

2014-08-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2002/116-214

Projekt: 9371

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information om samråd**Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, Nacka kommun****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Den 24 oktober 2011, § 218 antog kommunstyrelsen Start PM för området Bågvägen – Åbroddsvägen. Under november 2012 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete.

Planområdet är beläget i östra Kummelnäs och avgränsas i väster och norr av Vikingshillsvägen samt i öster och söder av Velamsundsreservatet och innefattas idag av ca 90 fastigheter om ca 2 000-4 000 kvm. Topografin i området är relativt kuperad, på sina ställen syns berg i dagen. Ett flertal större ekar har mätts in, främst längs med gatuområdena, men även till viss del inne på kvartersmark.

Planen föreslås medge en möjlig förtätning genom att minska den minsta tillåtna tomtstorlek från idag gällande 2 000 kvm till 1 000-1 500 kvm beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Ett fåtal tomter har bedömts olämpliga att stycka då de antingen är för små eller då de ligger väldigt lågt med hänsyn till dagvattenförutsättningarna. Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås en länga om 5 stycken radhus inom planområdet i anslutning till Åbroddsvägen. En ny förskola avsedd för 4 avdelningar föreslås söder om korsningen Bågvägen/Åbroddsvägen.

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås behållas och har klassificerats som lokalgata med en körbanebredd på 4,5 meter med bredare partier (4,9 meter) för mötande trafik. En gång- och cykelväg föreslås koppla samman Vikingshillsvägen med Rudsjökroken, i samma läge som befintlig stig är lokaliserad.

Samtidigt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Gatukostnadsutredningen visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare och baseras på det kostnadsunderlag som har erhållits från förprojekteringen. För de boende i området kommer utbyggnaden innebära kostnader i form av gatukostnader och anläggningsavgift för vatten- och avlopp. Dessutom måste de enskilda fastighetsägarna själva bekosta och utföra VA-anslutningen på egen fastighet från kommunens anslutningspunkt.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktiges under 3:e kvartalet 2015.

Ärendet

Den 24 oktober 2011, § 218 antog kommunstyrelsen Start PM för området Bågvägen – Åbroddsvägen.

Projektets huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt rusta vägarna inom området. I samband med denna utbyggnad ses möjligheten till nya byggrätter för permanentboende över. Syftet är även att finna plats för en ny förskola. Ny bebyggelse och vägar anpassas till förutsättningarna på platsen. Värdefulla träd och berghällar ska om möjligt skyddas och bevaras.

Planområdet är beläget i östra Kummelnäs och avgränsas i väster och norr av Vikingshillsvägen samt i öster och söder av Velamsundsreservatet. Planområdet är totalt ca 55 hektar och innefattas idag av cirka 90 fastigheter som är mellan ca 2 000-4 000 kvm stora. Mellan tomtmarken är det naturmark. Planområdet gränsar direkt i öster till Velamsunds naturreservat som är ett av Nackas största friluftsområden. Delvis inom planområdet finns ett område med gransumpskog vilket är klassat som nyckelbiotop enligt Skogsstyrelsen. Topografin i området är relativt kuperad, på sina ställen syns berg i dagen. Ett flertal större ekar har mätts in, främst längs med gatuområdena, men även till viss del inne på kvartersmark.

Planen föreslås medge en möjlig förtätning genom att minska den minsta tillåtna tomtstorlek från idag gällande 2 000 kvm till 1 000-1 500 kvm beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Ett fåtal tomter har bedömts olämpliga att stycka då de antingen är för små eller då de ligger väldigt lågt med hänsyn till dagvattenförutsättningarna.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås en länga om 5 stycken radhus inom planområdet. Dessa är lokaliserade utmed Åbroddsvägen, inom mark som idag är kommunal. En ny förskola avsedd för 4 avdelningar föreslås söder om korsningen Bågvägen/Åbroddsvägen. Genom att Bågvägens flyttas norrut längs med befintliga tomter, frigörs ett tillräckligt stor område för skolans behov. Skolan har goda förutsättningar för att utformas som ett lågenergihus, vilket bör utnyttjas.

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås behållas och har klassificerats som lokalgata med en körbanebredd på 4,5 meter med bredare partier (4,9 meter) för mötande trafik. En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Åbroddsvägen i anslutning till den befintliga elnätstationen vid Vikningshillsvägen/Åbroddsvägen. En gång- och cykelväg föreslås koppla samman Vikningshillsvägen med Rudsjökroken, i samma läge som befintlig stig är lokaliserad. I anslutning till gång- och cykelvägen föreslås en ny allmän lekplats.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktiges under 2:a kvartalet 2015.

Kvartersdialoger

Under november 2012 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete.

Syftet med kvartersdialogerna var dels att diskutera hur den enskilda tomten kan utformas med avseende på bland annat eventuell avstyckning, dagvattenhantering och skydd av vegetation. Några fastighetsägare nämner att de har problem med mycket dagvatten på tomterna och mygg till följd av detta. Det är även relativt många som skulle vilja stycka sin tomt om de får möjlighet till detta.

Ekonomiska konsekvenser

Samtidigt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts.

Gatukostnadsutredningen visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare och baseras på det kostnadsunderlag som har erhållits från förprojekteringen. Varje fastighet tilldelas ett andelstal och de totala kostnaderna för utbyggnaden av de kommunala anläggningarna förutom VA fördelas sedan på det totala antalet andelstal.

För kommunen kommer de ekonomiska konsekvenserna innebära ett underskott i och med att några mindre anläggningar såsom lekpark, gångväg och parkeringar till naturreservatet finansieras delvis av kommunen, men underskottet hejdas något tack vare planläggning och framtida försäljning av radhustomter på kommunägd mark.

För de boende i området kommer utbyggnaden innebära kostnader i form av gatukostnader och anläggningsavgift för vatten- och avlopp. Dessutom måste de enskilda fastighetsägarna själva bekosta och utföra VA-anslutningen på egen fastighet från kommunens anslutningspunkt samt även bekosta fastighetsbildning i det fall avstyckning blir aktuell. Området bedöms dock bli mer attraktivt då antalet byggrätter, flera fastigheter kommer att kunna styckas av, kommunalt vatten- och avlopp byggs ut samt att vägens standard kommer att höjas avsevärt. Dessa åtgärder brukar normalt sett vara värdehöjande för fastigheter inom området.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktiges under 2:a kvartalet 2015.



Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt



Kartan visar var i kommunen planområdet är beläget.