaget är bland annat minskade utsläpp till kust och sjöar då kommunalt VA 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 att träd att tas ner.

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 avloppsnätet vilket innebär att enskilda fastighetsägare ska betala både anläggningsavgift för VA och för förbättring av vägar(till vägföreningen).

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd i 6 veckor under maj och juni 2017.

Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet den 8 december 2015, § 244.

Ekonomiska konsekvenser

Då det fortsatt kommer att vara enskilt huvudmannaskap inom detaljplaneområdet belastar upprustning och underhåll av allmänna platser inte kommunens ekonomi. Kommunens kostnad för framtagandet av detaljplanen är uppskattad till cirka 2 miljoner kronor inklusive administration. Utbyggnad av vatten och spillvatten ansvarar Nacka Vatten och Avfall AB för, uppskattad kostnad är cirka 13 miljoner kronor inklusive projekteringen och projektledning. Intäkterna är beräknade till drygt 0,5 miljoner kronor för planavgifter och 9 miljoner kronor för anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2017 års taxa. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 5,5 miljoner kronor. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms inte innebära några förändringar för barn jämfört med dagsläget. Vägarna i området saknar separata gång- och cykelvägar och det finns inga anordnade allmänna lekytor för barn. I och med att det fortsatt ska vara enskilt huvudmannaskap för allmänna platser ansvarar områdets föreningar för standarden och upprustning för dessa.



Tidplan

Samråd	maj - juni 2017
Granskning	1:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2019*
Utbyggnad	2019 - 2022*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Roger Björk
Planarkitekt

Översikt Område A (Eols udde), kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-12-08	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Genomförandeavtal, godkännande		NTN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

