

P L A N B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Kummelnäs 11:103 (Hedevägen 6), Boo, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten augusti 2008

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med planbestämmelser
2. Denna planbeskrivning
3. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus på fastigheten Kummelnäs 11:103, införa kommunalt vatten och avlopp samt ordna vägförbindelse. Vidare är syftet att tillgodose behovet av en fri allmäntillgänglig yta i form av en utsiktspunkt.

MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har beslutat att planens genomförande inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Hedevägen i Kummelnäs i norra Boo och omfattar fastigheten Kummelnäs 11:103.

Areal

Planområdets areal är ca 7500 m², varav ca 3700 m² utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I den kommuntäckande *Nacka översiktsplan 2002* är markanvändningen för området enbostadshus.

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller idag områdesbestämmelser (OB 3), som vann laga kraft i november 1992. Områdesbestämmelserna medger en huvudbyggnad per tomt som får uppgå till högst 45 m² byggnadsarea i en våning med loft och uthus till högst 20 m² byggnadsarea. Hela området utmed kusten utgör en ur kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö där lovplikten är utökad.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården längs Nackas norra kust samt riksintresse för kust- och skärgården. Höggarnsfjärden omfattas även av riksintresse för farled (inseglingsled till Stockholm).

TIDIGARE BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun antog den 28/3 2007, § 137 detaljplan för Kummelnäs 11:103 i Boo, som hanterats med enkelt planförfarande. Kommunens beslut överklagades av en privatperson.

Enligt planbeskrivningen för detaljplanen ska föreslagen naturmark lösas av fastighetsägarna inom Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg. Trots detta faktum har fastighetsägarna inom Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg inte fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Länsstyrelsen finner att klaganden som fastighetsägare är så berörd av detaljplanen att han, och övriga fastighetsägare inom den omkringliggande detaljplanen för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg, måste betraktas som sakägare i planprocessen. Fastighetsägarna har inte informerats om den pågående detaljplaneprocessen. Länsstyrelsen finner därför att det finns skäl för att upphäva kommunens beslut om antagande av detaljplaneförslaget.

Planarbetet återupptogs därefter med normalt planförfarande.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Fastigheten Kummelnäs 11:103 bestod ursprungligen av tre fastigheter, med beteckningarna Norra Hagen nr 15, nr 16 och nr 18, vilka bildades 1927. Fastigheterna

slogs 1966 ihop till en fastighet fördelad på två delar vilka delas av med en allmän stig, Stenstigen 2-2,5 m bred.

Befintlig bebyggelse

Den nedre delen av fastigheten är bebyggd med några äldre uthus- och förrådsbyggnader. På den övre delen av fastigheten som idag är inhägnad men obebyggd fanns tidigare ett garage som revs på 1990-talet. Av olika anledningar har fastighetsägaren under årens lopp avstått från att bygga nytt på fastigheten.

Gator och trafik

Området trafikförsörjs från Föreningsvägen, Höggarnsvägen och Hedevägen. Vägarna i området har enskilt huvudmannaskap och sköts av Kummelnäs vägförening.

Det befintliga vägnätet i närområdet är småskaligt, har en låg standard och de flesta är belagda med grus planerade för en fritidshusbebyggelse. De slingrar sig fram efter de topografiska förutsättningarna och det finns siktproblem på vissa platser. På vissa branta vägvägnitt kan problem med framkomlighet uppstå särskilt under vintertid. För de oskyddade trafikanterna, dvs. gående och cyklister finns inte några trottoarer eller cykelbanor. På de mindre vägarna är dock trafikrytmen relativt lugn. Många backkrön med skymd sikt, vegetation samt bebyggelse nära korsningar bidrar till trafiksäkerhetsproblem.

Rekreationsområden

Runt fastigheten går en allmän gångstig och i anslutning till denna finns två mindre allmänna naturområden med badplatser i Höggarnsfjärden.

Grävlingsberg, utanför planområdet utgör med sin sparsamma bebyggelse närområdets största naturområde, marken är dock privatägd. Trots det används området stigar, utsiktsplatser m.m. av allmänheten eftersom området haft en annan användning tidigare.

I anslutning till Grävlingsberg finns även en sammanhållen strandpromenad med högt rekreativvärde längs stranden med början från Östra Uppfartsvägen, förbi Grävlingsberg och Dalen och vidare upp till Sångfågelvägen utanför planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande bebyggelse

På den övre delen av fastigheten medges en bygg rätt för huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind, ett s.k. 1½-planshus alternativt en våning med slutningsvåning med 150 m² byggnadsarea (BYA). Uthus- och garagebyggnader får uppgå till 40 m² BYA. Uthus ska ges en tydlig karaktär av uthus med sluten fasad i gränsen mot naturområdet.

Kulturmiljö

Detaljplanen har en generell bestämmelse som redovisar att området ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö och som syftar till att bevara övergripande kulturmiljövärden. Det innebär att åtgärder som kan förvanska denna miljö inte får vidtas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. För all ny bebyggelse gäller att fasader och tak ska vara av traditionella material och färgsättningen anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Med detta menas att fasader ska t.ex. utföras med träpanel eller puts och takmaterialet ska t.ex. utgöras av lertegel eller falsad plåt. I sammanhanget är det viktigt att formspråket är detsamma. Även mycket moderna hus inryms, så länge de är anpassade till omgivningen.

De befintliga byggnaderna på den nedre delen av fastigheten har givits en kulturhistorisk varsamhetsbestämmelse, k. Bestämmelsen innebär en kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning, dock inte av sådan art att rivningsförbud kan motiveras. Karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen ska särskilt beaktas vid ändring (om- eller tillbyggnad).

Gator och trafik

En ökad utbyggnad i Kummelnäs innebär en ökad trafikmängd som måste tas omhand. Det intilliggande vägnätet ska upprustas så att vägkroppen får en bärighet som klarar framtida trafikmängder. Vägarna ska därför dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton. Med lätt fordon avses ett fordon med ett axeltryck på 2 ton och boggiaxeltryck på 3 ton. Med tungt fordon avses ett fordon vars tjänstevikt överstiger 3,5 ton och med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Det är av särskild vikt att vägnätet har den framkomlighet och bärighet som krävs för uttryckningsfordon.

Slitlagret ska vara grus eller asfalt och bestämmas i genomförandeskedet. För att klara erforderliga åtgärder kommer markintrång på vissa enskilda fastigheter att krävas.

Hedevägen ska ha en körbanebredd om 3,5 m med mötesmöjligheter. I slutet på Hedevägen ordnas vändplats så att t.ex. en sopbil kan vända, vilket innebär en minimiradie på 6,0 m eller motsvarande T-vändplats. Ansvaret för utbyggnad av vägarna ligger på den enskilde huvudmannen.

Stenstigen som går runt den aktuella fastigheten rustas upp och säkerställs som stig och grusas till ca 1,5 m bredd.

Rekreationsområden

Platsen norr om Hedevägens vändplats har av länsstyrelsen bedömts utgöra en värdefull utsiktspunkt. Denna säkerställs därför genom allmän plats – natur, där strandskyddet kan kvarstå. Eftersom enskilt huvudmannaskap gäller för den allmänna platsmarken ska naturområdet skötas av vägföreningen.

Vattenområden

Byggrätt för en mindre befintlig brygga föreslås vid Höggarnsfjärden.

Teknisk försörjning

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och avlopp byggs ut i området. Fastigheterna ska ansluta till det kommunala VA-nätet.

Strandskydd

Länsstyrelsen beslutade den 24/1 2007 (beteckning 511-06-80639) att upphäva strandskyddet för kvartersmark och område betecknat WB.

För att beslutet om upphävande skulle bli giltigt villkorades det dock med att detaljplanen måste vinna laga kraft. Eftersom detaljplanen överklagades och länsstyrelsen upphävde kommunens antagandebeslut av detaljplanen, så blev inte beslutet om strandskyddsupphävande giltigt.

En ny begäran om upphävande av strandskyddet som omfattar samma områden har därför skickats till länsstyrelsen.

Den västra delen av fastigheten säkerställs som allmän platsmark – natur. Där bibehålls strandskyddet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Samråd av planförslaget hölls 20/9 – 18/10 2007. Utställning hölls 2/6 – 30/6 2008. Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunen under hösten 2008. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft normalt ca 4 veckor efter det att den antagits.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år från den 9/6 2006. Detta för att planen ska få samma genomförandetid som den större kringliggande detaljplanen för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov får inte ges förrän den angivna utformningen av vägarna på allmän plats uppfylls, dvs. tillfartsvägen har den bärighet som planen föreskriver. Bygglov villkoras med att stängsel ska uppföras mellan kvartersmark och naturområde och grind och staket tas bort mellan naturområde och vändplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap innebär att det är fastighetsägarna i berört område som är huvudman för allmän plats och naturområde, i detta fall genom Kummelnäs

PLANBESKRIVNING

vägförening. Naturområdet på Kummelnäs 11:103 ska således upplåtas för utrymme för gemensamhetsanläggning.

När en fastighet upplåter utrymme för gemensamhetsanläggning har ägaren rätt att begära att den del av fastigheten som upplåtes inlöses av huvudmannen (Kummelnäs vägförening), 12 § Anläggningslagen. Om ägaren inte begär inlösen behåller han äganderätten till marken och utrymmet för gemensamhetsanläggningen upplåtes med servitutsrätt, dvs. användandet och skötseln av området är helt och hållet gemensamhetsanläggningens rättighet och ansvar.

Upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning, alternativt inlösen, sker genom lantmäteriförrättning. I lantmäteriförrättningen prövas alltid frågan om ersättning. Ersättningsfrågan prövas för upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen eller om marken ska lösas in (äganderätten överlåtes).

I ett förrättningsförfarande beslutar lantmäterimyndigheten vanligtvis och i första hand i enlighet med en överenskommelse/avtal mellan berörda sakägare, i detta fall en överenskommelse om upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning och ersättning för upplåtelsen. Initiativ till att träffa överenskommelse kan endast sakägarna själva (Kummelnäs vägförening eller ägaren till Kummelnäs 11:103) ta. Nacka kommun kan inte ställa krav på att en sådan överenskommelse ska träffas. För att få ett bra underlag till en överenskommelse kan sakägarna, om behov finns, anlita en extern värderare.

Har parterna inte kunnat träffa en överenskommelse kan endera part yrka att lantmäterimyndigheten beslutar om upplåtelsen samt om ersättningen. Lantmäterimyndigheten värderar då berört område och beslutar om ersättningen. För upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen (alternativt inlösen av marken) värderar lantmäterimyndigheten marken enligt Expropriationslagens bestämmelser om ersättning.

Lantmäteriförrättningen ansöks om och påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Vägföreningen och fastighetsägaren är dock fria att träffa överenskommelse med varandra innan planen har vunnit laga kraft. Överenskommelsen kan då villkoras av att planen ska vinna laga kraft.

Lantmäteriförrättning för bildande/omprövning av gemensamhetsanläggning ansöks hos Lantmäterimyndigheten i Nacka. Ansökan skickas in och bekostas förslagsvis av huvudmannen Kummelnäs vägförening.

Fastighetsgränser behöver regleras. För att kunna genomföra en utbyggnad av vägar, gångstigar etc. krävs en upplåtelse av utrymme på viss privat tomtmark.

Kommunen kommer endast att vara huvudman för vatten- och avloppsförsörjningen.

Ekonomi

Kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar fördelas på fastighetsägarna inom planområdena. Storleken av kostnaden för de enskilda fastigheterna är bl.a. beroende av vilken fördelningsprincip som väljs. Fördelningsprincipen läggs fast i anläggningsförrättningen.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp debiteras enligt gällande VA-taxa.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Per Jerling
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2008-11-17 § 245

Viveca Bremmer
Planassistent