

## Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs

### *Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen*

#### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen hemställer hos länsstyrelsen att förordnandet enligt 113 § byggnadslagen upphävs och ger planenheten i uppdrag att lämna in begäran hos länsstyrelsen efter att samråd skett med berörda rättighetsinnehavare.

#### **Sammanfattning**

Ett planförslag har tagits fram för ny detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs. Detaljplanen är ute på samråd under perioden 16 september – 17 oktober 2014. För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt § 113 i byggnadslagen (1950-11-08, 01-IM8-50/9700). Förordnandet upprättades i samband med att gällande byggnadsplan för området vann laga kraft 1950. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartermark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet, vilket görs hos länsstyrelsen efter hemställan från kommunen.

Syftet med § 113-förordnandet var att de ursprungliga tomtägarna i byggnadsplanen skulle ha rätt att använda den mark som i detaljplanen var utlagd som allmän plats natur/väg trots att marken var privatägd.

Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att ett mindre område inom befintlig allmän plats föreslås planläggas för 5 radhustomter, att Bågvägen i anslutning till Åbroddsvägen flyttas något för att göra plats för en förskoletomt, samt att ett område planläggs och iordningställs som parkmark och lekplats. En förskola krävs inom området för att tillgodose den förväntade befolkningsökningen i området. De nya tomterna medför minskade gatukostnader för enskilda fastighetsägare i området. Planförslaget medför även fortsättningsvis mycket goda möjligheter till rekreation och naturliv, både i och med den bevarade naturmarken och



närheten till det angränsande naturreservatet samt att vissa av ytorna får ett ökat värde genom upprustningen av parken och lekplatsen.

## Ärendet

Ett planförslag har tagits fram för ny detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs. Detaljplanen är ute på samråd under perioden 16 september – 17 oktober 2014.

För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt § 113 i byggnadslagen (1950-11-08, 01-IM8-50/9700). När gällande byggnadsplan, bpl 105 upprättades lades området närmast fritidshustomterna ut som så kallad allmän platsmark som skulle tillgodose gemensamma behov. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartermark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet. Länsstyrelsen som är den myndighet som utlagt förordnandet är också den myndighet som, efter hemställan från kommunen, kan om så är lämpligt upphäva hela eller delar av förordnandet.

Syftet med § 113-förordnandet var att de ursprungliga tomtägarna i byggnadsplanen skulle ha rätt att använda den mark som i detaljplanen var utlagd som allmän plats park/väg trots att marken var privatägd. Dessa tomtägare är därför rättighetsinnehavare och innan en begäran om upphävande skickas till länsstyrelsen ska samråd ske med dessa rättighetsinnehavare. I samband med kallelse om samråd till alla berörda fastighetsägare har en underrättelse om upphävande av förordnandet skickats till samtligt berörda fastighetsägare.

Ärendet planeras att tas upp i kommunstyrelsens arbetsutskott den 28 oktober och i kommunstyrelsen den 1 december. Efter kommunstyrelsens beslut avser planenheten att lämna hemställan om upphävandet till länsstyrelsen tillsammans med eventuella synpunkter från fastighetsägare i området.

### Skäl för att upphäva § 113-förordnandet:

Befintlig byggnadsplan föreslås ersättas med en ny detaljplan i sin helhet. Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att ett mindre område inom befintlig allmän plats föreslås planläggas för 5 radhustomter, att Bågvägen i anslutning till Åbroddsvägen flyttas något för att göra plats för en förskoletomt, samt att ett område planläggs och iordningställs som parkmark och lekplats. Området som innefattas av paragrafen planläggs dock till största delen som Naturmark och Gata (allmän plats), likt dagens användning (ytan som avses för radhus och förskola motsvarar ca 2 % av den tidigare totala ytan för allmän plats inom planområdet). I övrigt säkerställs allmänhetens tillgång till naturmarken runt tomterna på samma sätt som idag. Planområdet angränsar till Velamsunds naturvårdsområde som bildades 1994 och som säkerställer ett ca 619 hektar stort område för naturvård, rekreation med mera för allmänheten, vilket inte var säkerställt när § 113-förordnandet infördes.

Förskolan är nödvändig för att tillgodose det befintliga behovet av platser i närområdet, samt för den förmodade befolkningsökningen inom området. Antalet förskoleplatser i Kummelnäsområdet är ansträngt vilket får till följd att det är väldigt svårt att få en



förskoleplats i området. Radhusen är ett tillskott av en ny typ av bebyggelse i området, vilket saknas idag, och är ett yteffektivt sätt att tillskapa bostäder för en annan målgrupp. Därutöver är de tillkommande tomterna ett sätt att minska gatukostnaderna för de enskilda fastighetsägarna, genom att även tillkomna tomter fördelas kostnadsandelar enligt gatukostnadsutredningen. Området som förslås till radhustomterna är en relativt brant slänt och avser en mycket liten del av den bevarade naturmarken inom planområdet. Planförslaget medför även att delar av den befintliga naturmarken iordningsställs som park med lekplats, något som är en allmän angelägenhet som det idag råder brist på i planområdet. Trots radhusens intrång i naturmarken bedöms genomförandet av planförslaget medföra att det fortsättningsvis kommer att finnas mycket goda möjligheter till rekreation och naturliv. Detta både i den bevarade naturmarken, närheten till det angränsande naturreservatet samt att vissa av ytorna får ett ökat värde genom upprustningen av parken och lekplatsen.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Jenny Nagenius  
Planarkitekt

