

2017-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2002/116-214
Projekt 9371
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, i Boo

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och reglera utbyggnaden av gator, samt möjliggöra en förtätning. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. Syftet är även att anvisa plats för en ny förskola med fyra avdelningar. Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt.

Parallellt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-21 att bevilja Nacka kommuns ansökan om att upphäva gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet gäller endast om den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Remissinstansernas synpunkter i granskningsskedet rör främst dagvattenfrågor. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Fastighetsägarnas synpunkter i granskningsskedet handlar till stor del om att radhus och parhus drastiskt påverkar områdets karaktär. Ett antal fastighetsägare vill själva genomföra en tätare exploatering, men synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Namnlistor har lämnats in mot återvinningsstation, radhus och ny förskola, men namnlistorna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Efter granskningen har planförslaget justerats avseende naturvärdesavgränsningar på några fastigheter. I övrigt har endast redaktionella ändringar av planhandlingarna gjorts.

Ärendet

Planområdet är beläget i Kummelnäs, i Boo och avgränsas i väster och norr av Vikingshillsvägen samt i öster och söder av Velamsunds naturreservat. Inom planområdet finns idag en fastighet som används som förskola samt 80 fastigheter bebyggda med friliggande bostadshus.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och reglera utbyggnaden av gator, samt möjliggöra en förtätning. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. Syftet är även att anvisa plats för en ny förskola med fyra avdelningar. Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

De nya byggrätterna tillkommer genom att de flesta fastigheter ges en möjlighet till avstyckning av ytterligare en bostadsfastighet i form av ett friliggande bostadshus. Befintliga och tillkommande friliggande hus får innehålla högst två bostadslägenheter per hus.

Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Den genomsnittliga fastighetsstorleken för friliggande bostadshus i planområdet kommer i framtiden att vara cirka 1400 kvm om samtliga möjliga avstyckningar genomförs. Fyra fastigheter har bedömts olämpliga att stycka eftersom fastigheterna är för små eller därför att den byggbara ytan blir för liten.

Den 22 mars 2017, § 60 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ställa ut den reviderade detaljplanen för granskning. Planförslaget var därefter ute på granskning under perioden 11 april till 31 maj 2017, sammanlagt 7 veckor. En reviderad gatukostnadsutredning ställdes ut för granskning under samma tid.

Remissinstansernas synpunkter i granskningsskedet rör främst dagvattenfrågor. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Fastighetsägarnas synpunkter i granskningsskedet handlar till stor del om att radhus och parhus drastiskt påverkar områdets karaktär. Ett antal fastighetsägare vill själva genomföra en tätare exploatering, men synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Namnlistor har lämnats in mot återvinningsstation, radhus och ny förskola, men namnlistorna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Efter granskningen har planförslaget justerats avseende naturvärdesavgränsningar på några fastigheter. I övrigt har endast redaktionella ändringar av planhandlingarna gjorts.

Under 2015 har den igenvuxna sjön Rudsjön, som ligger i nära anslutning till planområdet, grävts ur i syfte att ta fram sjöns vattenspegel. Syftet med restaureringen var även att återskapa en våtmarksmiljö med stor biologisk mångfald samt att öka tillgängligheten runt

våtmarken genom att anlägga mindre stigar samt utkikspplatser. Med anledning av att våtmarken blivit en sjö har också strandskydd börjat gälla inom 100 meter från strandkanten runt sjön. Detta innebär att strandskyddet behöver upphävas för befintliga bostadsfastigheter samt gångväg och diken i samband med detaljplanearbetet. Kommunen får enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen upphäva strandskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande inte framfört någon erinran mot det strandskyddsupphävande som föreslås i detaljplanen.

För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Förordnandet upprättades i samband med att gällande byggnadsplan för området vann laga kraft år 1950. Förordnandet säkerställer fastighetsägarnas rätt att nyttja den allmänna platsmark som anges i byggnadsplanen. Förordnandet behöver upphävas bland annat för att möjliggöra den nya förskolan som kommer att byggas på mark som idag är allmän plats. Då Nacka kommun kommer att bli huvudman för allmänna platser bör dessutom förordnandet upphävas av denna anledning. Kommunstyrelsen beslutade 2014-12-01 § 251 att hemställa hos länsstyrelsen att förordnandet enligt 113 § byggnadslagen upphävs, och gav planenheten i uppdrag att lämna in begäran hos länsstyrelsen efter att samråd skett med berörda rättighetsinnehavare. Ett sådant samråd genomfördes under hösten 2014. Begäran skickades in till länsstyrelsen i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-21 att bevilja Nacka kommuns ansökan om att upphäva gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet gäller endast om den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Samtidigt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Kommunstyrelsen beslutade den 13 februari 2017 § 60 att ställa ut gatukostnadsutredningen avseende Bågvägen/Åbroddsvägen för granskning. De synpunkter som inkommit under granskningen som berör gatukostnadsutredningen besvaras i en separat granskningsredogörelse som exploateringsenheten ansvarar för.

Ekonomiska konsekvenser

De totala kostnaderna för gator och park inom området har beräknats till 28 150 000 kronor där kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning uppgår till 26 130 000 kronor. Nuvarande beräkningar visar att befintliga fastigheter ska betala 82 241 kronor i gatukostnadsersättning. Nya fastigheter som tillkommer genom avstyckning ska betala 210 491 kronor i ersättning om den avstyckade fastigheten avser ett friliggande bostadshus. Samtliga belopp som omnämns kommer att justeras för eventuella kostnadsnivåförändringar över tiden. Anslutning till vatten- och avlopps nätet ingår inte i gatukostnaden utan debiteras enligt gällande VA-taxa.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens konsekvenser för barn bedöms vara positiva. Detaljplanen innebär ett stort tillskott av förskoleplatser och förutom att förskolorna i sig blir attraktiva miljöer för barn så finns Velamsunds naturreservat på nära gångavstånd från båda förskolorna.

Trafiksäkerheten förbättras när gångbanor anläggs från förskolorna till busshållplatser och till gång- och cykelväg längs Vikingshillsvägen. Dessutom kommer en lekplats och en bollplan att anläggas i planområdet.

Tidplan

Tillstyrkan i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	2017-10-11
Beslut i kommunstyrelsen om gatukostnadsutredning	2017-11-07
Kommunfullmäktiges antagande	2017-12-11
Utbyggnad av vatten, avlopp och vägar	Påbörjas tidigast hösten 2018

Bygglov på de enskilda fastigheterna kan prövas först när utbyggnaden av vatten, avlopp och vägar till den enskilda fastigheten är klar.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Granskningsutlåtande
- Illustrationsplan
- Detaljplanekartor med planbestämmelser (4 blad)
- Planbeskrivning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas 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/bagvagen-abroddsvagen>

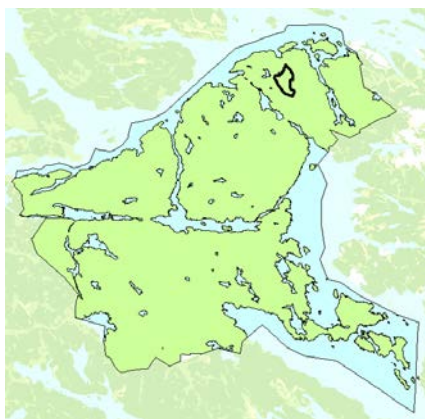
Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

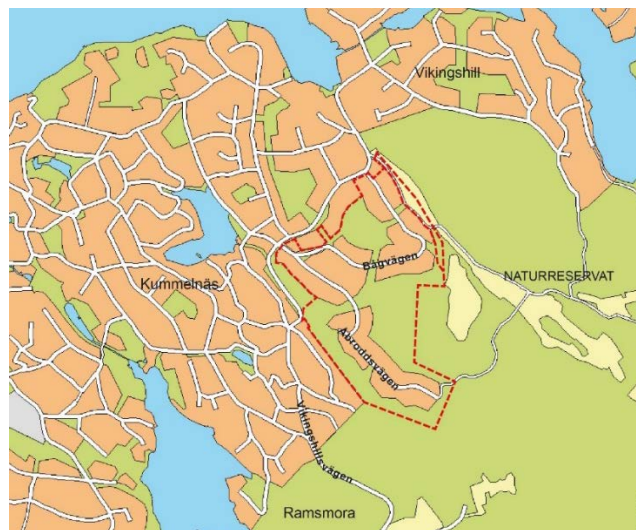
Torkel Lindgren
Planarkitekt

Översikt Bågvägen och Åbroddsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2011-10-24	KS	§ 218
✓	Detaljplan, samråd	2014-09-01	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2014-09-15	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § BL	2014-10-15	MSN	§ 258
✓	Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § BL	2014-11-11	KSSU	§ 236
✓	Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § BL	2014-12-01	KS	§ 251
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2015-05-26	KSSU	§ 108
✓	Gatukostnadsutredning, granskning	2017-02-13	KS	§ 60
✓	Detaljplan, granskning	2017-03-22	MSN	§ 60
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2017-10-11	MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande	2017-11-07	KS	
✓	Detaljplan, antagande	2017-12-11	KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Planområdets läge i kommunen



Planområdets avgränsning