

Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2015KS/0518

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked, del av Värmdövik 19:4

Förslag till beslut

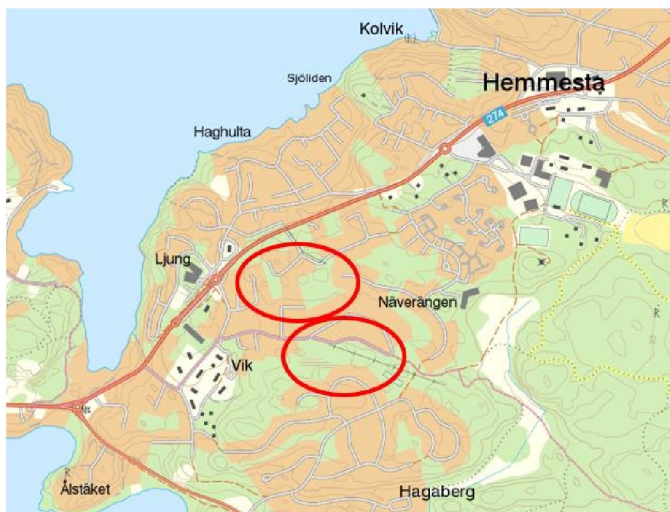
1. Sökanden ges i besked att kommunen är beredd att i en detaljplaneprocess pröva bostadsbebyggelse för ca tio småhus mellan Viks Skogsväg och Torshällsvägen inom den norra delen av fastigheten Värmdövik 19:4.
2. Sökanden ges i besked att kommunen inte är beredd att i en detaljplaneprocess pröva bostadsbebyggelse för ca tjugo småhus i den södra delen av planansökan omfattande ett skogsområde öster om Viks skola och söder om Näverängsvägen.
3. Avgift för planbesked är 17 760 kr enligt taxa för planbesked 2016.
4. Plankostnadsavtal tecknas med sökanden.
5. Detaljplanen bedöms bli antagen fjärde kvartalet 2017.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

PEAB Bostad AB har ansökt om planbesked för ca 30 nya småhustomter inom fastigheten Värmdövik 19:4. Området ingår i pågående planarbete för Näverängen väster om Hemmesta.



Karta 1. Översiktskarta med PEAB:s planansökan vid i Näverängen. Norra och södra delen av ansökan är schematiskt redovisade med röda ringar i kartan.

Diarienummer
2015KS/0518

Den norra delen av planansökan omfattar ca 10 tomter i obebyggda skogspartier söder om Torshällsvägen. Dessa skogspartier bedöms till större delen kunna bebyggas och integreras i pågående planarbete för Näverängsvägen.

Den södra delen av planansökan omfattar ca 20 tomter i ett större skogsområde Söder om Näverängsvägen och öster om Viks skola. Detta område bör bevaras obebyggt och planläggas som naturmark som en del i ett större sammanhängande grönområde.

Bakgrund

Planarbete

Näverängsvägen är ett prioriterat förändringsområde (PFO) som föreslogs för planläggning i den tidigare översiktsplanen från 2003. Ett första start-PM för planläggning av Näverängsvägen godkändes av kommunstyrelsen 2007-04-25. En ny detaljplan togs fram under 2007-2010 och planen antogs av kommunfullmäktige 2011-03-30 §. Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt upphävde 2013-09-06 kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Orsaken till upphävandet var bland annat att kommunen hade valt att försöka genomföra planen med enskilt huvudmannaskap för alla vägar, GC-vägar och naturytor.

Planarbetet har nu återupptagits med ett nytt start-PM under 2015. Samråd för den nya detaljplanen bedöms kunna genomföras under det första kvartalet 2017.

Ärendebeskrivning

Grönområden

Den norra delen av Peabs fastighet består av två skogspartier norr om Viks Skogsväg; ett mindre med arealen 2 500 m² och ett större med arealen 11 000 m². Delar av detta område ingick i det tidigare planförslaget 2011 och bedömdes då vara möjligt att bebygga.

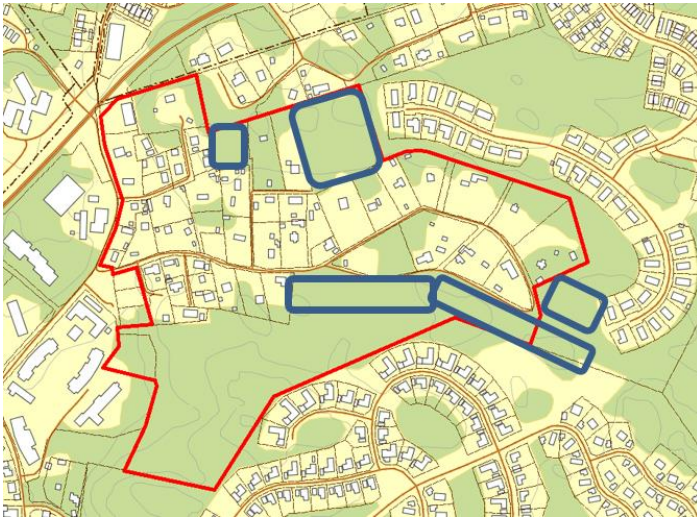
Den södra delen av Peabs fastighet är ett skogsområde med en areal av ca sju ha. Området ligger norr om Hagaberg, öster om Viks skola och söder om Näverängsvägen.

Skogsområdet är en del av ett större sammanhängande grönområde som sträcker sig vidare ut mot Storskogen öster om Hemmesta. Skogen söder om Näverängsvägen har i kommunens översiktsplan 2012-2030 pekats ut som ett bevarandeområde med kommunala värden. Skogen är relativt orörd och innehåller en del mindre våtmarker. Området genomkorsas av flera stigar och fungerar som ett viktigt strövområde för boende i Näverängsvägen och Hagaberg.

Ansökan

PEAB Bostad AB har ansökt om planbesked för ca 30 småhustomter inom planområdet Näverängen. Den norra delen av PEAB:s planansökan omfattar ca 10 småhustomter söder om Torshällsvägen. Den södra delen av planansökan omfattar ca 20 småhustomter i ett grönområde söder om Näverängsvägen.

Diarienummer
2015KS/0518



Karta 2. Planområdet Näverängsvägen i rött. PEAB:s planansökan med totalt ca 30 småhustomter redovisas med blå symboler.

Bedömning

Pågående planarbete för Näverängsvägen

Den norra delen av planansökan inom PEAB:s fastighet bedöms vara möjlig att bebygga och kan behandlas inom pågående planarbete för Näverängsvägen. Här kan kommunen lämna ett positivt planbesked.

Den södra delen av planansökan omfattar ett skogsområde öster om Viks skola och söder om Näverängsvägen som inte bör bebyggas. Området bör i stället bevaras som en del i ett större sammanhängande grönstråk.

Ekonomiska konsekvenser

Större delen av kostnaden för planläggningen av PFO-området Näverängsvägen kommer att finansieras av planavgifter som tas ut i samband med bygglov. Kommunen kommer också att teckna plankostnadsavtal med fastighetsägaren PEAB för den del av planarbetet som omfattar PEAB:s exploatering.

Konsekvenser för miljön

Området gränsar till befintliga, kommunala vatten- och avloppsledningar. Hela exploateringsområdet liksom befintlig bebyggelse inom Näverängen kommer därför att kunna anslutas till kommunens VA-nät.

Den södra delen av PEAB:s fastighet planläggs som naturmark. Detta gynnar naturvärden och spridningssamband knutna till grönstrukturen.

Konsekvenser för medborgarna

Mindre grönområden bebyggs i den norra delen av planområdet. Detta minskar tillgången till naturmark och stigar i den norra delen.

Diarienummer
2015KS/0518

Ett skogsområde i den södra delen av planområdet bevaras. Detta underlättar promenader och utvistelse i närområdet.

Konsekvenser för barn

Stigar och samband mellan bostäder och skolor försämras något i den norra delen. I den södra delen av området kommer stigar och samband att kunna bevaras och utvecklas.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs ej

Beslut i ärendet

2015-02-18 § 18. Godkännande av start-PM för Näverängsvägen. Dnr 15KS/51.

Sändlista för beslutsexpediering

PEAB Bostad AB

Vik-Fruviks vägförening

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef