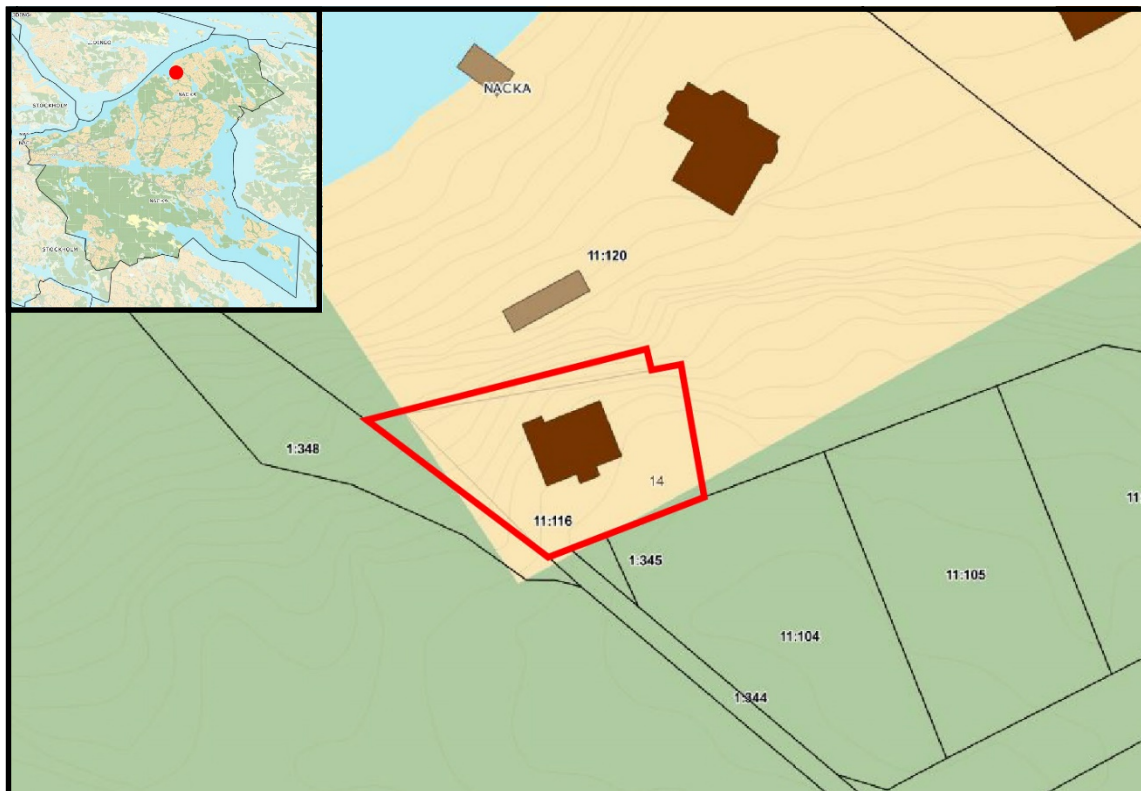


Ändring av del av detaljplan DP609 och del av detaljplan DP19 för fastigheten Kummelnäs 11:116, Thomasvägen 14, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2018



Röd markering visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 21 februari 2018, § 35. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivning och genomförandebeskrivning



2. Plankarta med ändring av planbestämmelser

Denna ändring ska gälla tillsammans med detaljplan 19 (dp 19) som vann laga kraft den 28 april 1989, akt 0182K-89/63, samt detaljplan 609 (dp 609) som vann laga kraft den 8 november 2017, akt 0182K-P2017/609. Dp 609 har pågående genomförandetid till den 8 november 2022.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planändringen omfattar den del av dp 609 och dp 19 som berör fastigheten Kummelnäs 11:116. Fastigheten är belägen på Thomasvägen 14 i anslutning till Gärdesuddens naturreservat i kommundelen Boo. Fastigheten angränsar i norr och öst till den privatägda fastigheten Kummelnäs 11:120, i söder till de kommunalt ägda fastigheterna Kummelnäs 11:104, Kummelnäs 1:345 och Kummelnäs 1:344. I väst angränsar fastigheten till den kommunalt ägda fastigheten Kummelnäs 1:348.

Kummelnäs 11:116 omfattar omkring 862 kvadratmeter med en huvudbyggnad på cirka 110 kvadratmeter byggnadsarea. Huvudbyggnaden är uppförd i två våningar plus suterräng och har en nockhöjd om cirka 9,2 meter.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller dp 19 och dp 609. Syftet med dp 609, som är en ändring av dp 19, var att göra huvudbyggnader som på grund av ändrad tolkning av våningsbegreppet var planstridiga, planenliga. Detta genom att ersätta våningsbestämmelserna med en högsta tillåtna nockhöjd.

Enligt gällande detaljplan är markanvändningen för fastigheten bostäder. Högsta tillåtna bruttoarea per tomt är 200 kvadratmeter och minsta tillåtna tomtstorlek är 720 kvadratmeter. Huvudbyggnad får uppföras till en nockhöjd om högst 8,0 meter.

I gällande detaljplan, dp 609, gavs en nockhöjd som motsvarade befintliga huvudbyggnaders nockhöjder. I detaljplanen har dock aktuell fastighet fått en felaktig nockhöjdsbestämmelse som är lägre än befintlig huvudbyggnads nockhöjd. Därmed är huvudbyggnaden planstridig, vilket innebär att återstående byggrätt inte kan utnyttjas.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset berör farledsmiljön där bland annat levnadsförhållanden för olika sociala skikt kan utläsas, med exempelvis sommarvillor från 1800-talets senare del och 1900-talets början, byggda för en ny samhällsklass av välbärgade företagare.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att åtgärda planstridighet för fastigheten Kummelnäs 11:116, då befintlig huvudbyggnad har högre nockhöjd än vad gällande detaljplan medger. Planändringen innebär att befintlig huvudbyggnad blir planenlig genom att fastigheten får en ny högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad om 9,5 meter. Därmed kan återstående byggrätt utnyttjas. Högsta tillåtna bruttoarea för fastigheten ändras till 210 kvadratmeter.

Genom planändringen ersätts bestämmelsen i dp 609 om huvudbyggnads högsta nockhöjd i meter om 8.0 meter med 9.5 meter. Bestämmelsen i 2§ 1 mom i dp 19 ”bebyggelse på tomt som omfattar med V1 betecknat område får icke uppta större bruttoarea än 200 m². Källarvåning inräknas ej i bruttoarean” tas bort och ersätts med e₁ ”största exploatering per fastighet är 210 kvadratmeter bruttoarea. Källare inräknas ej i bruttoarean”.

Behovsbedömning

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

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Detaljplaneförslaget kommer att prövas att bedrivas som ett begränsat förfarande. Ett begränsat förfarande kan tillämpas om planförslaget berör en åtgärd med mindre betydelse, med en liten samrådsrets och om samtliga i samrådsretsen godkänt planförslaget. Om så är fallet, utgår granskning och samrådsredogörelse och istället upprättas ett granskningsutlåtande som ligger till grund för antagandebeslut.

Konsekvenser av planändringen

Planändringen innebär att fastighetens huvudbyggnad blir planenlig. Planändringen innebär även att bruttoarean utökas med 10 kvadratmeter. Den utökade byggrätten bedöms inte innebära någon större påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön.

Planavgift

Planarbetet bekostas genom kommunens anslag för att åtgärda omoderna detaljplaner. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Genomförandetiden för ändringen är samma som för underliggande detaljplan, dp 609, och löper ut den 8 november 2022.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförande frågor.

Tidplan

Mars 2018	Samråd
April 2018	Ev. granskning
Maj/Juni 2018	Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Ida Larsson
Planarkitekt