

2016-11-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr KFKS 2016/920

Kommunstyrelsen

## **Yttrande över samrådsförslag till detaljplan för Mjölkudden, Gustavsviks gård i sydöstra Boo**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 9 november 2016. Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

### **Sammanfattning**

Samrådsförslag till detaljplan för Mjölkudden, Gustavsviks gård i sydöstra Boo har tagits fram. 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 tillåta omvandling av fritidshusbebyggelse till permanent boende.

I yttrandet föreslås att kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrker förslaget.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Mjölkudden, Gustavsviks gård på remiss under samrådstiden. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo och ett detaljplanprogram för området antogs 2012. Planering och utbyggnaden av Sydöstra Boo kommer att ske etappvis och i flera olika detaljplaneområden.

Aktuell detaljplan för Mjölkudden- Gustavsviks gård 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 samt att tillåta omvandling av fritidshusbebyggelse till permanent boende. Det möjliggörs även för en



successiv och varsam utveckling där förtätning av den friliggande bebyggelsen kan ske i den takt fastighetsägare önskar med hänsyn till områdets kultur- och naturmiljövärden och reserverade ytor för kommunal service.

Bedömningen är att ca 40 fastigheter ska kunna tillkomma genom avstyckning till följd av de förbättringar planförslaget möjliggör. Ett mindre och tätare exploateringsområde med cirka 40-60 bostäder prövas också.

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

Projektets övergripande syfte är att:

- Skapa förutsättningar för en samhällsutveckling med ett långsiktigt perspektiv, till exempel minska utsläpp till sjöar och kustområden genom att bygga ut kommunalt VA och förbättra dagvattenhanteringen.
- Säkra allmänhetens tillgång till strandområden.
- Möjliggöra för ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet
- Värna riksintresse kust och skärgård. Skydd av värdefulla natur- och kulturmiljöer.
- Skapa förbättrade kommunikationer inom sydöstra Boo.
- Möjliggöra en successiv utveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service.

De uppräknade syftena 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 programmet för sydöstra Boo gjordes bedömningen att totalt 90 bostäder skulle kunna komma till, varav ca 50 inom området Drabantvägen-Riddarstigen. Planförslaget anger samma antal och projektet stämmer där med överens med förväntat bidrag till kommunens bostadsförsörjning.

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 kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillstyrker förslaget till detaljplan då planen täcker in de särskilda områden kommunstyrelsen ansvarar för.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättringsåtgärder för vägar, park och naturmark kommer att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området.

Kostnaderna för de föreslagna åtgärderna bedöms understiga de värdeökningar som detaljplanen medför för enskilda fastighetsägare. Utgångspunkten i fördelningsgrunden avseende uttag av gatukostnader är att kategorisera fastigheterna i fastighetstyper.



Preliminär gatukostnadsersättning för fastigheter som klassats som bebyggda med permanentbostadshus beräknas uppgå till 208 000 kr i 2016 års penningvärde.

Kostnader för utredning, arbete och material för utbyggnad av gata, andra allmänna anläggningar och anordningar ingår. Dessutom ingår externa och interna administrationskostnader i kostnadsunderlaget. Observera att kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledning inte ingår i kostnadsunderlaget. Dessa kostnader betalas av VA-kollektivet som sedan tar ut en anslutningsavgift enligt taxa när VA-ledningarna är utbyggda och respektive fastighet ska inkopplas på ledningsnätet.

### **Konsekvenser för barn**

Då området till största delen kommer bestå av villatomter kommer lek i stor utsträckning att ske på privat tomtmark. Stora allmänna markområden längs med vattnet planläggs som Natur eller Park och avses utvecklas till platser för lek och utevistelse samt spontan motion och idrott. En lekplats anordnas även för mindre barn. Badplatsen vid Gustavsviks gård kommer att iordningställas. Hopptorn med tillhörande brygga rivs och ersätts med ny brygga.

En förskola och Boo Gårds skola ligger i direkt anslutning till områdets sydvästra del. En utbyggnad av Boo Gårds skola planeras parallellt i ett särskilt stadsbyggnadsprojekt i syfte att möta det ökade behovet av skolplatser i sydöstra Boo.

### **Bilagor**

1. Förslag till yttrande
2. Planförslag (planbeskrivning och plankartor)
3. Gatukostnadsutredning

Andreas Totschnig  
Enhetschef, bitr. stadsbyggnadsdirektör  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Linda Sjögren  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling