



Start-PM för Näverängsvägen

Förslag till beslut

Start-PM för Näverängsvägen godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Detaljplan för Näverängsvägen upphävdes 2013 av Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Motiven till upphävandet var att domstolen ansåg att kommunen borde vara huvudman för hela eller delar av vägnätet i området.

Kommunen bör därför återuppta planarbetet och ta fram en ny detaljplan med delat huvudmannaskap för allmän platsmark i området. Kommunen bör vara huvudman för de större vägarna. Detaljplanen behövs för att skapa byggrätter för åretruntboende och för att möjliggöra delning av fastigheter. Planen ska också göra det möjligt att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området.

Bakgrund

Näverängsvägen är ett prioriterat förändringsområde som tidigare har planlagts av kommunen under 2007-2010. Detaljplanen upphävdes 2013 av Mark- och miljödomstolen.

Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar ett område med enskilda vägar och ca 50 villafastigheter och ligger på Värmdölandet mellan Ålstäket och Hemmesta. Området är inte planlagt men gränsar mot planlagda områden med villabebyggelse och mot Viks skola i väster. Under planarbetet kommer det att utredas om omgivande grönområden ska ingå i detaljplanen och vem som ska vara huvudman för dessa.

Bedömning

Planarbetet bör inledas med ett godkännande av start-PM. Planarbetet behövs för att skapa tydliga regler kring byggrätt och delning av fastigheter och för att skapa utrymme för nya kommunala VA-ledningar.

**Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för kommunens planarbete kommer på sikt att täckas av planavgifter som tas ut från fastighetsägarna vid kommande bygglovsprövningar. Kostnaderna för utbyggnaden av vatten och avlopp täcks av VA-avgifter. Kostnaderna för att utveckla områdets vägar kommer delvis att betalas av de boende genom områdets vägförening.

Konsekvenser för miljön

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.

Konsekvenser för medborgarna

Samråd om ny detaljplan och dialog med de boende kommer att genomföras under 2015. De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till vatten och avlopp, bygga nya bostadshus och i vissa fall kunna dela sina fastigheter.

Konsekvenser för barn

Området kan erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer och andra med närhet till skola och förskola. Planarbetet gör det möjligt att förbättra vägnätet och förbättra trafiksäkerheten för barn och andra boende i området.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling
1	Start-PM för Näverängsvägen

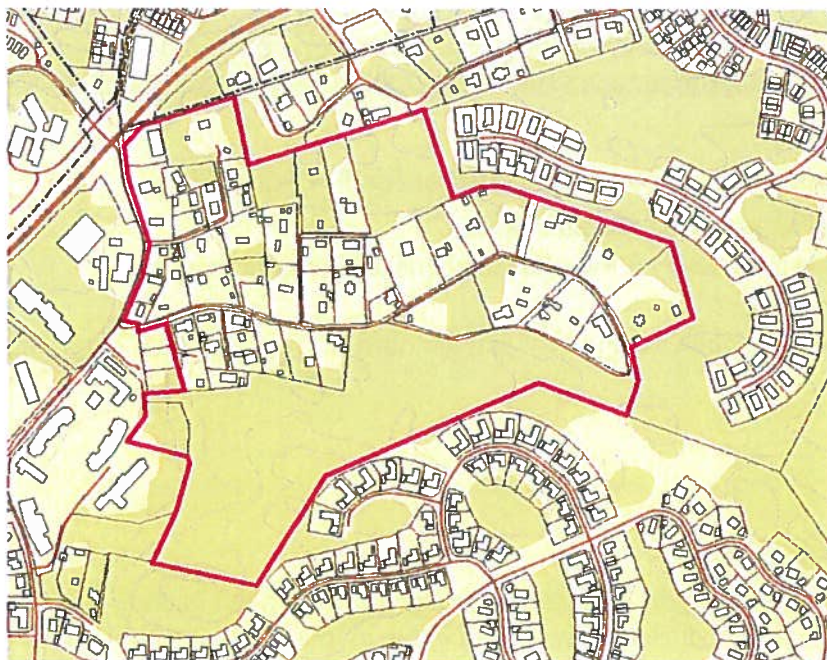
Bilaggs

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



Start-PM för detaljplan N1 Näverängsvägen



Bakgrund

Tidigare planarbete

Näverängsvägen är ett prioriterat förändringsområde (PFO) som föreslogs för planläggning i den gamla översiktsplanen från 2003. Tidigare Start-PM för Näverängsvägen godkändes av kommunstyrelsen 2007-04-25. Planarbetet genomfördes under 2007-2010 och detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2011-03-30 § 60. Detaljplanen överklagades sedan i två instanser.

Detaljplan upphävd

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt upphävde den 6 september 2013 kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för Näverängsvägen m.fl. (N1). Motiven till upphävandet var att det saknades särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap för allmän plats inom detaljplaneområdet. Domstolen menade att kommunen borde vara huvudman för hela eller delar av vägnätet.

Syfte med ny planläggning

Näverängsvägen planläggs nu återigen för att skapa byggrätter för åretruntboende och för att möjliggöra delning av fastigheter. Planen ska också göra det möjligt att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till fastigheterna.

Delat huvudmannaskap

Syftet är nu att tillämpa ett delat huvudmannaskap i området. Mindre vägar i området planläggs med enskilt huvudmannaskap och förvaltas av vägförening. Viks Skolväg kommer att planläggas med kommunalt huvudmannaskap. Viks Skolväg är under utredning under 2014-2015 för att lösa frågor kring angöring med bil till skolområdet.

Planområdet

Planområdet omfattar ca 50 bostadsfastigheter, de flesta bebyggda med enbostadshus. Planområdet ligger på Värmdölandet mellan Ålstäket och Hemmesta. Området är inte planlagt men gränsar mot planlagda områden med villabebyggelse och mot Viks skola i väster. Det föreslagna planområdet innehåller flera större grönområden. Det får utredas under planarbetet om dessa grönområden ska ingå i detaljplanen och vem som ska vara huvudman för dessa.

Några av översiktsplanens rekommendationer för PFO-områden:

- Karaktären i PFO-områden ska bibehållas
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap
- Dagvatten ska utredas
- Utbyggnad av vatten och avlopp ska vara genomförd innan utökade byggrätter medges

Planarbete

Tomtstorlek och byggrätt

Detaljplanen kommer att möjliggöra delning av fastigheter i området genom bestämmelser om minsta tomtstorlek. I den västra delen av planområdet kommer att tillåtas mindre tomtstorlekar än i den östra delen. Detta motiveras av den nuvarande, relativt varierade fastighetstrukturen i området. Vid ett maximalt utnyttjande av planen kan 30-35 nya fastigheter bildas.

Byggnader på ett tiotal fastigheter med kulturhistoriskt värde kommer att skyddas med varsamhetsbestämmelser och med skyddsbestämmelser.

Gator och vägar

Gatustrukturen inom planområdet utgörs till största delen av mindre lokalvägar som förvaltas av en vägförening. Tillfartsvägen Viks Skolväg är bredare och har en separat GC-bana. Delar av områdets vägområden behöver breddas för anläggning och drift av VA-ledningar och för att skapa utrymme för något bredare vägar i framtiden.



Finansiering

Översiktlig projektkalkyl:

Kommunens resurser för planarbete kan uppskattas till ca	300 000 kr
Externa tjänster kan uppskattas till ca	100 000 kr
Totala kostnad för detaljplan och utredningar ca	400 000 kr

Kostnaderna för kommunens planarbete kommer på sikt att täckas av planavgifter som tas ut vid kommande bygglovsprövningar.

Projektorganisation

Projektet kommer att drivas med såväl egen personal som upphandlade konsulter.


Projektledare	Sten Hammar
Planarkitekt	Erik Melin, Sten Hammar
Exploateringsingenjör	Terese Jörgensen
VA-ingenjör/VA-chef	Majken Elfström
Ekolog	Ann Hagström

Preliminär tidplan

En preliminär tidplan för projektet:

Samråd	2015 kv. 2
Granskning	2015 kv. 4
Antagande	2016 kv. 1
VA-utbyggnad	2016-2018

Stellan Folkesson
Kommundirektör


Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

