

2016-05-31

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2010/64-214
Projekt 9415
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen. Syftet med planförslaget är bland annat 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. Enskilt huvudmannaskap för allmän plats bibehålls i området. Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 24 november 2014. Beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen den 30 september 2015. Det reviderade planförslaget som nu är framtaget för antagande innebär att Fagernäsvägens södra del läggs inom detaljplanen och föreslås bli allmän plats, gångväg med enskilt huvudmannaskap.

Ärendet

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen och omfattar Rörsundaön och Sommarbo. Det omfattar ungefär 130 fastigheter. Idag gäller områdesbestämmelser för området som begränsar byggnadsarean för fritidshus. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena, 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. Kvalitéerna 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.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 24 november 2014. Beslutet överklagades till länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen den 30 september 2015. Länsstyrelsen ansåg att kommunen inte borde ha avgränsat planområdet på så sätt att gångvägen i områdets södra del (Fagernäsvägen) undantogs från planläggning. Det reviderade planförslaget som nu är framtaget innebär att Fagernäsvägens södra del läggs inom detaljplanen och föreslås bli allmän plats, gångväg med enskilt huvudmannaskap. Utställning 2 pågick från 19 december 2015 till 31 januari 2016. Detaljplanen togs upp som informationsärendet i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj och planeras tas upp för tillstyrkan i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 juni och kommunstyrelsen den 20 juni samt för antagande i kommunfullmäktige senare samma dag.

Inkomna synpunkter

Under utställningstiden inkom fem yttranden från remissinstanser med samma innehåll som vid tidigare utställning.

Synpunkter har även inkommit från ägare till cirka 30 av fastigheterna i planområdet. De flesta har samma synpunkter som under tidigare utställning, vilka har bemötts tidigare och nu återigen bedömts på likartat sätt i de flesta fall. Endast ett mindre antal revideringar har genomförts efter utställningen.

Ändringar efter utställningen

Efter utställningen har följande revidering gjorts av planförslaget:

Området som ska vara tillgängliga för servitut/gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar har fått ändrat läge på Velamsund 1:224.

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på den revidering som gjorts av planförslaget under en så kallad underrättelsetid som pågick mellan 2 maj och 16 maj 2016. Övriga förändringar som gjorts efter utställningen är endast mindre justeringar utifrån inkomna synpunkter eller förtydligande av redaktionell karaktär som syftar till att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden i planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Projektets totala kostnad för den kommunala VS-utbyggnaden, LTA-system, har beräknats till cirka 27,9 miljoner. Av denna summa utgör utbyggnaden av vatten och spillvatten omkring 24,2 miljoner kr; inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 3,7 miljoner kr är fördelade på bland annat planläggning, resurser och förrättningar av Lantmäteriet. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 miljoner kr via planavgifter och cirka 13,8 miljoner kr via anläggningsavgifter för vatten och spillvatten

enligt va-taxa år 2015. Projektet förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 13,5 miljoner kr. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Utlåtande från utställning 2
- Utlåtande från första utställningen (med komplettering till samrådsredogörelsen)
- Planbeskrivning
- Detaljplanekartor med planbestämmelser (5 blad)
- Genomförandebeskrivning
- Miljoredovisning
- Kulturhistorisk beskrivning

Till tjänsteskrivelse fogas 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:

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

Tidplan

Antagande

Kvartal 2 2016

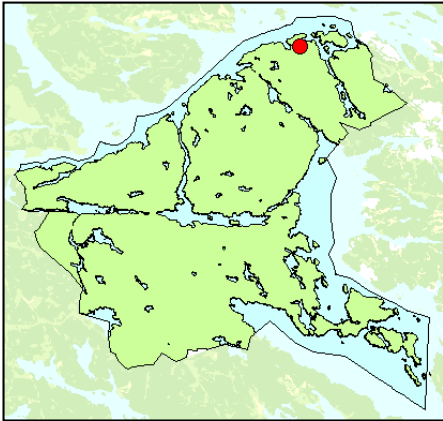
Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Birgitta Strömbäck
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	2014-09-17	MSN	§ 234
✓	Genomförandeavtal, godkännande	2014-09-23	TN	§ 158
✓	Detaljplan, antagande	2014-11-24	KF	§ 218
✓	Detaljplan utställning 2	2015-12-09	MSN	§ 250
	Detaljplan tillstyrkan	2016-06-08	MSN	
	Genomförandeavtal, godkännande	2016-06-14	NTN	
	Detaljplan antagande	2016-06-20	KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Kartor, planområdets läge i norra Boo, respektive planområdets avgränsning