

2018-03-23

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/785-214  
Projekt 9423  
Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### **Sammanfattning**

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.

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Kummelnäs, norra Boo, och berör 48 bostadsfastigheter. Planförslaget möjliggör att ett tiotal permanentbostadshus kan uppföras på fastigheter som är klassade för fritidshus i gällande områdesbestämmelser. Bebyggelsen ska enligt planförslaget vara utformad som friliggande bostadshus och högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter.

Under samrådet inkom synpunkter från 11 remissinstanser och från ägarna till 23 stycken av planområdets cirka 50 fastigheter. Länsstyrelsen framförde synpunkter angående dagvattenhantering och översvämningrisk vid extremregn. Synpunkter som inkommit från flera fastighetsägare rör bland annat upphävande av strandskydd, kontors-/studiobyggnaden som prövades i samrådet, styckning av fastigheter samt inlösen och upplåtelse av mark.

Efter samrådet har bland annat följande ändringar gjorts: byggrätten för kontors-/studiobyggnad på fastigheten Kummelnäs 7:14 har tagits bort, områden där strandskyddet föreslås upphävas har justerats, utformningsbestämmelser har justerats och preciserats, och marklovsplikten har ändrats.

Kommunens projekt förväntas gå med ett underskott om cirka 5,5 miljoner kronor.

## Ärendet

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.

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.

Projektet genomförs, i enlighet med kategorin mer kortsiktig planering enligt arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo. Det innebär 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 lokalgata. Vidare ska befintlig fastighetsindelning behållas, vilket medför att inga avstyckningar tillåts.

Planförslaget möjliggör att ett tiotal permanentbostadshus kan uppföras på fastigheter som är klassade för fritidshus i gällande områdesbestämmelser. Bebyggelsen ska enligt planförslaget vara utformad som friliggande bostadshus och högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter. En generell byggrätt ges som innebär att huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och då uppta en byggnadsarea (yta på marken) om högst 165 kvadratmeter eller med en högsta nockhöjd om 6,0 meter och då uppta en byggnadsarea om högst 180 kvadratmeter. Huvudbyggnader som överskrider den föreslagna generella byggrätten ges en individuell byggrätt som i huvudsak motsvarar befintlig byggnad för att undvika planstridighet.

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.

Värdefulla kulturhistoriska byggnader förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Byggnader som omfattas av rivningsförbud ges ingen utökad byggrätt i planförslaget. 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 sådana ädellövträd och tallar inte fällas. Vidare föreslås strandskyddet 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 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.

Detaljplaneförslaget var ute på samråd mellan den 17 maj 2017 och 28 juni 2017, sammanlagt 6 veckor. Synpunkter inkom från 11 remissinstanser och från ägarna till 23 stycken av planområdets cirka 50 fastigheter. Länsstyrelsen framförde synpunkter angående dagvattenhantering och översvämningrisk vid extremregn. Nacka vatten och avfall AB och Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun framförde synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen. Synpunkter från föreningar handlar bland annat om strandskydd, att byggrätternas storlek bör utredas vidare samt att en naturinventering behöver göras. Synpunkter som inkommit från flera fastighetsägare rör bland annat upphävande av strandskydd, kontors-/studiobyggnaden som prövades i samrådet, styckning av fastigheter samt inlösen och upplåtelse av mark.

Efter samrådet har ändringar gjorts både vad gäller planbestämmelser och planbeskrivning. Bland annat har följande ändringar gjorts: byggrätten för kontors-/studiobyggnad på fastigheten Kummelnäs 7:14 har tagits bort, områden där strandskyddet föreslås upphävas har justerats, utformningsbestämmelser har justerats och preciserats, och marklovsplikten har ändrats.

## 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 kommun i samråd med 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

Granskning	2:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2019*

*\* utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas.*

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Förteckning över kulturhistoriskt värdefulla byggnader
- Samrådsredogörelse

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: [www.nacka.se/eolsudde](http://www.nacka.se/eolsudde)

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad 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	2017-05-08	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	-	KSSU	Inkom ej med yttrande
✓	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	

