

2017-03-08

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2002/116-214
Projekt 9371
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Kummelnäs, Boo och avgränsas i väster och norr av Vikingshillsvägen samt i öster och söder av Velamsunds naturreservat. 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.

Planförslaget var ute på samråd under perioden 16 september till 17 oktober 2014. Tekniska nämnden, nuvarande Natur- och trafiknämnden, har i samrådet framfört många synpunkter på planförslaget, vilket har föranlett ett antal revideringar. Fastighetsägarnas synpunkter i samrådet handlar till stor del om trafikfrågor och påverkan på områdets karaktär. Efter samrådet har planförslaget reviderats, bland annat har genomförandetiden justerats och tio radhus samt två parhus har tillkommit.

I samband med att detaljplanen ställs ut för granskning kommer en reviderad gatukostnadsutredning att ställas ut, och begäran om att upphäva förordnande enligt 113 § byggnadslagen kommer att skickas in till länsstyrelsen.

Ärendet

Planområdet är beläget i Kummelnäs, 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 fyra bostadslägenheter per hus, vilket innebär att de friliggande husen kan omvandlas till mindre flerbostadshus. I detaljplanens start-PM från år 2011 beskrivs att detaljplanen för området ska kunna hålla i 50-100 år, och att en förtätning och en eventuell blandning av bostadsbebyggelsen ska prövas för att få ett långsiktigt hållbart område. Planenheten bedömer att enbostadshus även i framtiden kommer att utgöra den dominerande bebyggelsen i området.

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.

Planförslaget var ute på samråd under perioden 16 september till 17 oktober 2014. Tekniska nämnden, nuvarande Natur- och trafikinämnden, har i samrådet framfört många synpunkter på planförslaget, vilket har föranlett ett antal revideringar. Länsstyrelsen påpekar bland annat att detaljplanen inte bör omfatta naturreservatet, vilket har föranlett en justering av plangräns och bestämmelser. Fastighetsägarnas synpunkter i samrådet handlar till stor del om trafikfrågor och påverkan på områdets karaktär. Några fastighetsägare framför att de inte vill stycka av, medan andra fastighetsägare är kritiska till att de inte får stycka av. Den föreslagna återvinningsstationen kritiseras av många närboende. Efter samrådet har planförslaget reviderats, bland annat har genomförandetiden justerats och tio radhus samt två parhus har tillkommit.

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 utkiksplatser. 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.

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 kommer att skickas in till länsstyrelsen i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning. Förordnandet enligt § 113 byggnadslagen behöver upphävas innan detaljplanen kan antas.

Samtidigt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. De synpunkter som inkommit under samrådet som berör gatukostnadsutredningen besvaras i en separat samrådsredogörelse som exploateringsenheten ansvarar för. Kommunstyrelsen beslutade den 13 februari 2017 § 60 att ställa ut gatukostnadsutredningen avseende Bågvägen/Åbroddsvägen för granskning. Planerad granskningstid för detaljplanen och gatukostnadsutredningen är 30 mars till 18 maj 2017.

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.

Handlingar i ärendet

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

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/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/bagvagen-abroddvagen>

Tidplan

Granskning	30 mars till 18 maj 2017
Antagande	Fjärde kvartalet 2017

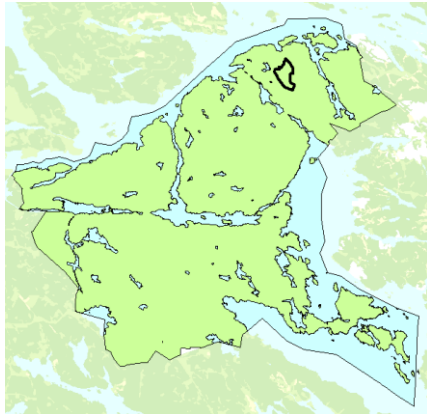
Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

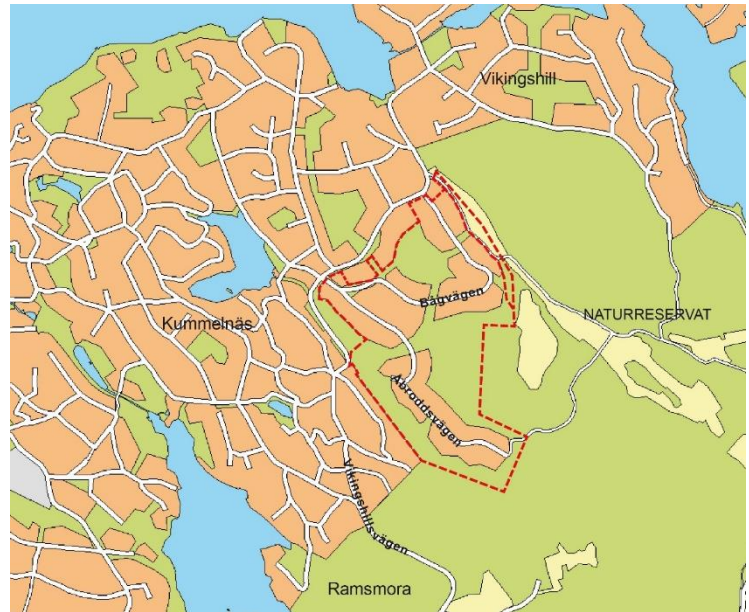
Torkel Lindgren
Planarkitekt

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	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		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