

2015-05-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2002/116-214

Projekt 9371

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för område Bågvägen/Åbroddsvägen Kummelnäs

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan Bågvägen/Åbroddsvägen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för området Bågvägen/Åbroddsvägen.

Syftet med planförslaget 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 eventuell blandning av bostadsbebyggelse ska prövas för att få ett långsiktigt hållbart område. Enbostadshus kommer även i framtiden att utgöra den dominerade bebyggelsen i området.

Upprustningen av vägarna bekostas av de boende i området genom gatukostnader och utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningarna finansieras genom Vatten- och avloppstaxan. Utbyggnad av gång- och cykelväg mellan området och Vikingshillsvägen samt en lekplats föreslås finansieras av kommunen till 50 % och resterande del genom uttag av gatukostnader.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för området Bågvägen/Åbroddsvägen i östra Kummelnäs.

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: översiktsplan och detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Syftet med detaljplanen är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, att på befintliga tomter möjliggöra utbyggnaden av permanentbostäder samt att finna en plats för en ny skola. 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 eventuell blandning av bostadsbebyggelse ska prövas för att få ett långsiktigt hållbart område. Områdets vägar kommer att rustas upp och kommer att överföras till kommunen som blir ny huvudman för vägar och allmänna anläggningar.

Den 24 oktober 2011, § 218, antog kommunstyrelsen Start-PM för området. Under november 2012 genomfördes kvartersdialoger där samtliga fastighetsägare inom planområdet var inbjudna till dialog och information om kommande planarbete.

Planen föreslås medge en möjlig förtätning genom att minska den tillåtna tomtstorleken från 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. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft avgör fastighetsägarna själva om de vill stycka och var ny fastighetsgräns ska dras förutsatt att förslaget stämmer överens med detaljplan och fastighetsbildningslagstiftningen.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås en länga om 5 radhus inom planområdet. Dessa är lokaliserade utmed Åbroddsvägen, inom mark som ägs av kommunen. En ny förskola avsedd för 4 avdelningar föreslås vid korsningen Bågvägen/Åbroddsvägen. Genom att Bågvägen flyttas norrut längs med befintliga tomter frigörs ett tillräckligt stort område för skolans behov.

Gatunätets sträckning föreslås behållas och har klassificerats som lokalgata med en körbanebredd på 4,5 meter med bredare partier (4,9 meter) för mötande trafik. En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Åbroddsvägen i anslutning till den befintliga elnätstationen vid Vikingshillsvägen/Åbroddsvägen.

Gång- och cykelväg planeras mellan Vikingshillsvägen och Rudsjökroken/Åbroddsvägen samt en lekplats i anslutning till gång- och cykelvägen nära Rudsjökroken.



Kommunal ekonomi

Allmänna anläggningar

Utbyggnaden av gatunätet bekostas av de boende i området genom uttag av gatukostnadsersättning.

Gång- och cykelväg mellan området och Vikingshillsvägen samt lekplats bekostas till hälften av kommunen.

Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet bekostas av kommunen.

Netto väg, gång- och cykelväg lekplats samt parkeringsplatser: Cirka – 1 256 000 kronor.

Vatten och avlopp (VA)

Området byggs ut med lättrycksavlopp. Förväntad kostnad för utbyggnaden beräknas till 10 200 000 kronor. Intäkt genom VA-anläggningsavgiften beräknas till 10 200 000 kronor. Intäkten är beräknad enligt 2015 års VA-taxa.

Netto vatten och avlopp: 0 kronor

Mark

Kommunen äger den mark som planläggs för radhus och som kommer att avstyckas och säljas.

Netto försäljning av mark: Cirka 2 500 000 kronor.

Totalt beräknas projektet ge ett överskott på cirka 1 250 000 kronor.

Genomförande

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar. Det befintliga vägområdet är tillräckligt brett för att tvångsinlösen av mark från privata fastighetsägare endast behöver ske på en fastighet vilket innebär att tidsutdräkten mellan laga kraftvunnen detaljplan och utbyggnadsfasen minimeras. Det är dock viktigt att entreprenaden på Vikingshillsvägen blir klar fram till infarten till Åbroddsvägen och Bågvägen innan utbyggnaden startar annars kommer arbetet att försvåras.



Planområdet

Bilagor

Bilaga 1, Yttrande över förslag till detaljplan för område Bågvägen/Åbroddsvägen, Kummelnäs

Bilaga 2, Planbeskrivning

Bilaga 3, Plankarta 1

Bilaga 4, Plankarta 2

Bilaga 5, Plankarta 3

Bilaga 6, Områdesillustration

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Erik Wiktorsson
Exploateringsingenjör