

2020-11-02

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2019/43  
KFKS 2018/683 (planenheten)

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Fågelstigen i Boo

*Antagande*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Fågelstigen.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Fågelstigen har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Förslaget till detaljplan för Fågelstigen i Boo syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för vägar, natur-, och parkmark inom området. Detaljplanen som omfattar 34 bostadsfastigheter möjliggör även permanent boende samt en möjlig förtätning med cirka 20 nya bostäder i form av villor eller radhus. Planförslaget har utformats i enlighet med kommunens mål för stadsutvecklingen samt de översiktliga planerna.

### Ärendet

Planområdet är beläget i Boo, strax söder om Orminge centrum och är ett tidigare fritidshusområde där de flesta fastigheterna saknar anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. Planen syftar till att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området för att möjliggöra för permanent boende. Vägarna i området kommer att förbättras med utgångspunkt i Nacka kommuns riktlinjer för gatustandard.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 5 november 2013, § 214. Med anledning av att nya bestämmelser om riktvärden för trafikbuller har trätt ikraft, samt kommunens nya riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning, antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott en ny startpromemoria den 7 augusti 2018, § 136.

Förslaget till detaljplan var på samråd mellan den 20 februari och den 5 april 2019 och på granskning mellan den 4 mars 2020 och den 15 april 2020.



Planförslaget tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 23 september 2020, § 214 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslå anta detaljplanen.

Projektets övergripande syfte stämmer väl överens med målen i översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”Utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning”. Detaljplanen omfattar bestämmelser vad gäller skydd av värdefull vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark vilket överensstämmer med stadsbyggnadsstrategin ”Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen”.

Planförslaget bidrar till en förtätning av området med cirka 20 bostäder men innehåller inga tillkommande arbetsplatser eller välfärdsfastigheter.

Planförslaget möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet. Trafikvolymerna bedöms dock bli fortsatt låga trots förtätningen.

I förhållande till startpromemorian är detaljplanen cirka ett år försenad, bland annat med anledning av att projekteringen av vägarna behövde slutföras innan planen kunde gå ut på granskning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Den ekonomiska konsekvensen av detaljplanens genomförande är ett underskott, vilket kommer att belasta både skatte- och VA-kollektivet. Totalt uppskattas projektets kostnader till 14 miljoner kronor och intäkter till 10,5 miljoner kronor. Projektet gör således ett underskott på cirka 3,5 miljoner kronor.

Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt kommunens riktlinjer. En gatukostnadsutredning bedrivs parallellt med arbetet med detaljplanen. Kostnaden för vägarna förväntas uppgå till cirka 9,5 miljoner kronor. Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan ansluta och den finansieras med anläggningsavgifter. Den renovering av en ledning i Telegramvägen som tidigare ingick i projektet har utgått.

Planarbetet har preliminärt fram till tillstyrkan av detaljplan kostat cirka 3,6 miljoner kronor, men kostnader kan tillkomma inför antagande och laga kraft. Plankostnaderna finansieras delvis av planavgifter i samband med bygglov om cirka 0,5 miljoner kronor och resterade del skattefinansieras. Planläggningskostnaderna beräknades vid tiden för samrådet uppgå till totalt 2,5 miljoner kronor vilket innebär att en betydande ökning har skett i förhållande till prognosen. Ökningen kan till viss del förklaras genom att kostnaderna för förstudien för vägar, vatten och avfall belastar plankostnaden men en bättre styrning och uppföljning av plankostnaderna bör eftersträvas i framtiden.



Förväntade drift- och underhållskostnader för gator och belysning uppskattas till 87 000 kronor per år. Kommunens kapitalkostnad (avskrivning och ränta) beräknas bli cirka 550 000 kronor per år vilket kommer att belasta Natur- och trafiknämnden. Båda ovanstående kostnader är i nivå med andra förnyelseområden i kommunen.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena i startpromemorian och kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Fågelstigen.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget ger inga förbättrade möjligheter till lek, rekreation och utevistelse utan behovet av friytor kommer även fortsättningsvis i första hand tillgodoses på kvartersmark. Planförslaget innebär en förtätning vilket resulterar i minskade ytor för lek inom kvartersmark. I samband med utbyggnaden av vägarna i området kommer trafiksäkerheten förbättras, vilket är positivt i synnerhet för barn och unga.

### **Handlingar i ärendet**

Bilaga 1 Protokoll MSN

Bilaga 2 Tjänsteskrivelse MSN

Bilaga 3 Granskningsutlåtande

Bilaga 4 Plankarta

Bilaga 5 Planbeskrivning

Frida Foley  
Tillförordnad enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling