

2014-08-29

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2010/64-214
Projekt 9415

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas

Sammanfattning

Planområdet ligger i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen och omfattar Rörsundaön och Sommarbo. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området, genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Efter utställningen, som var i maj/juni 2011, har förhandlingar pågått mellan Nacka kommun och områdets två vägföreningar rörande de genomförandeavtal som ska tecknas innan detaljplanen kan antas. Genomförandeavtalen undertecknades av vägföreningarna i maj 2014. Tekniska nämnden föreslås fatta beslut om avtalen den 23 september 2014.

Efter utställningen har mindre revideringar gjorts av planförslaget. Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på revideringarna.

Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva det paragraf 113-förordnande som gällt inom delar av planområdet. Innan detaljplanen kan antas i kommunfullmäktige måste länsstyrelsens beslut om upphävandet vinna laga kraft.

Det utlåtande som hör till antagandehandlingarna innehåller även kommunens bemötande av synpunkter inkomna under samrådet av detaljplanen, som berör önskemål om avstyckningar och större byggrätter. Denna komplettering till tidigare samrådsredogörelse beror på ett behov av en tydligare motivering från kommunen kring frågan om avstyckning och större byggrätt.

Ärendet

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen och omfattar Rörsundaön och Sommarbo. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området, genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Planchefen beslutade i enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning att skicka planförslaget på samråd den 13 oktober 2010. En samrådsredogörelse har upprättats, daterad 2011-04-04. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut förslaget den 27 april 2011, § 138. Planförslaget var utställt mellan den 13 maj och den 21 juni 2011. Efter utställningen har förhandlingar pågått mellan Nacka kommun och områdets två vägföreningar rörande de genomförandeavtal som ska tecknas innan detaljplanen kan antas. Genomförandeavtalen undertecknades av vägföreningarna i maj 2014. Tekniska nämnden föreslås fatta beslut om avtalet den 23 september 2014.

Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva det paragraf 113-förordnande som gällt inom delar av planområdet. Innan detaljplanen kan antas i kommunfullmäktige måste länsstyrelsens beslut om upphävandet vinna laga kraft.

Inkomna synpunkter

Yttranden har inkommit från 14 remissinstanser, myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte strider mot de bestämmelser som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. ÄPBL (1987:10) men framför synpunkter på att planhandlingarna bör tydliggöras i vissa frågor rörande kulturmiljö och strandskydd.

Synpunkter har även inkommit från ägarna till cirka 30 av fastigheterna i planområdet. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst synpunkter på att den allmänna gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan har tagits

bort, önskemål om avstyckningar samt andra frågor rörande den egna fastigheten, till exempel omfattningen av prickmark.

Ändringar efter utställningen

Efter utställningen har följande revideringar gjorts av planförslaget:

- Området för allmän plats över nuvarande Velamsund 1:61 har utökats.
- En befintlig brygga vid Marens inlopp har befästs som föreningsbrygga för att ge allmänheten närhet till vattnet.
- Områden som ska vara tillgängliga för servitut/gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar har lagts ut på Velamsund 1:224 och Velamsund 1:32.
- En yta för vändmöjlighet har lagts ut i slutet av Almdalsvägen på Velamsund 1:271.

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på de revideringar som gjorts efter utställningen, under en så kallad underrättelsetid som pågick mellan den 6 juni och den 7 juli 2014. Övriga förändringar som gjorts efter utställningen är endast mindre justeringar utifrån inkomna synpunkter eller förtydliganden av redaktionell karaktär, som syftar till att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden i planområdet, till följd av förändringar som skett under den tid som förflutit sen utställningen.

Komplettering av samrådsredogörelsen

Regeringen upphävde i oktober 2011 Nacka kommuns beslut att anta detaljplanen för område B¹ i anslutning till Vikingshill/Sommarbo. Regeringen ansåg att "... kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL²."

I likhet med planhandlingarna för område B har även samrådsredogörelsen för detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo, hänvisningar till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. Det utlåtande som hör till antagandehandlingarna innehåller därför även kommunens bemötande av synpunkter inkomna under samrådet av detaljplanen, som berör önskemål om avstyckningar och större byggrätter.

Ekonomiska konsekvenser

Hela utgiften för kommunen i utbyggnaden i område C, är beräknat till ca 29 miljoner kr där utbyggnadskostnaden för vatten och spillvatten är på ca 25,7 miljoner kr inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 3,3 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser och förrättningar av Lantmäterimyndigheten. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 miljoner kr för planavgifter och 12,8 miljoner kr för anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2014 års taxa. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 15,6 miljoner kr. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

¹ Detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B)

² ÄPBL = Äldre plan- och bygglagen (1987:10)



Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Utlåtande (inklusive komplettering av samrådsredogörelsen)
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Kulturhistorisk beskrivning
- Detaljplanekartor med planbestämmelser (5 blad)

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/vikingshill_sommarbo/Sidor/default.aspx

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Översikt Vikingshill och Sommarbo (område C), kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2010-02-17	MSN	§ 57
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2010-03-29	KS	§ 52
✓	Detaljplan, samråd	2010-10-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2010-12-07	KSAU	§ 240, ingen erinran
✓	Detaljplan, granskning	2011-04-27	MSN	§ 138
✓	Detaljplan, yttrande, granskning	2011-06-21	KSAU	§ 135
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	Behandlas 17/9
✓	Genomförandeavtal, godkännande		TN	Behandlas 23/9
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

