

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Område A, Eols udde i norra Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Område A, Eols udde i norra Boo.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Område A, Eols udde, tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 mars 2019 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, förbättra vägarna i området samt möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Vidare syftar detaljplanen till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer och landskapsbild. Projektet genomförs, i enlighet med kategorin mer kortsiktig planering i arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten och enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Områdets karaktär och befintlig fastighetsindelning behålls, vilket medför att inga avstyckningar tillåts. Planförslaget möjliggör att permanentbostadshus kan uppföras på ett tiotal fastigheter som är klassade för fritidshus i gällande områdesbestämmelser samt att en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter får uppföras per fastighet. Projektets nettokostnad för kommunen blir 7,2 miljoner kronor, varav 4 miljoner kronor belastar VA-kollektivet och 3,2 miljoner kronor belastar skattekollektivet.

Enheten för strategisk stadsutveckling gör bedömningen att planens innehåll stämmer överens med översiktsplanen, kommunens mål samt den övergripande inriktningen för området. Enheten bedömer att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Område A, Eols udde.

Ärendet

Planområdet, beläget i norra Boo, är ett så kallat förnyelseområde som succesivt utvecklats från fritidshusboende till område för åretruntboende och omfattar 48 bostadsfastigheter. Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder på ett tiotal fastigheter som är klassade som fritidshus i gällande områdesbestämmelser, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet med enskilt huvudmannaskap för vägar och naturmark. En huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter får uppföras per bostadsfastighet, vilket innebär om samtliga bostadsfastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad, så möjliggör planförslaget totalt cirka 100 bostäder.

Värdefulla kulturhistoriska byggnader förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Vidare föreslås bygglov införas för så kallade attefallsåtgärder ("attefallshus", två takkupor, 15 kvadratmeter tillbyggnad, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus) inom området. För att värna områdets värdefulla karaktär utökas lovplikten generellt för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 centimeter eller större. För delar av planområdet får ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 15 centimeter eller större inte fällas. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Bakgrund och process

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008 att de så kallade förnyelseområdena i Boo skulle delas in i två planeringskategorier, dels långsiktig planering med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, dels mer kortsiktig planering med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplan för Område A Eols udde, ingår i kategorin mer kortsiktig planering. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap medan utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Projektet innehåller ingen förtätning eller avstyckningar av fastigheter, däremot ska möjligheten till större byggrätter prövas i planarbetet.

En startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs 8 december 2015 i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott och under maj-juni 2017 var detaljplaneförslaget på samråd. Då inkom synpunkter från 11 remissinstanser och från ägarna till 23 stycken fastigheter. Detaljplaneförslaget var på granskning mellan den 25 april 2018 och den 30 maj 2018. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-03-20, § 57, att tillstyrka planförslaget.

I startpromemorian beräknades detaljplanen kunna antas under 2018. Anledningen till förseningen beror främst på framtagande av fler utredningar än vad som kunde förväntas när projektet startade.



Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen där norra Boo är utlagt som gles blandad bebyggelse. En prioriterad huvuduppgift är att förnyelseplanerna ska slutföras under mandatperioden. Antagandet av den aktuella detaljplanen är ett viktigt steg i den riktningen.

Ekonomiska konsekvenser

Inför antagande uppgår de beräknade totala kostnaderna för utbyggnad och projektering av vatten och spillvatten till 13 miljoner kronor, vilket bekostas av Nacka vatten och avfall AB. Kommunens kostnad för framtagandet av detaljplanen är uppskattad till cirka 3,7 miljoner kronor inklusive projektledning och administration. Detta är högre än beslutad budget. Orsaken till de ökade kostnaderna är bland annat att det behövde tas fram fler utredningar än planerat för detaljplanen och att planprocessen tagit mer tid än förväntat. Projektets totala kostnader är 16,7 miljoner kronor.

Anslutningen till vatten- och spillvattennätet ger en planerad intäkt om 9 miljoner kronor till Nacka vatten och avfall AB. Intäkterna i form av planavgifter är beräknade till drygt 0,5 miljoner kronor. Nettokostnaden för kommunen blir 7,2 miljoner kronor, varav 4 miljoner kronor belastar VA-kollektivet och 3,2 miljoner kronor belastar skattekollektivet. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms till +/- 15 %.

Konsekvenser för barn

Projektets genomförande innebär att befintliga bostadsfastigheter får byggrätter motsvarande permanentboende och därmed kommer bostäder som idag är förhållandevis trångbodda att kunna byggas ut. Detta innebär positiva konsekvenser för barn och ungdomar i området. Vägarna i området saknar separata gång- och cykelvägar och det finns inga anordnade allmänna lekytor för barn. I och med att det fortsatt ska vara enskilt huvudmannaskap för vägar och naturmark ansvarar områdets föreningar för standarden och upprustning för dessa.

Bilagor

Bilaga 1	Protokoll tillstyrkan av MSN
Bilaga 2	Tjänsteskrivelse MSN
Bilaga 3	Granskningsutlåtande
Bilaga 4	Plankarta
Bilaga 5	Planbeskrivning
Bilaga 6	Fastighetskonsekvensbeskrivning (FKB)
Bilaga 7	Förteckning över kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling