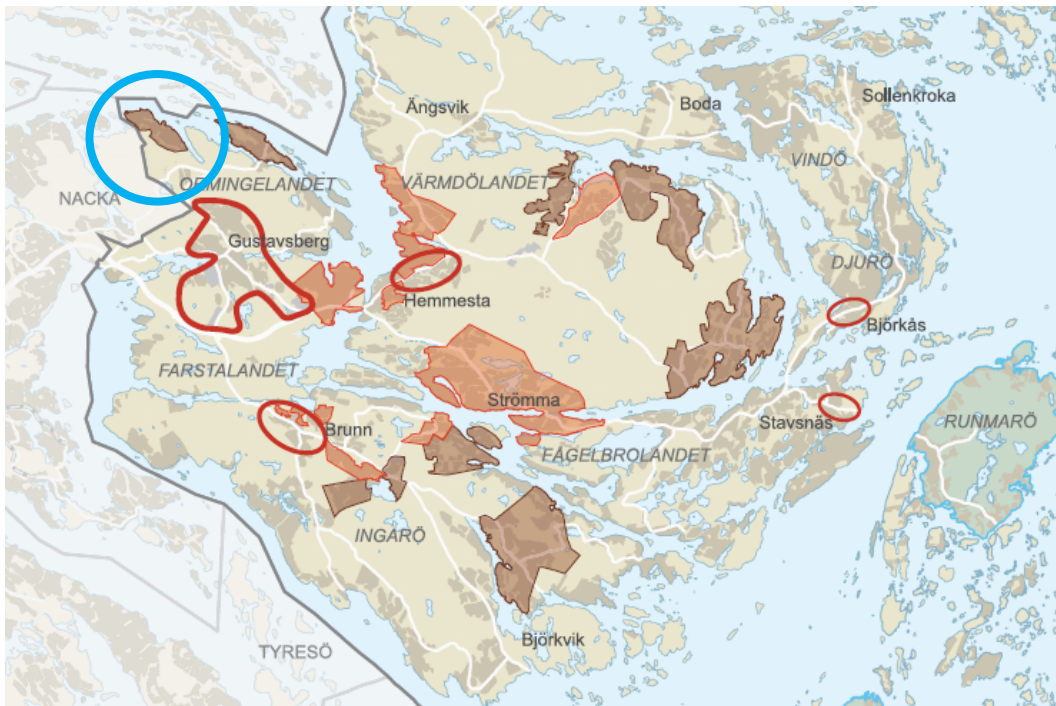




Start-PM för Koviksudde och Skeviksstrand



Översiktskarta med PFO-områden. Blå ring markerar Koviksudde och Skeviksstrand

Bakgrund

Koviksudde och Skeviksstrand är i kommunens översiktsplan för 2012-2030 utpekade som ett prioriterat förändringsområde. Det innebär att området ska planläggas med större byggrätter och att vatten och avlopp ska byggas ut.

Planeringsförutsättningar

Utredningsområdet består idag av ca 300 fastigheter. Inom området finns både planlagd bebyggelse (äldre byggnadsplaner och avstyckningsplan) och mindre bebyggelseområden som inte är planlagda.

Området gränsar i väster mot Velamsund och Koviks avfallsanläggning i Nacka kommun, i norr och öster mot Långholmsfjärden och Skeviken, i söder mot Skeviksvägen.

Mål och rekommendationer från Översiktsplan 2012-2030:

Något planprogram har inte upprättats för området. I stället kommer översiktsplanens mål och rekommendationer att styra planarbetet:

Översiktsplanens allmänna rekommendationer för PFO-områden

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas
- Karaktären i PFO-områden ska bibehållas
- Planläggning ska behandla byggrätt, tomtstorlek, lek och rekreation, service, vägområden, samt frågor om hälsa, säkerhet och sårbarhet
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannskap
- Dagvatten ska utredas
- Utbyggnad av vatten och avlopp ska vara genomförd innan utökade byggrätter medges

Rekommendationer för vägar och trafik

- Det lokala vägnätet ska utvecklas i takt med att trafiken ökar
- Kollektivt resande ska underlättas genom hållplatser, infartsparkeringar och cykeluppställning samt utbyggnad av gång- och cykelvägar
- Uppsamlingsvägar kan behövas som medger möte för två bilar + gående
- Det är önskvärt och ibland nödvändigt att vägar förstärks och byggs ut

Översiktsplanens utgångspunkter i planarbetet för Koviksudde och Skeviksstrand

- Byggrätten behöver ses över och är möjlig att öka
- Det är inte lämpligt att ändra storlek på tomter
- Även Skeviks Gård kan förses med VA
- Prioriterade frågor är vägarnas utformning och standard liksom framkomlighet och trafiksäkerhet
- Markreservationer för förskola och infartsparkering behöver studeras
- Behovet av ny gång- och cykelväg behöver studeras
- Detaljplanerna ska visa hur områdets karaktär och grönstruktur kan bevaras och hur andra bevarandevärden ska hanteras

Området föreslås planläggas i två nya detaljplaner.

De nya planetappernas avgränsning överensstämmer till stora delar med de äldre, gällande detaljplanerna i området:

Föreslagen plan
SK 1 Koviksudde

Gällande plan
Dpl Gustavsberg 250 (bp 6)
Avstyckningsplan 391

SK 2 Skeviksstrandsvägen- Koviksuddsvägen

Dpl Gustavsberg 218 (bp 2)
Dpl Gustavsberg 270 (bp 9)

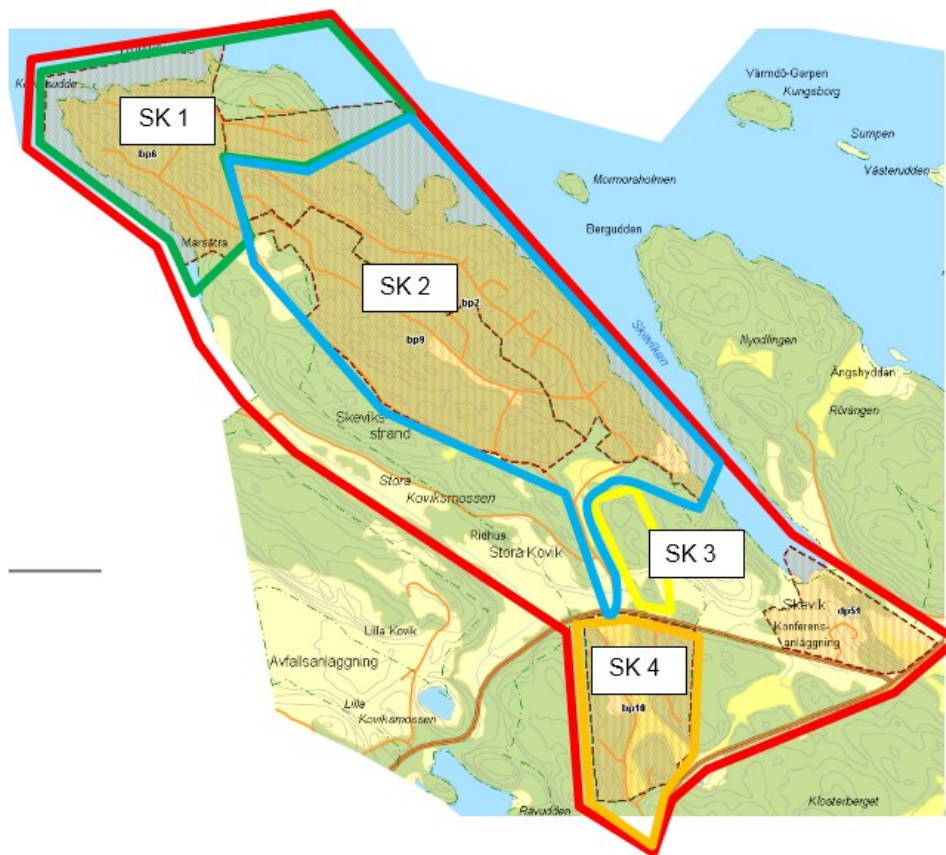
Områden som ev behöver planläggas senare

SK 3 Del av Koviks gård

Ej planlagt tidigare

SK 4 Dianavägen

Dpl Gustavsberg 271(bp10)



Karta 2.
Röd figur

Utredningsområdet Koviksudde och Skeviksstrand

Brun skraffering

Tidigare planlagda områden

Gällande detalplaner

Större delen av bebyggelsen i området omfattas av gällande detalplaner (byggnadsplaner) tillkomna under åren 1940-1945. Dessa byggnadsplaner upprättades för att tillskapa tomter för fritidsboende. Minsta tomtstorlek i planerna varierar mellan 1500 och 2500 m². Den ursprungliga byggrätten för huvudbyggnad i dessa planer varierar mellan 100 och 120 m² med byggrätt för uthus 30 m².

Under 1987 ändrades byggrätterna i flera fritidshusområden för att motverka permanentbosättning. Den nya byggrätten för huvudbyggnad blev 45 m² och för uthus 20m². De fastigheter som var permanentbebodda 1987 fick en byggrätt upp till 150 m² för huvudbyggnad.

Norra delen av Koviksudde omfattas av en äldre avstyckningsplan. De flesta fastigheterna där är mellan 2500 och 4000 m².

I gällande byggnadsplaner är stora områden utlagda som natur. Delar av denna mark utgörs av strandområden med höga rekreations- och naturvärden.

Detaljplanen för konferensanläggningen Skeviks gård vann laga kraft 1996. Denna plan kommer inte att utredas eller omprövas inom ramen för PFO-projektet Koviksudde-Skeviksstrand.

Boende

Av dagens ca 300 fastigheter bedöms knappt hälften vara permanentbebodda. Det kan antas att när området är fullt ut permanentbebott med bibehållen fastighetsindelning så kommer det att bo över 700 personer i området.

Många av de nytillkommande invånarna kommer förmodligen att vara barnfamiljer. Det innebär en stor ökning av antalet barn i området. Förskola och skola finns på Norra Lagnö. Behovet av förskola vid Koviksudde-Skeviksstrand får utredas under planarbetet.

Normalt eller enkelt planförfarande

Enkelt planförfarande (kortare handläggningstid med en förenklad granskning) kan användas om planen är förenlig med översiktsplanen, berör ett begränsat område, inte reglerar många motstridiga intressen och inte medför en betydande miljöpåverkan. Under planarbetets gång kan man övergå från normalt planförfarande till enkelt förfarande eller tvärt om. Planerna för Koviksudde och Skeviksstrand berör ett stort bebyggelseområde och kommer att hantera komplexa frågor om bygg rätt och plangenomförande. Det får därför avgöras under planarbetet om det är lämpligt att hantera de nya detaljplanerna med enkelt eller normalt planförfarande.

Vägar och trafik

Vägar behöver förstärkas och byggas ut i samband med planläggning och VA-utbyggnad. Vägar inom Koviksudde-Skeviksstrand förvaltas av Stora Koviks vägförening. Infartsvägen till området Koviksudde-Skeviksstrand behöver breddas för att rymma mötande bilar, gående och cyklar. Kommunen har för avsikt att träffa överenskommelse med vägföreningen för att reglera genomförandet av dessa förbättringsåtgärder. Även bärighet, framkomlighet, vägbredder och trafiksäkerhet i hela föreningens vägnät kan behöva regleras i avtal.

Vatten och avlopp, tidigarelagd utbyggnad

En så snabb utbyggnad som möjligt av vatten och avlopp i kommunens förändringsområden ska genomföras för att förbättra miljön. Parallellt med planarbetet tar kommunen fram en VA-förstudie som visar förslag på ledningsnät och placering av pumpstationer.

Efter förstudien genomförs en projektering av VA-nätet. Redan efter planens samrådsskede påbörjas upphandling och utbyggnad av det nya VA-nätet. Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i områdets vägar.

Verksamhetsområde och VA-ledningar finns idag närmast vid Björnkärret/Hermelinvägen i norra delen av Gustavsberg.

Finansiering

Kostnaden för planarbetet tas ut via planavgifter i samband med bygglov. Det innebär en planavgift på ca 53 000 kr för ett nytt enbostadshus eller ca 11 000 kr för komplementbyggnad eller större tillbyggnad. Kostnaden för VA-anslutning debiteras på den enskilde fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa.

Projektorganisation

Projektet kommer att drivas med såväl egen personal som upphandlade plankonsulter. Medverkande tjänstemän och konsulter:

Projektgrupp

Sten Hammar	Projektledare och planförfattare
Susanna Eschricht	Planutformning och kulturmiljö
Gunilla Lundström	Delprojektledare för VA-planering och VA-utbyggnad
Gunilla Stålfelt	Mark och exploatering, genomförandefrågor

Preliminär tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Vinter 2014	Antagande av Start-PM i kommunstyrelsen
Vår 2014	Planarbete för SK1 och SK2
Höst 2014	Plansamråd
Höst 2014	Bearbetning av planförslag
Vår 2015	Eventuell granskning av planförslag
Höst 2015	Antagande av detaljplaner

Preliminär tidplan för VA-arbetet

Vår 2014	Förstudie/förprojektering av VA
Under 2014	VA-projektering
2015	VA upphandling
2015-2016	VA utbyggnad

Marita Claëson
Tf planchef

Sten Hammar
Planarkitekt