

2018-04-20

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 tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget har, efter att tidigare antagandebeslut upphävts, arbetats om och ställts ut på nytt. Remissinstanserna framförde framförallt synpunkter kring räddningstjänstens framkomlighet och förslag på förtydliganden, länsstyrelsen hade inga synpunkter. Synpunkterna från boende i området handlade bland annat om att områden som inte får bebyggas borde minskas ytterligare, önskemål om avstyckningar och större byggrätter samt kritik mot planprocessen. Synpunkterna har lett till vissa mindre ändringar för att befästa befintliga förhållanden.

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.

Ärendet

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen och omfattar Rörsundaön och Sommarbo. Inom området finns 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.

Under utställning 3 inkom yttranden från 10 remissinstanser samt från ägarna till 19 stycken av planområdets 118 bostadsfastigheter samt från Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening. Remissinstansernas yttranden innehöll framförallt synpunkter kring räddningstjänstens framkomlighet och förslag på förtydliganden av planhandlingar. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget. Synpunkterna från boende i området handlade bland annat om att prickmarksområden (mark som inte får bebyggas) borde minskas ytterligare, önskemål om avstyckningar och större byggrätter samt kritik mot planprocessen. Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening motsatte sig den föreslagna gångvägen över en privatägd fastighet i anslutning till södra delen av Fagernäsvägen. Synpunkterna överensstämmer i huvudsak med de synpunkter som inkommit under tidigare skeden. Efter utställningen har vissa ändringar gjorts av planförslaget för att ge stöd åt befintliga anläggningar. Den föreslagna gångvägen bedöms som viktig för alla boende i området och kvarstår därför. Berörda har fått möjlighet att yttra sig över ändringarna, 8 yttranden inkom.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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. Detaljplane-förslaget har därefter arbetats om för att befintliga byggnader ska få stöd i detaljplanen och ställts ut på nytt.

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 kronor.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att befintliga bostadstomter får byggrätter motsvarande permanentboende och därmed kommer många bostäder som idag är förhållandevis trångbodda att kunna 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

Antagande 3: september 2018

Tidplanen för antagandet är beroende av att genomförandavtal tecknas med Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening respektive Vikingshills samfällighetsförening.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Utlåtande 3
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Kulturhistorisk beskrivning
- Detaljplanekartor med planbestämmelser (5 blad)

Till tjänsteskrivelsen 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

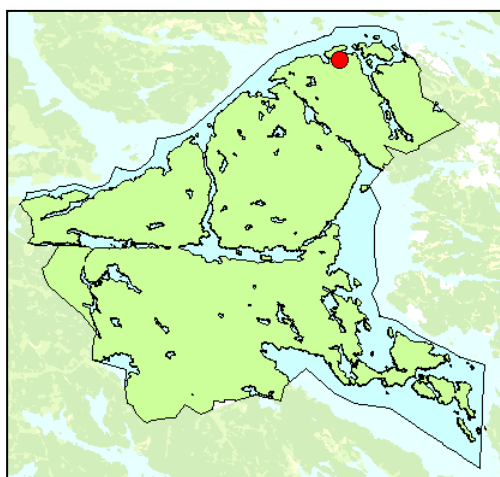
Planenheten

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	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	2017-12-06	MSN	§ 272
✓	Detaljplan, tillstyrkan 3		MSN	
✓	Genomförandeavtal, godkännande		KF	
✓	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	



Planområdets läge i Nacka kommun, respektive planområdets avgränsning