

2017-05-31

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Dnr KFKS 2015/665-214

Projekt 9434

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Solbrinken-Grundet

*Yttrande under samråd*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 31 maj 2017.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

### Sammanfattning

Förslaget till detaljplan för Solbrinken-Grundet är en del av kommunens förnyelseplanering för sydöstra Boo. Förslaget baseras på program för Sydöstra Boo 2012 och syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp till området och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övriga allmänna anläggningar inom området samt att möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Vidare kan en effektiv markanvändning i bullerutsatta lägen uppnås genom att i dessa lägen tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor och möjliggöra för bulleravskärmande flerbostadshus.

I yttrandet föreslås att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillstyrker förslaget.

### Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Solbrinken-Grundet på remiss under samrådstiden. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. I detta ärende berörs planens utformning och bestämmelser då dessa är av betydelse för kommunen som fastighetsägare. Däremot behandlas inte



detaljplanens redovisning av exempelvis byggnaders gestaltning, miljöfrågor och tekniska försörjning.

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo och ett detaljplanprogram för området antogs 2012. I programmet anges att planering och utbyggnaden av Sydöstra Boo kommer att ske etappvis och i flera olika detaljplaneområden. Detaljplan för Solbrinken-Grundet ligger i den andra etappen.

Aktuell detaljplan syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp till området och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övriga allmänna anläggningar inom området samt att möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Vidare kan en effektiv markanvändning i bullerutsatta lägen uppnås genom att i dessa lägen tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor och möjliggöra för bulleravskärmande flerbostadshus.

Området omfattar 184 fastigheter för bostadsändamål, varav 70 är klassade som permanentboende i befintliga planer. Antalet hushåll som bor permanent är dock betydligt högre. Planförslaget möjliggör en mindre förtätning med cirka 70 tillkommande lägenheter i flerbostadshus, sju tillkommande i radhus, tio tillkommande i parhus och 18 nya villafastigheter. Om samtliga villafastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggör planförslaget för totalt 450 bostäder, inklusive befintliga bostäder.

Det ökade permanentboendet i området kommer förutom mer bebyggelse och ökad trafik även innebära att strandområdet blir mer tillgängligt genom viss upprustning av strandpromenaden. De viktigaste konsekvenserna är minskade utsläpp till Baggensfjärden då kommunalt VA byggs ut, ett bidrag till bostadsförsörjningen och kommunal service i form av ordnad allmäntillgänglig park samt tillkommande verksamhetsmark.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Projektets övergripande syfte stämmer väl överens med målen i detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo från 2012 och har även bäring i översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi "Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen". I översiktsplanen anges även att ny bebyggelse längs Värmdöleden som försvårar en bra kollektivtrafik inte bör tillkomma, vilket måste beaktas.

Planförslaget möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet, vilket bedöms vara positivt för den övergripande transportinfrastrukturen. Projektet överensstämmer vidare även med kust- och grönstrukturprogrammet.

Enheten för strategisk stadsutveckling föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillstyrker förslaget till detaljplan då planen täcker in de särskilda områden kommunstyrelsen ansvarar för.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen bedöms få full kostnadstäckning för kommunen vid ombyggnad av gator i området och ett litet negativt netto för VA-utbyggnaden.

Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna platser, dvs ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom området. Kostnader för utförande av vägombyggnadsåtgärder och utförande av parkanläggningar fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med framtagna gatukostnadsutredning. Ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång av tomtmark. Kostnadsdelen för park- och naturmark, inlösen av mark samt administration utgör en fjärdedel av det uppskattade totalbeloppet på cirka 60 000 000 kr. En grov uppskattning av gatukostnadsersättning för ett befintligt permanentbostadshus indikerar att kostnaden kommer att uppgå till cirka 110 000 kronor för ett enbostadshus.

Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar ingår inte i kostnadsunderlaget till gatukostnadsersättning. De fastigheter som kommer anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet kommer att debiteras anläggningsavgift enligt taxa när VA-ledningarna är utbyggda. I 2017 års taxa är takbeloppet för ett enbostadshus drygt 250 000 kr.

## **Konsekvenser för barn**

Då området till största delen kommer bestå av villatomter kommer lek i stor utsträckning att ske på privat tomtmark. Planförslaget innebär förbättrade möjligheter till lek, rekreation och utevistelse i och med att strandpromenad och entréer till naturområden förtydligas och tillgängliggörs samtidigt som parken vid Fiskebovägen utvecklas. Ytor för rekreation minskar dock något i och med att naturmark vid Ekbacken bebyggs.

Förbättring av området gator, gångförbindelser och belysning gör att området blir tryggare, mer tillgängligt och trafiksäkert. Detta innebär även att barns möjligheter att röra sig inom området förbättras.

Inom planområdet finns en förskola och i närheten finns Boo gårds skola och förskola. Med hänsyn till den förtätning som sker i sydöstra Boo är det viktigt att den planerade förskolan på Dalvägen och skolan på Dalkarlsängen kommer tillstånd. Annars kommer det bli underskott på förskole- och skolplatser.

## **Bilagor**

Bilaga 1 Förslag till yttrande



Bilaga 2	Inbjudan till samråd Detaljplan
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta
Bilaga 5	Inbjudan samråd Gatukostnadsutredning
Bilaga 6	Gatukostnadsutredning

Andreas Totschnig  
Enhetschef, bitr. stadsbyggnadsdirektör  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Linda Sjögren  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling