

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Solbrinken-Grundet

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Solbrinken-Grundet.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Solbrinken-Grundet tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2020 § 49. Nu ska kommunstyrelsen ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Området är ett så kallat förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till villaområde för permanentboende. Förslaget till detaljplan ger möjlighet till en förtätning av bostäder, till att förbättra vägarna, till att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten. Detaljplanen innebär även en övergång till kommunalt huvudmannskap för allmänna platser samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. I bullerutsatta lägen utmed väg 222, där friliggande bostäder inte är lämpliga, möjliggör detaljplanen mark för verksamheter, kontor och flerbostadshus. Allmänna anläggningar och ytor såsom vägar, gångvägar och lekplatser föreslås utformas så att de ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att planens innehåll stämmer överens med översiktsplanen och därför föreslås att denna ska antas.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, omhänderta dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en förtätning av bostäder. Ytterligare ett syfte är att övergå till kommunalt huvudmannskap

för allmänna platser samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. Vidare kan bullerutsatta lägen där friliggande bostäder inte är lämpliga nyttjas för att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter och kontor samt möjliggöra flerbostadshus.

Detaljplaneområdet omfattar bland annat Solbrinken, del av Boo Strandväg och Evedalsvägen samt område Grundet. Planområdet är cirka 67 hektar, varav cirka 16 hektar utgör vattenområde. Området korsas av Värmdöleden (väg 222). Planområdet är ett äldre fritidshusområde, utan kommunalt vatten och avlopp, som omfattar cirka 190 fastigheter. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets väg- och tomtägareföreningar äger allmän platsmark inom området och ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Området berörs av riksintresse ”kust och skärgård” och ”riksintresse för kommunikationer” samt av strandskydd.

Detaljplanens möjligheter

Planförslaget möjliggör en förtätning med cirka 50 tillkommande bostäder i flerbostadshus, 20 tillkommande i radhus, 4 tillkommande i parhus och 16 nya villafastigheter. Huvudbyggnader inom villafastigheter får innehålla högst två bostadslägenheter. Om samtliga villafastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet. Planförslaget medger även större byggrätter för villafastigheter. Verksamheter och kontor om cirka 8 000 kvadratmeter bruttorarea möjliggörs, och befintlig förskola i området bekräftas.

Planförslaget innebär även upprustning av befintlig strandpromenad, lekplats och parkyta. Strandskyddet upphävs på delar av kvartersmarken, på delar av parken vid Fiskebovägen, för lagligt uppförda byggnader och bryggor samt på lokalgator. Planförslaget reglerar skydd av värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom vissa områden. Ett mindre antal fastigheter med byggnader som är kulturhistoriskt intressanta skyddas genom bestämmelser på plankartan.

Planprocessen och inkomna synpunkter

Detaljplanen genomförs, i enlighet med kategorin långsiktigt hållbar planering enligt arbetsmodellen för förnyelseplanering i Boo, med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten samt allmänna platser. Detaljplanens främsta mål är att möjliggöra en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt som fastighetsägare önskar. Till grund för detaljplanen finns detaljplaneprogram för Sydöstra Boo (2012).

En startpromemoria för att påbörja detaljplanearbete antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i december 2015. Innan ett förslag till detaljplan togs fram, under våren 2016, bjöds områdets fastighetsägare in till kvartersdialoger med kommunen. Samråd för detaljplanen pågick mellan den 2 maj och den 16 juni 2017. Under samrådet hade länsstyrelsen och Trafikverket synpunkter på hur trafikbuller samt riksintresset för

kommunikationer hanterades. Synpunkter från fastighetsägare berörde främst åtgärd på egen fastighet, utformning av mindre flerbostadshus, vägbredder och huvudmannaskap. Efter samrådet ökades bebyggelsefritt avstånd till Värmdöleden och markanvändningen ändrades för några fastigheter längs Värmdöleden efter ny trafikbullerförordning.

En första granskning av detaljplanen pågick mellan den 8 januari och den 12 februari 2019. Under den första granskningen inkom yttranden från ett fåtal remissinstanser, bland annat saknade natur- och trafiknämnden en naturvärdesinventering och önskade platser för snöupplag. En av föreningarna önskade fortsatt enskilt huvudmannaskap inom naturområdet vid Lillsvängen, en annan förening önskade i första hand att exploatera och i andra hand ha enskilt huvudmannaskap inom naturområdet vid Grusbrinken. De främsta synpunkterna från fastighetsägare handlade om huvudmannaskap och exploatering inom dessa naturområden, vägbredder och åtgärder på deras egna fastigheter.

Med anledning av att två vägföreningar önskade behålla rådigheten över naturområden, lyftes dessa ur planen och därmed minskades planområdet. Därmed behövde detaljplanen gå ut på en andra granskning från den 1 oktober till och med 12 november 2019. Under den andra granskningen inkom synpunkter från ett fåtal remissinstanser, främst om vändytor för avfallshämtningsfordon, naturvärdesinventering, hantering av trafikbuller samt skyfallsvatten och små justeringar av planbestämmelser. Yttranden inkom från samtliga berörda föreningar samt från 18 fastighetsägare inom planområdet. Efter den andra granskningen har mindre justeringar och förtydliganden gjorts, främst av plankartans bestämmelser utifrån Nacka vatten och avfall ABs samt lantmäterimyndighetens synpunkter. Mindre justeringar av gränser har gjorts för att underlätta genomförandet av planen.

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

Enheten för strategisk stadsutveckling föreslår att kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan, då planen täcker in de särskilda områden kommunstyrelsen ansvarar för.

Ekonomiska konsekvenser

Inför antagande uppgår de beräknade totala kostnaderna för projektering, utbyggnad, samförläggning av ledningar och detaljplanekostnader till 92,7 miljoner kronor. Intäkter från gatukostnader och planavgifter uppgår till 77,1 miljoner kronor. Projektets nettokostnad blir alltså 15,6 miljoner kronor. Därutöver finansieras åtgärder avseende planområdets

parkanläggningar med kommunala (skatte)medel med hjälp av jämkning om 7,8 miljoner kronor. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 % i detta skede.

Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya gator, trappor, breddade gång- och cykelvägar, övertagande och upprustning av strandpromenad och andra allmänna anläggningar. Vid planläggning har aspekter kring enkel drift och förvaltning i form av bland annat snöskottning beaktats. De anläggningar och markområden som tillkommer i kommunal ägo beräknas medföra driftskostnader för allmänna anläggningar på cirka 1,4 miljoner kronor årligen efter utbyggnad/ombyggnad.

Konsekvenser för barn

En förbättring av områdets gator, gångförbindelser och belysning medför att området blir tryggare, mer tillgängligt och trafiksäkert även under dygnets mörka timmar. Ökningen av antal permanentboende innebär en trafikökning som kan vara negativt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Befintlig badplats och yta för lek inom parken vid Fiskebovägen utvecklas. Sammanfattningsvis förbättras barns möjligheter att leka och röra sig inom området.

Bilagor

1. Förslag till yttrande
2. Tjänsteskrivelse, miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2020-03-18
3. Protokoll, miljö- och stadsbyggnadsnämndens tillstyrkan 2020-03-18
4. Granskningsutlåtande 2
5. Planbeskrivning
6. Plankartor
7. Illustrationskarta

Frida Foley
T.f enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling