

NYA BOSTÄDER I NORRA BOO

DETALJPLAN OCH GATUKOSTNADSUTREDNING FÖR BÅGVÄGEN OCH ÅBRODDSVÄGEN

GRANSKNINGSTID 11 APRIL - 31 MAJ 2017



Så här långt har planarbetet kommit



Planområdets läge i Nacka kommun

DETALJPLAN

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.

Den 24 oktober 2011, § 218 antog kommunstyrelsen start-PM för området Bågvägen-Åbroddsvägen. Under november 2012 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete. Under september-oktober 2014 var detaljplanen ute på samråd.

Planområdet är beläget i Kummelnäs, i Boo och avgränsas i väster och norr av Vikingshillsvägen samt i öster och söder av Velamsunds naturreservat. Planområdets area är drygt 44 hektar (447 400 kvm). Inom planområdet finns idag en fastighet som används som förskola samt 80 fastigheter bebyggda med friliggande bostadshus.

Bostadsfastigheternas storlek varierar mellan cirka 2000 - 4000 kvm. Planområdet gränsar direkt i öster till Velamsunds naturreservat som är ett av Nackas största friluftsområden. Ett område med gransumpskog längs med Åbroddsvägen är nyckelbiotopsområde. Topografin i området är relativt kuperad, på sina ställen syns berg i dagen. Inom området finns ett stort antal större, skyddsvärda ekar, främst längs med gatuområdena, men även till viss del inne på kvartersmark.

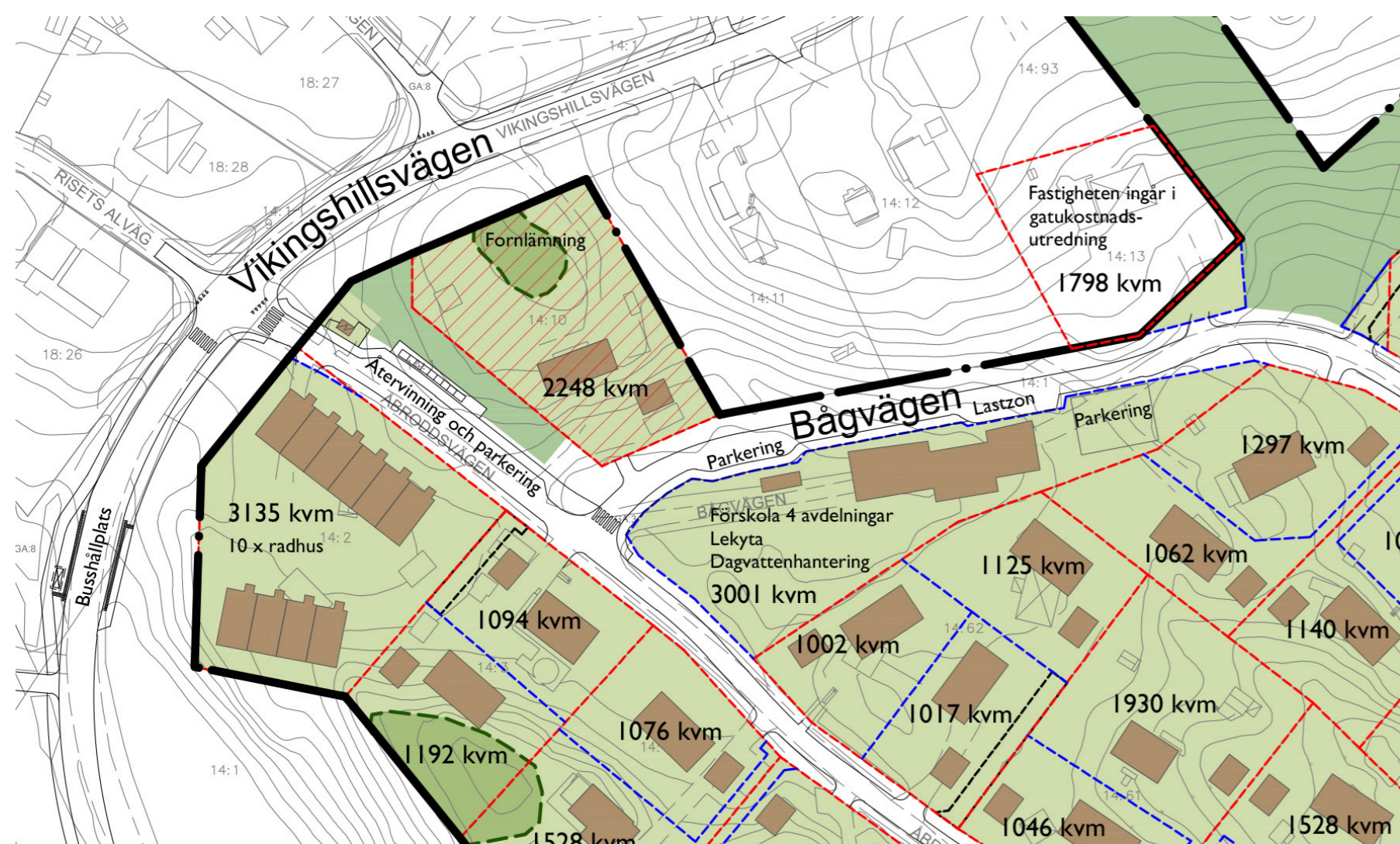
Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Den genomsnittliga fastighetsstorleken för friliggande bostadshus i planområdet kommer i framtiden att vara cirka 1400 kvm om samtliga möjliga avstyckningar genomförs. Fyra fastigheter har bedömts olämpliga att stycka eftersom fastigheterna är för små eller därför att den byggbara ytan blir för liten. En illustrationskarta bifogas planhandlingarna med föreslagna tomtgränser. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft avgör de enskilda fastighetsägarna själva om de vill stycka, och i samråd med lantmäterimyndigheten bestäms var de nya fastighetsgränserna ska förläggas.

Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. En ny förskola avsedd för fyra avdelningar föreslås på södra sidan om korsningen Bågvägen/Åbroddsvägen.

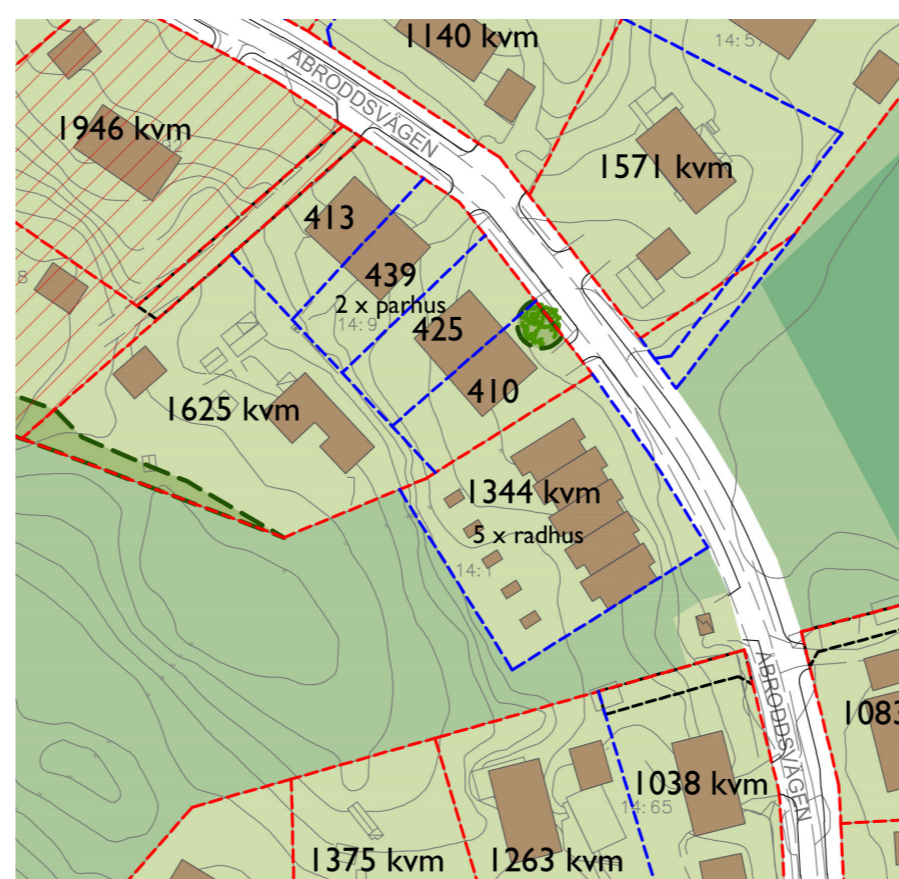
Byggrätter för friliggande hus enligt den nya detaljplanen

Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta 190 m² byggnadsarea. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 m² byggnadsarea. Komplementbyggnader såsom uthus och garage får sammantaget uppta högst 70 m² byggnadsarea, varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 m² byggnadsarea. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2017.



I anslutning till korsningen Bågvägen och Åbroddsvägen föreslås en ny förskola för 4 avdelningar. Väster om korsningen föreslås 10 radhus. Vid förskolan planeras också en återvinningsstation.



Längs Åbroddsvägen föreslås 5 radhus och 4 bostäder i parhus.



GATUKOSTNADSUTREDNING

Parallellt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Gatukostnadsutredningen visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare och baseras på det kostnadsunderlag som har erhållits från förprojekteringen. Varje fastighet tilldelas ett andelstal och kostnaderna för utbyggnaden av de kommunala anläggningarna fördelas sedan på det totala antalet andelstal. Anslutning till vatten- och avloppsnätet ingår inte i gatukostnaden utan debiteras enligt gällande VA-taxa.

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen ska besluta om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet samt fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen omfattar de fastigheter som ingår i detaljplanen för projekt 9371 Bågvägen/Åbroddsvägen, samt fastigheten Velamsund 14:13 belägen utanför planområdet vars enda utfart är mot Bågvägen.

Fastighetsägarna inom denna gatukostnadsutredning står för de kostnader som motsvarar kostnaden för lokalgatufunktionen samt halva kostnaden för gångbana, lekplats och bollplanen. Summan som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 26 130 000 kr.

Kommunen finansierar resten, dvs. kostnaden för de parkeringsplatser som ska anläggas för reservatet samt halva kostnaden för gång- och cykelbanan, lekplatsen samt den bollplan som planeras att anläggas inom området. Sammanlagt beräknas summan kommunen ska finansiera till 2 020 000 kr.

För de boende i området kommer utbyggnaden innebära kostnader i form av gatukostnader och anläggningsavgift för vatten och avlopp. Dessutom måste de enskilda fastighetsägarna själva bekosta och utföra VA-anslutningen på egen fastighet från kommunens anslutningspunkt. Området kommer dock att bli mer attraktivt eftersom byggrätterna ökar och avstyckningar möjliggörs, samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut och gatorna byggs ut till en avsevärt högre standard än idag. Dessa åtgärder brukar normalt sett vara värdehöjande för fastigheter inom området.

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast under 2019. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Bågvägen/Åbroddsvägen	Andelstal	Gatukostnad (kr)	Inkl. park (kr)
Befintlig fastighet	0,73	73 718	82 241
Andelstal per avstyckningsmöjlighet (enbostadshus)	2,0	201 968	210 491
Tillkommande lägenhet i parhus/radhus	1,5	151 467	159 999
Skoltomt, befintlig	2,0	201 968	210 491
Skoltomt, tillkommande	5,0	504 920	513 443

GRANSKNING

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 överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om normalt planförfarande i plan- och bygglagen (2010:900) enligt det regelverk som gällde från den 2 maj 2011 till den 31 december 2014.

Under granskningsperioden **11 april - 31 maj 2017** kommer planförslaget vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteket i Nacka Forum och biblioteket i Orminge.

Handlingar och information gällande detaljplan och gatukostnadsutredning finns även på Nacka kommuns hemsida. Läs mer på www.nacka.se/stadsbyggnad - Använd kartan eller gå till bokstav "B" i A-Ö registret för att hitta projekt "Bågvägen och Åbroddsvägen".

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast inkomma **den 31 maj 2017**.

Synpunkter på förslaget lämnas till:

Synpunkter på planförslaget lämnas till: Nacka kommun, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Planenheten KFKS 2002/116-214, 131 81 Nacka eller via e-post till: registrator.plan@nacka.se, skriv KFKS 2002/116-214 i ämnesraden.

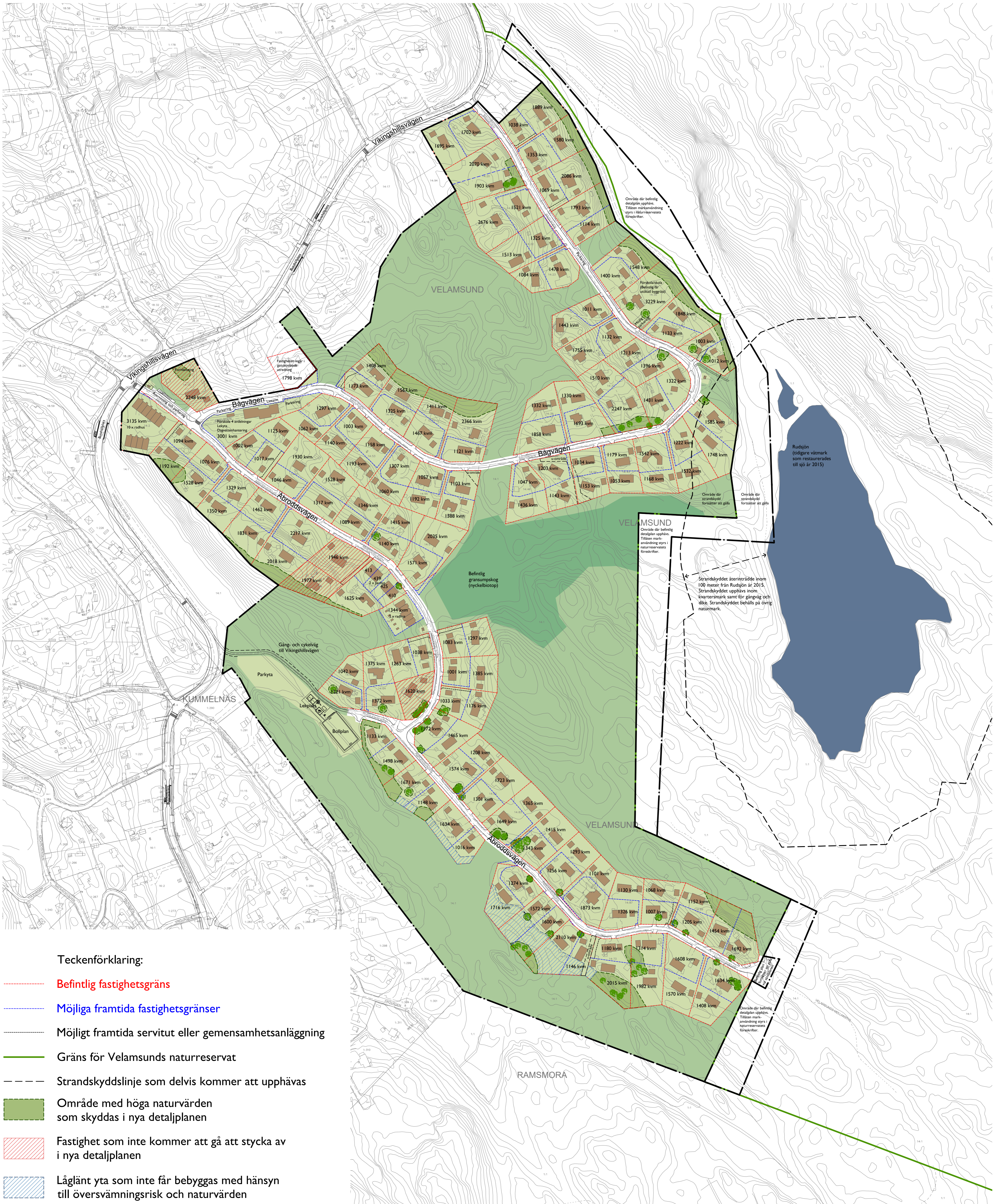
Synpunkter på förslaget till gatukostnader lämnas till: Nacka kommun, Kommunstyrelsen, Exploateringsenheten KFKS 2014/40-258, 131 81 Nacka eller via e-post till registrator.exploatering@nacka.se, skriv KFKS 2014/40-258 i ämnesraden.

Vänligen texta namn- och adressuppgifter!

Frågor om planförslaget ställs till planarkitekt Torkel Lindgren, 08-718 94 44, e-post torkel.lindgren@nacka.se

Frågor om gatukostnadsutredningen ställs till projektledare Susanna Collin, 070-774 00 63, e-post susanna.1.collin@nacka.se

NYA BOSTÄDER I NORRA BOO



Illustrationskartan visar ett möjligt utformningsförslag för planområdet.

