

2017-06-29

KFKS 2002/116-214

Till samtliga fastighetsägare inom  
detaljplaneområdet för  
Bågvägen och Åbroddsvägen

## Information avseende detaljplanen för Bågvägen och Åbroddsvägen

Hej,

Detta brev sänds till samtliga fastighetsägare inom detaljplaneområdet för Bågvägen och Åbroddsvägen, med anledning av de synpunkter som inkom under granskningsperioden 11 april 2017 till och med den 31 maj 2017.

Under granskningsperioden har ett stort antal fastighetsägare inkommit med önskemål om att exploatera sin fastighet tätare genom att bygga parhus eller radhus. Några fastighetsägare har lämnat in önskemål efter kontakt med mäklare och andra har lämnat in önskemål på eget initiativ.

Under granskningsperioden har tre stycken namnlistor inkommit: en namnlista mot radhusen, en namnlista mot förskolan samt en namnlista mot återvinningsstationen.

Nacka kommun ser ett behov av att återkoppla skriftligt i ärendet inför semesterperioden, för att minska ryktesspridning och tydliggöra hur den fortsatta processen kommer att se ut.

### Tidplan för det kommande arbetet

Planhandlingarna kommer att färdigställas för antagande under augusti och september. Enligt tidplanen kommer handlingarna att lämnas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i september. Beslut om att tillstyrka detaljplanen väntas på nämndens sammanträde i oktober. Beslut angående detaljplanen och gatukostnadsutredningen föreslås därefter ske i kommunstyrelsen i november och beslut i Nacka kommuns högsta beslutande organ, kommunfullmäktige, väntas den 11 december 2017.

Detaljplanen kommer sannolikt att överklagas och det innebär att arbetet med att bygga ut gator och VA-nät sannolikt kan påbörjas först under år 2019.

## Önskemål om högre exploateringsnivå genom radhus och parhus

Under granskningsperioden har ett stort antal fastighetsägare inkommit med önskemål om att exploatera sin fastighet tätare genom att bygga parhus eller radhus.

Planenheten bedömer att exploateringsnivån i granskningshandlingen är lämplig och att det inte är lämpligt att exploateringsnivån ökar. Detta av följande fyra skäl:

- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens politiker har tydligt uttalat att de vill att planområdet huvudsakligen ska ha en villakarakter. Några mindre inslag av parhus och radhus har godtagits utifrån att politikerna ser positivt på en viss blandning av boendeformer i planområdet. Granskningsförslaget bedöms ha en rimlig täthet.
- Frågan om tätare bebyggelse har stämts av med Miljö- och stadsbyggnadsnämndens ordförande, som menar att exploateringsnivån i granskningshandlingen är rimlig men att den inte bör öka jämfört med granskningsförslaget.
- En högre exploateringsnivå skulle innebära en ökad belastning på vatten- och avlopps nätet. I planområdet kommer så kallat lågtrycksavlopp att byggas ut (LTA-system) och detta är tekniskt anpassat för relativt gles bebyggelse av villakarakter. LTA-systemet klarar en exploatering enligt granskningsförslaget, men inte en betydligt högre exploateringsnivå.
- En högre exploateringsnivå innebär ökad trafik. Den trafikökning som granskningsförslaget medför jämfört med nuläget bedöms vara rimlig, men om exploateringsnivån höjs ökar belastningen på trafikinätet i motsvarande grad.

Mot bakgrund av detta säger Planenheten nej till önskemålen om ytterligare radhus i planområdet, utöver de femton radhus som finns i granskningsförslaget.

Avseende parhus kommer detaljplanen enligt granskningshandlingen att tillåta en- och tvåbostadshus på samtliga fastigheter och det är således tillåtet att bygga parhus på varje fastighet. Ett sådant parhus kommer dock inte att få styckas av till två fastigheter utan de två bostäderna kommer i så fall att juridiskt tillhöra en fastighet. Ett sådant parhus behöver också följa placeringsreglerna för friliggande hus, vilket innebär att varje parhus måste ligga minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Önskemål har inkommit om att stycka av för en tätare parhusbebyggelse där varje parhuslägenhet får en egen fastighet, i likhet med de fyra bostäderna i parhus som kommer att byggas norr om de fem radhus som kommer att byggas på Nacka kommuns mark. Planenheten säger nej till dessa önskemål av de fyra skäl som anges i punktlistan ovan.



## Varför får två privata fastighetsägare bygga radhus respektive tätare parhusbebyggelse, men inte övriga fastighetsägare?

De två privata fastighetsägare som får byggrätter för radhus respektive tätare parhusbebyggelse inkom med sina önskemål i samrådsskedet och de äger fastigheter som är lämpliga för ändamålet. Fastighetsägarna har anlitat arkitekter som arbetat fram bebyggelseförslag, och efter en dialog med Planenheten har de två fastigheterna ansetts lämpliga för en tätare bebyggelse. Andra fastighetsägare har fått nej på liknande önskemål och i dessa fall har Planenheten bedömt att den planerade bebyggelsen inte är lämplig med hänsyn till terräng, landskapsbild och dylikt.

Fastigheten som beviljats byggrätt för radhus ligger i direkt anslutning till Vikingshillsvägen och kollektivtrafik samt förskola. Detta minimerar trafiken till och från fastigheten. Läget vid huvudgatan och vid huvudentrén till området, med relativt mycket fordonstrafik på flera sidor av fastigheten, motiverar också en tätare radhusbebyggelse där en lugn lekmiljö kan skapas på fastighetens gård.

Fastigheten som beviljats byggrätt för tätare parhusbebyggelse ligger i direkt anslutning till de fem radhus som ska uppföras på Nacka kommuns mark. Gatan får därför en annan karaktär i just detta avsnitt, där parhusen bildar en övergång mellan den täta radhusbebyggelsen och de omgivande fastigheternas glesare villakarakär.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens politiker har tydligt uttalat att de vill att planområdet huvudsakligen ska ha en villakarakär. Några mindre inslag av parhus och radhus har godtagits utifrån att politikerna ser positivt på en viss blandning av boendeformer i planområdet. Den tätare exploateringen på de två privata fastigheterna bedöms lämplig då bebyggelsen utgör en relativt liten andel av områdets totala bebyggelse, men att tillåta motsvarande exploatering på fler fastigheter är inte lämpligt, då det kraftigt påverkar områdets karaktär och även medför högre belastning på bland annat VA-nät och trafiknät.

## Hur hanteras namnlistorna?

Under granskningsperioden har tre stycken namnlistor inkommit: en namnlista mot de föreslagna radhusen, en namnlista mot förskolan samt en namnlista mot återvinningsstationen.

### Radhusen

*De som undertecknat namnlistan motsätter sig att det byggs radhus i planområdet. De undertecknade anser att byggande av radhus i området drastiskt förändrar områdets karaktär som villa- och fritidsbussområde. De anser att avvikelsen inte är liten eller förenlig med planens syfte. Nacka kommun hävdar att området ska förändras så lite som möjligt och radhus strider mot detta syfte.*

Kommentar: Byggrätterna för radhus kommer att finnas kvar i antagandehandlingen och den framtida detaljplanen. Bakgrunden och motiven till detta framgår tidigare i detta brev.



## Förskolan

*De som undertecknat namnlistan motsätter sig förskolan utifrån trafikstörningar och andra störningar och föreslår att förskolan flyttas till nuvarande entreprenadyta för utbyggnaden av Vikingshillsvägen.*

Kommentar: Planförslaget kommer inte att förändras avseende förskolan.

Nacka kommun anser att förskolan är lämpligt placerad, och det kommer i framtiden att finnas ett stort behov av förskoleplatser i planområdet och dess omgivning. Placeringen är lämplig utifrån bland annat att barnen får en väl placerad förskolegård som inte störs av trafikbuller, samt att leveranser kan hanteras på ett bra sätt genom en angöringsficka längs Bågvägen.

Vikingshillsvägen 25A-25B är planlagd för bostadsändamål, och gällande detaljplan har genomförandetid till år 2021. En eventuell planändring för förskola här kan ske först efter år 2021 och innebär i så fall en ytterligare, kompletterande förskoletomt snarare än en ersättning av förskolan vid Bågvägen. Det finns ett stort antal frågetecken kring att placera en förskola här, bland annat trafikbullerstörningar på förskolegården samt frågan om hur leveransfordon skulle kunna angöra byggnaden och sedan komma tillbaka ut till Vikingshillsvägen. En vändplan för större fordon innebär väldigt stora ytkrav. Dessutom kommer Vikingshillsvägen att ligga 5-10 meter längre västerut än idag, vilket innebär att ytorna för eventuell förskola minskar jämfört med hur platsen ser ut idag samt att trafikbullret kommer närmare den eventuella förskoletomten.

## Återvinningsstationen

*De som undertecknat namnlistan motsätter sig återvinningsstationen och menar att den inte är lämplig i ett villaområde. Fastighetsägarna har generellt bil i norra Boo och det finns bra återvinningsstationer längs vägen till Orminge och Stockholm. Återvinningsstationen medför stora trafikstörningar och behövs ej.*

Kommentar: Planförslaget kommer inte att förändras avseende återvinningsstationen. Vändmöjligheterna kan komma att justeras vid kommande detaljprojektering av gatorna.

Området betecknat LOKALGATA vid korsningen Bågvägen-Åbroddsvägen är dimensionerat på ett sådant sätt att en vändmöjlighet för personbil kan anläggas om backvändning i korsningen bedöms otillräcklig. Detaljplanen är alltså flexibel och korsningen kan utformas som T-korsning eller med möjlighet till rundkörning för personbilar, detta klargörs i kommande detaljprojektering av gatorna.

Den ÅVS som används av boende längs Vikingshillsvägen idag är belägen vid korsningen Kummelnäsvägen/Värmdövägen, cirka 3 kilometer från många av bostäderna längs norra delen av Vikingshillsvägen. I Kummelnäs finns en ÅVS vid korsningen Rensättravägen/Kummelvägen, men detta är en omväg för boende längs Vikingshillsvägen.



Befintlig ÅVS vid Kummelnäsvägen/Värmdövägen fungerar väl, men den behöver avlastas med minst en tillkommande ÅVS i norra Boo. Det är prioriterat att tillkommande ÅVS placeras på gångavstånd från många bostäder så att fler får möjlighet att återvinna sina förpackningar i sitt närområde, vilket minskar transportbehovet.

De platser som är aktuella för ny ÅVS behöver uppfylla vissa krav, bland annat att kommunen ska äga marken, att det inte finns värdefulla naturvärden på platsen samt att angörande personbilar inte får blockera framkomligheten på Vikingshillsvägen eller andra huvudgator. Samtidigt ska området vara lätt åtkomligt från huvudgatunätet och ytan ska gå att angöra med mindre lastbil för att hämta och lämna återvinningsbehållare. Föreslagen plats uppfyller samtliga ovanstående krav och bedöms väl lämpad för en återvinningsstation.

## Ytterligare information

Detaljplanens antagandehandling kommer i allt väsentligt att se ut som den detaljplan som ställdes ut under granskningsperioden 11 april 2017 till och med den 31 maj 2017 och som finns tillgänglig på kommunens hemsida. Utifrån de synpunkter som inkommit under granskningsperioden kommer några mindre justeringar att göras på den privatägda kvartersmarken, rörande till exempel avgränsning av naturvärden, och någon mindre justering kan också komma att ske i detaljfrågor såsom formuleringen av lovplikten för trädfällning. Den övergripande exploateringsnivån och markens principiella användning, med förskola, återvinningsstation, lekplats, gatunät och naturområden, kommer däremot inte att förändras i det fortsatta planarbetet. Den detaljplan som Nacka kommuns politiker beräknas anta under fjärde kvartalet 2017 kommer alltså i allt väsentligt att ha samma innehåll som granskningsförslaget.

## Kontaktuppgifter

Mina kontaktuppgifter är följande:  
e-post: [torkel.lindgren@nacka.se](mailto:torkel.lindgren@nacka.se)  
telefon: 08-718 94 44

Jag har semester under juli månad och är åter på arbetet den 1 augusti. Frågor eller synpunkter kommer således att hanteras först i augusti.

Med vänliga hälsningar

Torkel Lindgren  
Planarkitekt