

2017-11-29

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2010/64-214
Projekt 9415
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillvägen och omfattar 118 bostadstomter på Rörsundaön och i Sommarbo. Syftet med detaljplanen är att bygga ut vatten och spillvatten samt möjliggöra för byggrätter för permanentbostäder på befintliga bostadstomter. Områdets karaktär ska bevaras och detaljplanen får inte medföra påtaglig skada på berörda riksintressen. Detaljplaneförslaget har tidigare varit antaget men kommunens antagandebeslut upphävdes av mark- och miljödomstolen i maj 2017.

Detaljplaneförslaget har därefter arbetats om för att befintliga byggnader ska få stöd i detaljplanen. Justeringar har skett av de generella planbestämmelser som gäller för samtliga fastigheter inom området. För de fastigheter som har byggnader som trots justeringarna fortfarande inte ryms inom de generella bestämmelserna har särskilda bestämmelser införts för att även dessa byggnader ska ha stöd i detaljplanen. Utöver det har justeringar gjorts utifrån synpunkter som framkommit från fastighetsägare, i den mån önskemålen bedöms lämpliga samt ryms inom ramen för detaljplanens syfte om att områdets karaktär ska bevaras och inom gällande lagstiftning, bland annat har viss minskning av prickmark gjorts. En ny bestämmelse införs om att högst två bostadslägenheter får inredas per huvudbyggnad. I övrigt har justeringar och förtydliganden gjorts av planhandlingarna.

Projektets totala kostnad är uppskattad till cirka 35 miljoner kronor. Intäkterna är beräknade till cirka 20 miljoner kronor. Projekt förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 15 miljoner kronor.

Planförslaget bedöms innebära positiva effekter för barn och ungdomar i området då detaljplanen medför möjlighet för boende att bygga ut sina bostäder och då området ansluts till kommunalt vatten och spillvatten.

Ärendet

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen och omfattar Rörsundaön och Sommarbo. Inom området finns cirka 118 bostadstomter. 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 byggrätter motsvarande permanent bebyggelse på befintliga bostadstomter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig indelning i bostadstomter 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 att säkerställa att planförslaget inte medför påtaglig skada på berörda riksintressen.

Tidigare hantering

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 24 november 2014. Beslutet överklagades till länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen den 30 september 2015. Detaljplanen reviderades och antogs på nytt i kommunfullmäktige den 20 juni 2016. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen, som den 9 maj 2017 beslutade att upphäva detaljplanen då bestämmelsen ”*Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga*” inte uppfyllde plan- och bygglagens krav på tydlighet.

Omarbetning av planförslaget

Planförslaget har efter upphävandet i mark- och miljödomstolen arbetats om. Områdets befintliga byggnader har inventerats för att avgöra vilka byggnader som avviker från detaljplanens generella bestämmelser om byggnadsarea, höjd och avstånd till fastighetsgräns. Detaljplanens generella bestämmelser har därefter justerats för att så många befintliga byggnader som möjligt ska rymmas inom detaljplanens generella bestämmelser. För de fastigheter vars befintliga byggnader trots justeringarna avviker från detaljplanens generella bestämmelser har särskilda bestämmelser införts för att befintliga byggnader ska ha stöd i detaljplanen.

I slutet av oktober 2017, i samband med att ett koncept till omarbetad detaljplanekarta hade tagits fram, bjöd kommunen i samarbete med berörda vägföreningar in fastighetsägarna i området till ett informationsmöte. På mötet presenterades det omarbetade planförslaget och möjlighet fanns att ställa mer allmänna frågor kring detaljplanens hantering. I anslutning till

informationsmötet och vid två efterföljande drop-in-tillfällen fanns möjlighet för fastighetsägarna att komma och ställa frågor kring enskilda fastigheter samt även lämna önskemål på justeringar av planförslaget.

På informationsmötet deltog cirka 65 personer och totalt använde cirka 50 personer möjligheten att ställa mer enskilda frågor i anslutning till informationsmötet eller vid drop-in-tillfällena. De generella synpunkterna under informationsmötet handlade mycket om detaljplanens tidigare hantering och vad omarbetningen innebär. De enskilt framförda synpunkterna handlade till stor del om omfattningen av prickmark, det vill säga områden som inte får bebyggas, och om omfattningen av strandskydd. Även önskemål om avstyckningar och önskemål om ett större omtag av detaljplaneprocessen framfördes. Det ställdes även många, mer allmänna, frågor om vad det omarbetade detaljplaneförslaget innebär. De önskade justeringar som bedömts lämpliga och som ryms inom ramen för detaljplanens syfte om att bevara områdets karaktär samt ryms inom gällande lagstiftning har arbetats in i planförslaget.

Nedan listas övergripande de ändringar som gjorts av planförslaget:

- Minsta avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad har minskats från 6,0 meter till 4,5 meter.
- För fastigheter vars befintliga huvudbyggnad är placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter har en särskild bestämmelse införts som anger att befintlig byggnad får vara placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter men att eventuell tillbyggnad och ny byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- Bestämmelsen om minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnad har tagits bort. I enlighet med tidigare detaljplaneförslag reglerar dock prickmark att byggnader inte får uppföras inom 6,0 meter mot gata och 4,5 meter mot naturområden.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnader har höjts från 4,0 meter till 4,5 meter.
- Bestämmelsen om antal tillåtna våningar har tagits bort. Istället regleras byggrätten utifrån tillåtna nockhöjder. Tillåtna generella nockhöjderna för huvudbyggnader enligt tidigare detaljplaneförslag har inte ändrats.
- Särskilda bestämmelser som i huvudsak motsvarar befintlig byggnads höjd införs för befintliga huvudbyggnader och komplementbyggnader som överstiger de generella bestämmelserna om höjder.
- Byggrätten för komplementbyggnader har utökats något så att det nu är tillåtet att bygga totalt 70 kvadratmeter byggnadsarea varav en enskild byggnad får ha en byggnadsarea på högst 40 kvadratmeter. Tidigare var byggrätten totalt 60 kvadratmeter varav enskild byggnad fick vara högst 35 kvadratmeter.
- Särskilda bestämmelser, som i huvudsak motsvarar befintlig byggnadsarea, införs för befintliga huvudbyggnader och komplementbyggnader som överstiger den generella byggnadsarean. Syftet är att dessa byggnader ska få stöd i detaljplanen och därmed exempelvis kunna återuppföras. För huvudbyggnader med altaner som räknas in i

byggnadsarean ingår dock inte altanens yta in byggrätten. Detta då det skulle möjliggöra att altanen rivs och huvudbyggnaden istället kan byggas ut med motsvarande yta, vilket inte bedöms förenligt med detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär och skulle kunna medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

- En ny bestämmelse införs om att högst två bostadslägenheter får inredas per huvudbyggnad.
- Bestämmelsen om särskilda bullerkrav har tagits bort från berörda fastigheter längs med Sommarbovägen då det utifrån dagens uppgifter om trafikflöden bedöms att bullerkraven klaras utan specialbestämmelse.
- Bestämmelsen om att bygglov inte får ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls, har tagits bort.
- Formuleringen av bestämmelsen b, till skydd för översvämning, har omformulerats och anpassats till gällande höjdrekommandationer.
- Viss minskning har skett av omfattningen av prickmark och viss utökning har skett av områden där strandskyddet föreslås upphävas, i den mån det bedömts lämpligt och ryms inom ramen för detaljplanens syfte om att bevara områdets karaktär och med hänsyn till gällande lagstiftning.
- Planhandlingarna har justerats och kompletterats för att tydliggöra de nya bestämmelserna och gällande förutsättningar. Planbeskrivningen har även kompletterats med beskrivningar om syftet med olika planbestämmelser, exempelvis prickmark.
- Detaljplanens syfte har förtydligats så att det tydligare framgår att det är byggrätter motsvarande permanentboende som möjliggörs. Den tidigare formuleringen ”ge större byggrätter” har medfört att boende uppfattat det som att detaljplanen kommer att ge en utbyggnadsmöjlighet vilket inte blir fallet för de fastigheter som redan idag har byggnader som är större än den generella byggrätten. Dessa fastigheter får en större byggrätt eftersom de idag, enligt lagens mening, inte har någon byggrätt men byggrätten bekräftar i huvudsak endast befintliga byggnader.
- I övrigt har justeringar och kompletteringar av mer redaktionell karaktär gjorts för att planhandlingarna ska överensstämma med dagens förhållanden.

Ekonomiska konsekvenser

Projektets totala kostnad är uppskattad till 35 miljoner kronor (mkr) varav den kommunala VS-utbyggnaden har beräknats till cirka 25 mkr. Resterande 10 mkr är fördelade på bland annat planläggning, förprojektering och kostnad för lantmåteriförrättningar rörande kommunal mark. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 mkr via planavgifter och cirka 20 mkr via anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt va-taxan.

Projekt förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 15 miljoner kr.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att befintliga bostadstomter får byggrätter motsvarande permanentboende och därmed kommer många bostäder som idag är förhållandevis trångbodda att byggas ut. Detta innebär positiva konsekvenser för barn och ungdomar inom området. Projektet innebär även utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten, vilket också bedöms få en positiv effekt för barn och ungdomar då många fastigheter idag har dåligt vatten och bristfälliga avloppslösningar.

Tidplan

Utställning: 4:e kvartalet 2017- 1:a kvartalet 2018

Antagande: 2:a kvartalet 2018

Tidplanen för antagandet är beroende av att nödvändiga genomförandeavtal tecknas.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Kulturhistorisk beskrivning
- Detaljplanekartor med planbestämmelser (5 blad + översikt)

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: www.nacka.se/vikingshill-och-sommarbo

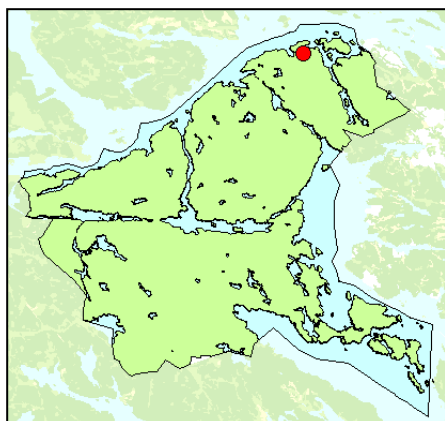
Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad 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 1	2014-09-17	MSN	§ 234
✓	Genomförandeavtal, godkännande	2014-09-23	TN	§ 158
✓	Detaljplan, antagande 1	2014-11-24	KF	§ 218
✓	Detaljplan utställning 2	2015-12-09	MSN	§ 250
✓	Detaljplan tillstyrkan 2	2016-06-08	MSN	§ 132
✓	Detaljplan antagande 2	2016-06-20	KF	§ 178
✓	Detaljplan, utställning 3		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan 3		MSN	
✓	Detaljplan, antagande 3		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Kartor, planområdets läge i Nacka kommun,
respektive planområdets avgränsning