

2017-05-02

TJÄNSTESRIVELSE

NTN 2017/172

KFKS 2002/116-214

Natur- och trafiknämnden

Remiss - Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, i Boo,

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1,

Sammanfattning

Natur- och trafiknämnden har från Nacka kommuns Miljö- och Stadsbyggnadsnämnd erhållit ett remissbrev för yttrande.

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.

Delar av planförslaget

Ny bebyggelse

Allmänt

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.

Värdefulla träd och berghällar ska om möjligt skyddas och bevaras. En ny lekplats och bollplan föreslås anläggas. Utöver friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus,



fyra bostäder i två parhus, samt en ny förskola bestående av fyra avdelningar. Syftet med par- och radhusen är främst att möjliggöra för större bostadsvariation i området.

Styckningsrätter friliggande bebyggelse

Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Detta skulle, om alla väljer att utnyttja denna möjlighet, innebära att antalet fastigheter med friliggande bostadshus ökar från 80 fastigheter idag till 154 fastigheter i framtiden.

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 blir för små eller därför att den byggbara ytan blir för liten.

Planenheten har för varje fastighet i planområdet bedömt om fastigheten är avstyckningsbar eller ej. Denna bedömning görs oberoende av nuvarande fastighetsägares vilja att stycka av, med syfte att få en långsiktighet i bedömningen så att detaljplanen inte behöver ändras vid eventuella framtida ägarbyten. Det är sedan frivilligt för fastighetsägaren om de vill stycka av sin tomt eller inte. Däremot kommer gatukostnad att debiteras för avstyckningsrätten.

Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att de allmänna anläggningarna har byggts ut och slutbesiktigats. För mer information se Nacka kommuns aktuella riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

En illustrationskarta bifogas planhandlingarna som visar avstyckningsmöjligheter som en vägledning för respektive fastighetsägare. Föreslagna fastighetsgränser på illustrationskartan är inte fastställda, utan det är upp till de enskilda fastighetsägarna att i samråd med lantmäterimyndigheten bestämma var de nya fastighetsgränserna ska förläggas.

Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

In- och utfarter

Det finns olika möjligheter att hantera in- och utfarter till de fastigheter som ska avstyckas:

- Infarten kan ingå i den fastighet som styckas av (så kallad skafttomt).
- Två fastighetsägare kan anordna en gemensam infart i fastighetsgräns. Fastigheterna (både de ursprungliga fastigheterna och de avstyckade fastigheterna) får andelar i en gemensamhetsanläggning för att hantera detta. En fördel med detta alternativ är att det är platseffektivt och minimerar körytorna, vilket ger mer plats för trädgårdar och gröna ytor.
- Infarten kan läggas ut som ett servitut som går över den ena fastigheten. Detta kan vara ett alternativ om fastigheterna annars blir alltför små för att avstyckning ska vara möjlig.

Vid gatan ska det finnas ytor där de avstyckade fastigheterna kan ställa fram avfallskärl. Detta säkerställs lämpligen med att uppställningsytan för avfallskärnen ingår i skafttomt, gemensamhetsanläggning eller servitut. Hur detta kan se ut framgår av illustrationsplanen.

Skola och förskola

En ny förskola avsedd för 4 avdelningar föreslås söder om korsningen Bågvägen/Åbroddsvägen. Genom att Bågvägens flyttas något norrut längs med befintliga



tomter, frigörs ett tillräckligt stort område för förskolans behov. Förskolans fastighet blir cirka 3000 kvadratmeter varav cirka 1650 kvadratmeter blir möjliga lekytor utomhus.

Parkering föreslås lösas öster om förskolebyggnaden med en mindre ytparkering som rymmer cirka nio parkeringsplatser. Ytterligare ett par platser föreslås längs med Bågvägen för kortare stopp vid hämtning och lämning. En gångbana med bredd 2,0 meter anläggs från förskolans entré ut till Vikingshillsvägen där anslutning finns till busshållplats samt gång- och cykelbana. I förslaget har även ett antal långsgående parkeringsplatser förlagts utefter Åbroddsvägens östra sida, norr om Bågvägen. Parkeringsplatserna föreslås bli allmänna för att även kunna nyttjas för andra ändamål vid övriga tider på dygnet, men kan nyttjas för förskolans behov under hämtnings- och lämningstider.

Lastzon för avlämning av varor och för avfallshämtning har möjliggjorts framför byggnaden utmed Bågvägen. Här finns även ytor där cykelparkering kan inrymmas på förskolans tomt.

Återvinningsstation

Planen tillåter att en återvinningsstation anläggs norr om korsningen Bågvägen-Åbroddsvägen. Bakgrunden till detta är att det finns ett behov av fler återvinningsstationer i norra Boo och att alternativ lokalisering saknas i omgivande detaljplaneområden. Platsen bedöms lämplig med hänsyn till trafik och störningar för närboende.

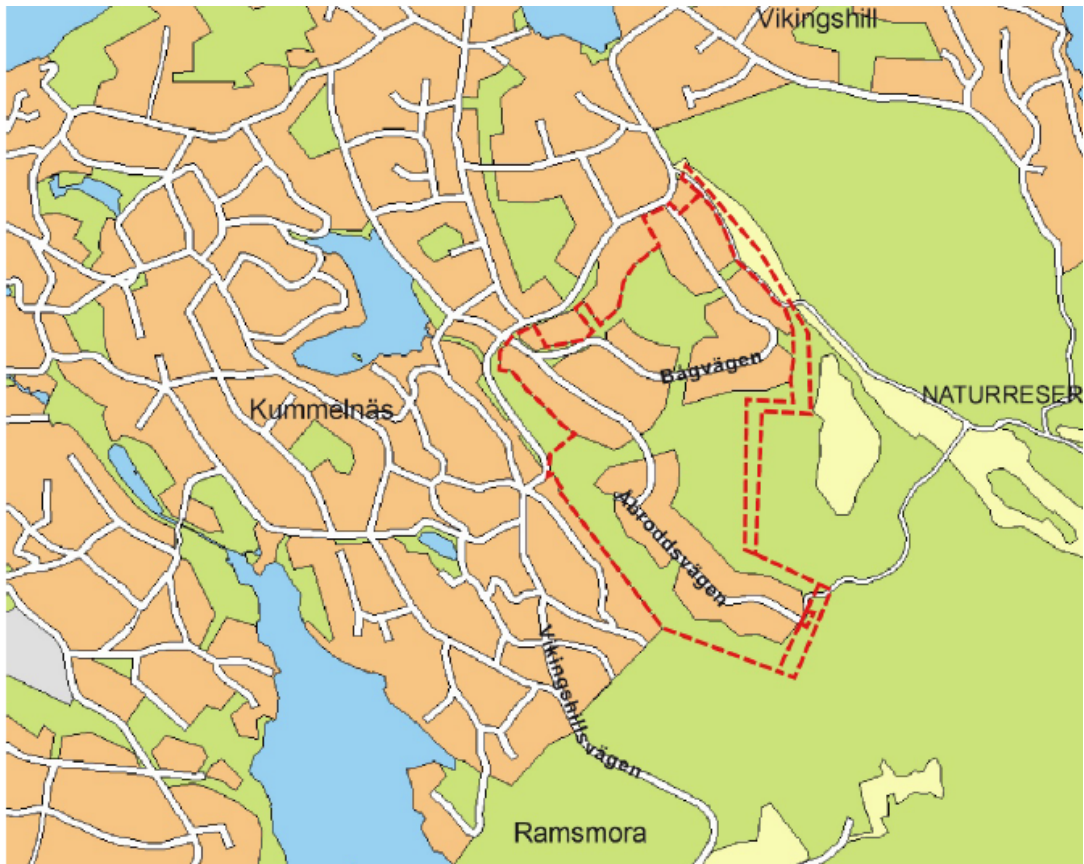
Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna platser, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Bilagor

- 1 Förslag till yttrande
- 2 Granskningshandlingar

Heidi Swahn
Nämndsekreterare Natur- och trafiknämnden



 Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.