

## Start-PM för detaljplanering av Kulla-Karby, del av Kulla 1:7

### **Bakgrund**

I kommunens översiktsplan redovisas Kulla-Karby som ett av flera lämpliga utredningsområden för framtida bostadsbebyggelse. Fastighetsägaren Stockholm-Saltsjön har gjort flera utredningar av förutsättningarna för en exploatering av området, och bl.a. i samband med översiktsplanarbetet framfört önskemål till kommunen om att få påbörja en detaljplanprocess.

Efter översiktsplanens antagande har konsekvensanalyser genomförts för flera av de i översiktplanen utpekade utredningsområdena. Kulla-Karby bedömdes lämpligt att exploatera om åtgärder vidtas för att underlätta trafiksituationen och efter etablering av ytterligare förskole-/skolplatser. För området finns även samordningsvinster om etableringen samordnas i tid med utbyggnad av kommunalt va till angränsande förändringsområden.

Bebyggelsen ska anpassas till områdets topografi och utformas som klimatanpassade, energisnåla hustyper och blandade upplåtelseformer ska prövas.

En bebyggelse med i första hand friliggande enbostadshus är att föredra i detta område. Genom exploateringsavtal med markägaren kan överenskommelse träffas om hur exploatören kan bidra till utförande av va-ledningar respektive gång- och cykelväg till området liksom att avsätta mark för förskola och infartsparkering.

Inom fastigheten Kulla 1:7 finns ett ca 167 ha stort område där överläggningar pågår med länsstyrelsen om att bilda ett naturreservat kring Långviksträsk. Med hänsyn till de stora naturvärdena är fastighetsägaren beredd att medverka till den föreslagna reservatsbildningen men att detta tidsmässigt bör samordnas med bostadsprojektet Kulla-Karby. Reservatsområdet är så väl tilltaget att de kvaliteter som reservatet ska skydda inte kommer att påverkas av byggnationen.

### **Planeringsförutsättningar**

Det aktuella området som omfattar ca 40 ha, är helt obebyggd skogsmark och omges av mindre skogsvägar. Området avgränsas i nordost av Björkviksvägen länsväg 653 och i nordväst av ett äldre tomtområde vid Återvallsträsket. Den tidigare huvudbyggnaden ligger på en separat avstyckad tomt intill Kullaträsket.

Kring Kullaträsket gäller utökat strandskydd till 300 m som delvis berör området. Enligt översiktsplanen finns inte inom området några särskilt utpekade natur- eller

kulturvärden men området gränsar till det stora område på Ingarö som utgör en grön kil och omfattar stora naturvärden.

### **Kommande planarbete**

En av förutsättningarna för projektet är att infrastrukturfrågorna kan lösas tekniskt, liksom att finansieringen blir belyst. Frågor om ansvars- och kostnadsfördelning för infrastrukturfrågor, liksom för hur planarbetet ska bedrivas, ska hanteras tidigt i processen.

Innan planarbetet påbörjas ska därför detaljplaneavtal upprättas mellan exploatören och kommunen. Samtidigt är det viktigt att diskussionerna om exploateringsavtal påbörjas i ett tidigt skede i processen. Planarbetet måste ske enligt reglerna för normalt planförfarande och börja med ett programarbete och miljöbedömning för hela området som kan belysa påverkan på omgivningen.

När ett program finns framtaget kan detaljplanearbetet antingen ske som ett heltäckande stort planförslag eller delas upp i flera etapper som samordnas via programarbetet. I programarbetet bör ingå att göra miljöbedömning i tidigt skede och till detaljplaneförslagen kan krävas gestaltningsprogram för att tydliggöra bebyggelseutformning och landskapsanpassning på ett önskvärt sätt.

### **Preliminär tidplan**

dec 2008	Godkännande av start-PM
jan - mars 2008	Programarbete
maj - juli 2008	Samrådsförslag första etapp
okt - dec 2008	Utställning
1:a kv 2009	Antagande första etapp

### **Genomförandefrågor**

Efter att start-PM godkänts och ett planläggningsavtal träffats får planarbetet bedrivas i samarbete mellan markägare, plankonsult och planavdelningen, samt förhandlingar ske mellan markägaren och samhällsbyggnadskontoret om exploateringsavtal, tidplan för genomförandet och övriga frågor.

### **Projektorganisation**

Ingemar Eriksson	planchef och projektledare
Anna Edström	kommunekolog
Anna Lewén	exploateringsingenjör
plankonsult	