

NYA GATOR, TOMTER, VATTEN OCH AVLOPP

SAMRÅD FÖR DETALJPLAN VID BÅGVÄGEN OCH ÅBRODDSVÄGEN I ÖSTRA KUMMELNÄS, NACKA KOMMUN

Planområdet är beläget i östra Kummelnäs och avgränsas i väster och norr av Vikingshillsvägen samt i öster och söder av Velamsundsreservatet. Planområdet är totalt ca 55 hektar och består idag av 81 bostadsfastigheter som är mellan ca 2000-4000 kvm stora.

Projektets huvudsakliga syfte är att möjliggöra för att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt ny gata inom området. I samband med denna utbyggnad ses möjligheten till nya byggrätter för permanentboende över.

Den 24 oktober 2011, § 218 antog kommunstyrelsen Start PM för området Bågvägen och Åbroddsvägen. Under november 2012 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete. Den 1 september 2014 beslutade planchefen att skicka ut detaljplanen på samråd.

Efter att planen varit på samråd kommer detaljplaneförslaget att justeras för att därefter skickas ut på granskning under våren 2015. Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under 3:e kvartalet 2015.



Kartan visar planområdets läge i Kummelnäs och dess anslutning till övriga så kallade förnyelseområden i närområdet.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om normalt planförfarande 5 kap 20 § Plan- och Bygglagen (ÅPBL 1987:10)

Under samrådtiden som pågår under perioden **16 september – 17 oktober 2014** kommer förslaget att vara uppsatt i Nacka Stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15 samt på biblioteket i Nacka Forum och i Orminge under dess öppettider. Alla planhandlingar och mer information om detaljplanen finns på Nacka kommuns hemsida: www.nacka.se/stadsbyggnad - Använd kartan eller sök på "Bågvägen-Åbroddsvägen" i A-Ö registret.

Synpunkter på planförslaget framförs skriftligt senast den **17 oktober 2014**:
Via epost: registrator.plan@nacka.se
Via brev: Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Planenheten, 131 81 Nacka

Upplysning! Ange Dnr KFKS 2002/116-214 i ämnesraden.

Eventuella frågor om planförslaget kan ställas till planarkitekt Jenny Nagenius på telefon: 08-718 94 78, eller till projektledare Erik Wiktorsson på telefon: 08-718 78 23.

Detaljplaneförslaget ger möjlighet till förtäning inom området genom att minska den minsta tillåtna tomstorlek från de idag 2000 kvm till 1000-1500 kvm beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Ett fåtal tomter har bedömts olämpliga att stycka då de antingen är för små eller då de ligger väldigt lågt med hänsyn till dagvattenförutsättningarna.

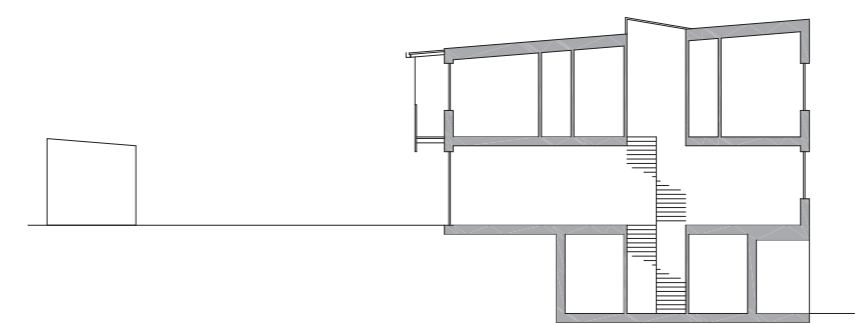


Illustrationskartan visar ett möjligt utformningsförslag för området Bågvägen och Åbroddsvägen.



I anslutning till korsningen Bågvägen och Åbroddsvägen föreslås en ny förskola för 4 avdelningar (Cedervalls arkitekter).

En ny förskola avsedd för 4 avdelningar föreslås öster om korsningen Bågvägen/Åbroddsvägen. Utöver föreslagna stycningsmöjligheter föreslås en lång om 5 radhus inom planområdet. Dessa är lokaliserade utmed Åbroddsvägen, inom mark som idag är kommunal.



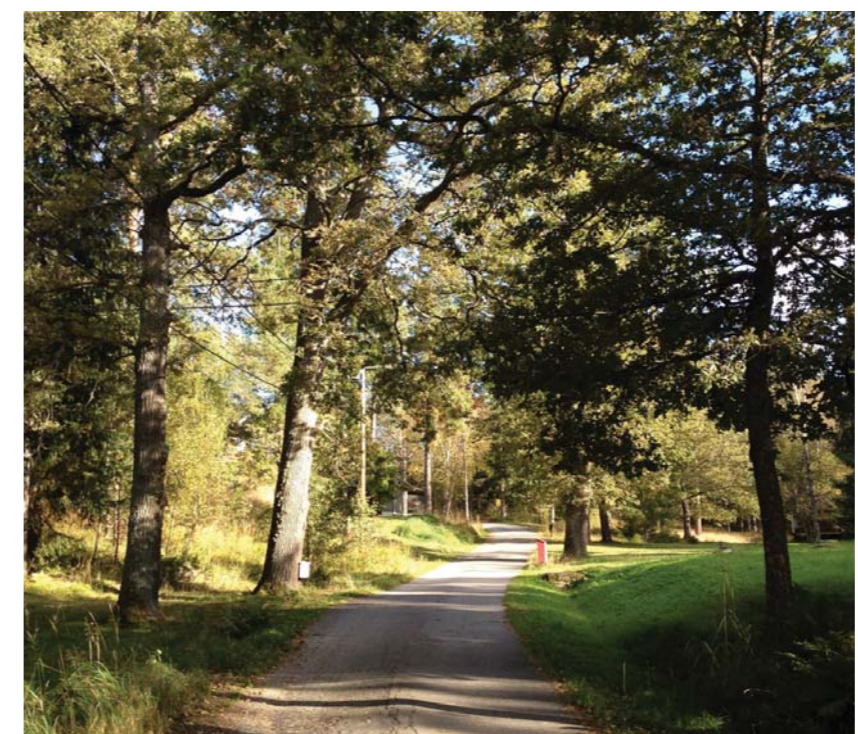
Illustrationerna ovan visar möjlig utformning av föreslagna radhus i anslutning till Åbroddsvägen.



Den befintliga förskolan på Bågvägen 32 föreslås få utökad byggrätt.

Det befintliga gatunätet i området planeras övergå till kommunalt huvudmannaskap. Sträckning inom området föreslås behållas och klassificeras som lokalgata med en körbanebredd på 4,5 meter. En ny cykelbana föreslås som kopplar samman Vikingshillsvägen och Rudsjövägen.

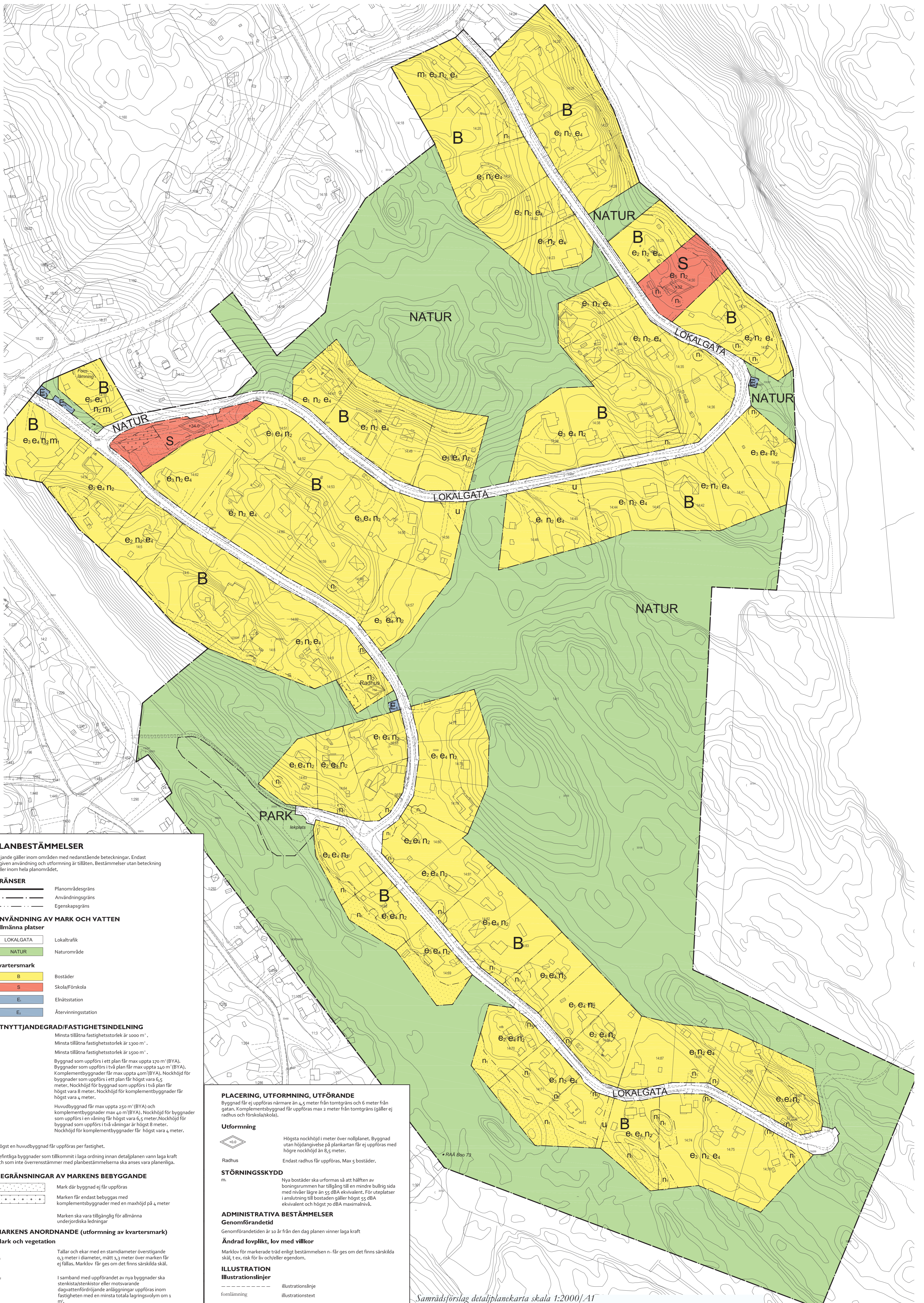
Samtidigt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Gatukostnadsutredningen redovisar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare.



Inom planområdet finns stora naturmarksområden, som på flera ställen även hyser betydande naturvärden. Utmed Åbroddsvägen står flera stora ekar som bevaras genom skyddsbestämmelser i detaljplaneförslaget (bild ovan vänster). Ett ca 2,8 ha stort område med gransumpskog som till största delen ligger inom detaljplanen är klassat som nyckelbiotop enligt Skogsstyrelsen (bild ovan höger). I anslutning till planområdet ligger Velamsunds naturreservat, som hyser höga värden både ur natur- och rekreationssynpunkt.



NYA GATOR, TOMTER, VATTEN OCH AVLOPP



PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokalktrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- S Skola/Förskola
- E Elnätsstation
- E1 Ätverningsstation

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e1 Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m².
- e2 Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1300 m².
- e3 Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1500 m².
- e4 Byggnad som uppförs i ett plan får max uppta 170 m² (BYA). Byggnader som uppförs i två plan får max uppta 340 m² (BYA). Komplementbyggnader får max uppta 40 m² (BYA). Nockhöjd för byggnader som uppförs i ett plan får högst vara 6,5 meter. Nockhöjd för byggnad som uppförs i två plan får högst vara 8 meter. Nockhöjd för komplementbyggnader får högst vara 4 meter.
- e5 Huvudbyggnad får max uppta 250 m² (BYA) och komplementbyggnader max 40 m² (BYA). Nockhöjd för byggnader som uppförs i en våning får högst vara 6,5 meter. Nockhöjd för byggnad som uppförs i två våningar är högst 8 meter. Nockhöjd för komplementbyggnader får högst vara 4 meter.

Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planensliga.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnad ej får uppföras
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader med en maxhöjd på 4 meter
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n1 Tällar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter i diameter, mått 1,3 meter över marken får ej fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl.
- n2 I samband med uppförandet av nya byggnader ska stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar uppföras inom fastigheten med en minsta totala lagringsvolym om 1 m³.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnad får ej uppföras närmare än 4,5 meter från tomtröns och 6 meter från gatan. Komplementbyggnad får uppföras max 2 meter från tomtröns (gäller ej radhus och förskola/skola).

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Byggnad utan höjdangivelse på plankart får ej uppföras med högre nockhöjd än 8,5 meter.
- Radhus Endast radhus får uppföras. Max 5 bostäder.

STÖRNINGSKYDD

n1 Nya bostäder ska utformas så att hälften av bostadsrummen har tillgång till en mindre bullrig sida med nivåer lägre än 55 dBA ekvivalent. För uteplatser i anslutning till bostaden gäller högst 55 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximalnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 30 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov för markerade träd enligt bestämmelserna - får ges om det finns särskilda skäl, t ex. risk för liv och/eller egendom.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- forvällning
- illustrationslinje
- illustrationstext