

STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2002/116-214

Projekt 9371 Bågvägen-

Åbroddsvägen

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Bågvägen – Åbroddsvägen, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplaneområdet ligger i östra Kummelnäs och avgränsas i väster och norr av Vikingshillsvägen samt i öster och söder av Velamsunds naturreservat. Området är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som fått en alltmer permanentbosatt befolkning.

Projektets huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området samt att på befintliga tomter möjliggöra utbyggnaden av permanentbostäder. Områdets vägar kommer att rustas upp och kommer att överföras till kommunen som blir ny huvudman för områdets vägar.

Projektet genomförs med ett långsiktigt perspektiv, i enlighet med ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen, vilket innebär att detaljplanen för området ska kunna hålla i 50-100 år. Det innebär att en förtätning och en eventuell blandning av bostadsbebyggelsen ska prövas för att få ett långsiktigt hållbart område. Enbostadshus kommer även i framtiden att utgöra den dominerande bebyggelsen i området.

Syfte och mål

Syftet med projektet är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, ge byggrätter för permanentbostadsbebyggelse samt att bevara områdets karaktär.



Projektets viktigaste mål är följande:

- Förbättra miljön i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp
- Möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse inom området.
- Bevara områdets karaktär med den värdefulla naturen
- Upprustning av vägarna i område för att uppnå god tillgänglighet och framkomlighet för permanent boende i området

Ärendet/Bakgrund

Detaljplaneområdet omfattar Åbroddsvägen och Bågvägen i östra Kummelnäs och omfattar drygt 80 fastigheter. Området är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som har fått en alltmer permanentbosatt befolkning. I området finns idag problem med enskilda VA-lösningar som ger miljöbelastning i närområdet och i vissa fall dåligt dricksvatten. Områdets vägförening ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Allmän plats inom området ägs huvudsakligen av Nacka kommun.

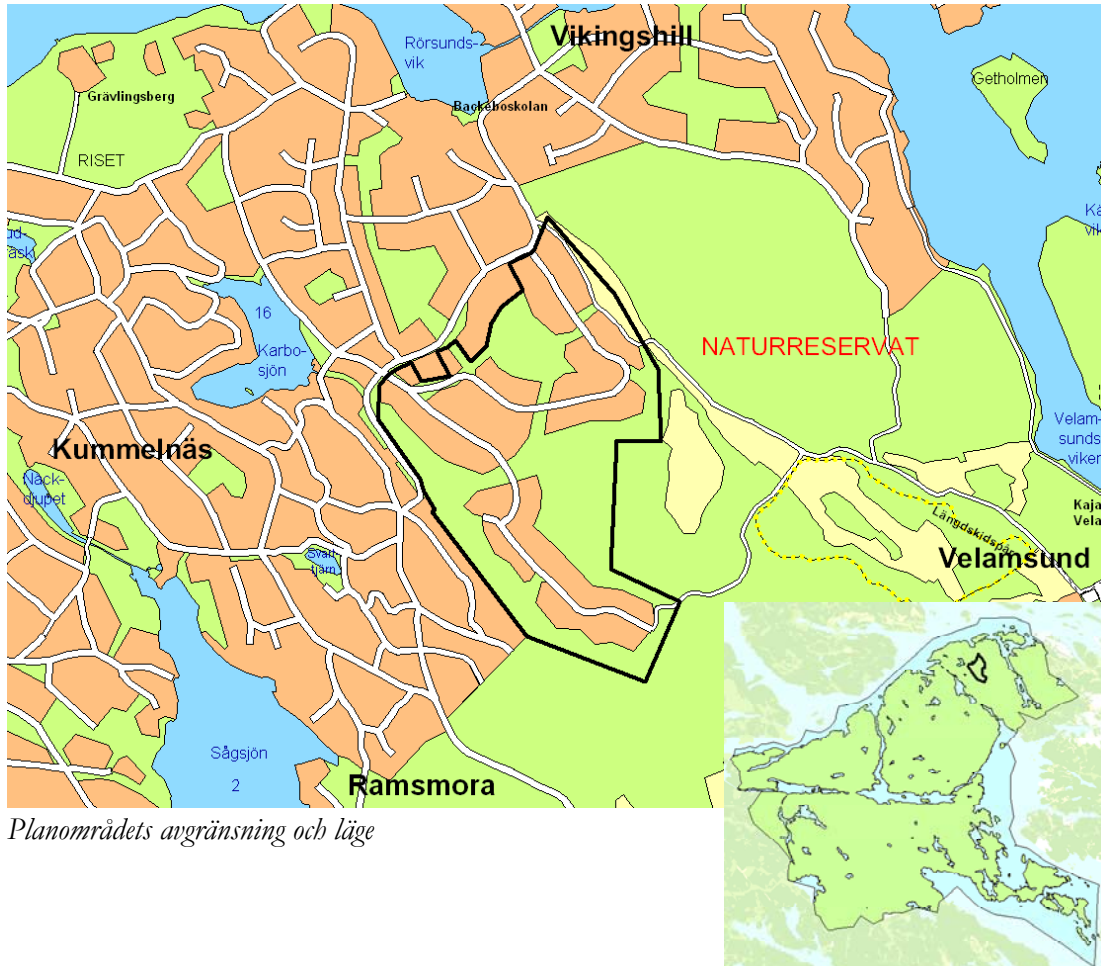
Tidigare ingick området i en ny arbetsmodell med tyngdpunkt på planering på kortare sikt med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser och kommunalt VA, beslut i kommunstyrelsen 2008-08-18, § 145. Befintlig byggnadsplan skulle gälla som detaljplan. Enligt vägföreningens vilja har nu inriktningen ändrats till att vara kommunalt huvudmannaskap även för allmänna platser. I och med detta måste en detaljplan upprättas. I detaljplanen kommer även byggrätter och avstyckningar att regleras.

Kommunen ska bygga ut och vara huvudman för allmän platsmark, vägar och naturmark samt vatten och avlopp.

Projektet är i väldigt hög grad beroende av projektet Vikingshillsvägen 9409. Om förseningar sker i det projektet kommer tidplanen för utbyggnaden av Bågvägen - Åbroddsvägen att påverkas.

Preliminär avgränsning/områdets läge

Planområdet är beläget i östra Kummelnäs och avgränsas i väster och norr av Vikingshillsvägen samt i öster och söder av Velamsundsreservatet.



Planområdets avgränsning och läge

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Översiktsplan

I Nacka kommuns översiktsplan från 2002 är planområdet utlagt som bebyggelseområde med enbostadshus samt natur. I det nuvarande arbetet med den nya översiktsplanen för Nacka kommun föreslås det aktuella planområdet planeras för gles stadsbebyggelse med friliggande småhus, radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus. Inriktningen är hus på högst två våningar, men enstaka högre hus är möjliga.

Riksintressen

Området gränsar mot Velamsunds Naturreservat. Naturvärden i och omkring planområdet kommer att vara en viktig aspekt att ta hänsyn till under arbetet med detaljplanen.



Byggnadsplan

Idag gäller byggnadsplan 105 för området som fastställdes 1950. Byggnadsplanen medger allmänt ändamål och bostadsändamål. Genomförandetiden för byggnadsplanen har utgått.

Planeringsförutsättningar

Markägoförhållanden

Förutom fritidshus- och bostadsbebyggelsen ägs marken i området uteslutande av Nacka kommun. Den mark som ägs av Nacka kommun utgör områdets gatumark och naturmark.

Natur

Inom området finns rester av värdefulla naturtyper såsom ädellövskog med ek och äldre barrskog. På vissa sträckor finns ett stort antal ekar och ädellövträd bevarade på fastighetsmark.

Rekreation

Inom området finns redan idag grönområden enligt gällande byggnadsplan. Områdets nuvarande utformning och funktion föreslås i huvudsak bibehållas.

Områdets anslutning mot Velamsunds naturreservat och ytor för lekpark kommer att utredas närmare under detaljplanearbetet.

Bebyggelse och service

Området har en varierande bebyggelse som huvudsakligen innehåller mindre villor men även större villor och mindre sommarstugor förekommer i området. De flesta tomterna i området har en yta mellan 2000 och 4000 kvadratmeter.

I enlighet med ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen ska förnyelseområdet planläggas med ett långsiktigt perspektiv, vilket innebär att detaljplanen för området ska kunna hålla i 50-100 år. Det innebär att en förtätning och blandning av bostadsbebyggelsen ska prövas för att få ett långsiktigt hållbart område. Förutom enbostadshus, som även i framtiden kommer utgöra den dominerande bebyggelsen, bör det prövas om det finns platser/områden som är lämpliga för mindre flerbostadshusbebyggelse, grupphusområden eller bostäder för vård.

Under planarbetet ingår att studera möjligheterna att placera en ny förskola inom planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet med f.d. fritidshus och villor från 1900-talets senare del ligger inte inom en utpekad kulturmiljö av nationellt eller lokalt intresse. Det angränsar dock i öster mot en dalgång i Velamsunds naturreservat med kulturpåverkad växtlighet i brynzonen. I kulturlandskapet finns bl.a. ekar som minner om äldre markhävd. Här finns också rester av en fördämningsvall som tillhört Fösans kvarn, anlagd av Velamsunds gård på 1600-talet.



Befintlig gångväg från Velamsunds gård i planområdets nordöstra del gör en skarp sväng där den passerar vallen som skilde Rudsjön/Kvarnsjön från kvarndammen. Anläggningen är inte registrerad som fornlämning men är en av hembygdsföreningen uppmärksammat lämning som i framtiden kan få fornlämningsstatus. En registrerad fornlämning ligger i planområdets södra del, en gränsten med korsristning (Raä-nr Boo 73). Åldern på ristningen är inte känd, men den omnämns på en 1600-talskarta. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen och får inte tas bort, förändras, överplanteras eller övertäckas utan tillstånd.

Trafik och teknisk försörjning

Åbroddsvägen och Bågvägen utgör de två huvudvägarna inom området. Inom området finns även Rudsjökroken som betjänar tre fastigheter. Dessa tre vägar utgör Rotkärrskogens Vägförening.

Vägarna inom planområdet har i allmänhet en låg standard och det finns platser där trafiksäkerheten är dålig. Åbroddsvägen och Bågvägen föreslås därför rustas upp med bl.a. en breddning av körbanorna och anläggande av belysning för att uppnå en mer trafiksäker miljö.

Området saknar idag kommunalt VA men kommer att anslutas i samband med genomförandet av denna detaljplan.

Miljöbedömningar för planer och program

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolikt kommer en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Är betydande miljöpåverkan inte trolig tas en miljöredovisning fram. Under början av planprocessen kommer en s.k. behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

Planarbetets bedrivande

Projektets första fas är delprojekt *detaljplan*. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Arbetet bedrivs av en projektgrupp samt av anlitate konsulter.

Projektledare är Johan Berggren, exploateringsenheten. Delprojektledare för detaljplan är Kristina Källqvist, planenheten. Delprojektledare för projektering och utbyggnad är Lars Hedrén, vägenheten. Representanter med följande kompetenser kommer att medverka i projektet: planarkitekt, exploateringsingenjör, VA-ingenjör, trafikplanerare,



landskapsarkitekt, kommunantikvarie, sakkunnig lantmätare, sakkunnig miljö samt sakkunnig bygglov.

I dagsläget bedöms nedanstående utredningar behöva göras. Speciella konsultinsatser kommer att behövas.

- Vatten och avlopp samt dagvatten
- Trafik och parkering
- Geoteknik

Ekonomi

Projektet är ett förnyelseområde där kommunalt vatten och spillvatten och dagvattenhantering ska byggas ut samt befintliga vägar i området ska rustas upp och övergå i kommunens ägo.

Området består av tidigare fritidshusbebyggelse där husen är belägna på stora fastigheter. Alla fastigheter kommer att få egna förbindelsepunkter, vilket medför att det blir många längdmeter ledningar som ska anläggas för ett relativt få antal förbindelsepunkter. Området blir därför dyrt att bygga ut.

En initial kalkyl har upprättats för projektet. Kostnaderna bedöms bli ca 37 miljoner kronor. Av kostnaderna härrör 22 miljoner kronor från utbyggnad av allmänna vägar, 12 miljoner kronor från allmänna vatten- och spillvattenanläggningar. Intäkterna i projektet kommer från gatukostnadsersättning samt från anläggningsavgifter för påkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Intäkterna bedöms bli ca 31 miljoner kronor. Projektet bedöms gå med knappt 6 miljoner i underskott.

Bedömningarna av kostnader och intäkter för projektet är överslagsmässiga och baserade på erfarenheter från liknanden projekt.

Kostnader för utbyggnad av gator i området kommer att finansieras med hjälp av gatukostnadsersättning. Kalkylen för gatukostnaden bygger på att fastigheterna inom området betalar den verkliga utbyggnadskostnaden.

Totalkalkylen för projektet kommer att visa att projektet totalt går med ett underskott. Detta beror främst på att kostnaden för utbyggnaden av VA inte motsvarar intäkterna från anläggningsavgifterna, att de förväntade inkomsterna från planavgifter inte täcker kommunens detaljplanekostnader och att kommunen troligen inte kommer att sälja någon mark för bebyggelse i området.

Genomförande

Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna anläggningar inom området.



Under detaljplanearbetet kommer en särskild dialog om eventuell förtätning av området att föras med berörda fastighetsägare.

Projektering av nya allmänna anläggningar inom området kommer att startas under detaljplanearbetets gång.

En gatukostnadsutredning kommer att genomföras för området och fastigheterna inom området kommer därefter att erhålla andelstal som ligger till grund för en senare debitering när gator och annan allmän plats är utbyggda.

Genomförandet av en ny detaljplan kan komma att kräva inlösen av mark för vilken kommunen kommer att behöva lösa med avtal med berörda fastighetsägare.

Förfrågningsunderlag för att upphandla en entreprenör som kan utföra utbygganden skickas ut när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen handlar upp och svarar för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

Preliminär tidsplan

Samråd	hösten 2012
Utställning	våren 2013
Antagande	hösten 2013
Laga kraft	hösten 2013 förutsatt att detaljplanen inte överklagas
Projektering	hösten 2013
Utbyggnad	våren 2014 och klar sommaren 2015 förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Ulf Crichton
Projektägare

Johan Berggren
Projektledare

Kristina Källqvist
Delprojektledare detaljplan