

2020-11-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/920
KFKS 2014/94-214 (planenheten)

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Mjölkudden - Gustavsviks gård

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen för Mjölkudden – Gustavsviks gård.

Sammanfattning av ärendet

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

Förslaget till detaljplan för Mjölkudden - Gustavsviks gård i sydöstra Boo syftar till att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanentboende samt tillåta en viss förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild, karaktär med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som kulturhistoriskt värdefulla.

Detaljplanen som omfattar cirka 170 fastigheter möjliggör en förtätning genom cirka 40 avstyckningar samt ett område med cirka 30 lägenheter i nya parhus och radhus. Planförslaget har utformats i enlighet med kommunens mål för stadsutvecklingen, planprogrammet för Sydöstra Boo samt de översiktliga planerna.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Mjölkudden – Gustavsviks gård.

Ärendet

Planområdet Mjölkudden – Gustavsviks gård ligger i sydöstra Boo och omfattar cirka 170 fastigheter. Planförslaget gör det möjligt för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt möjliggöra för kommunalt övertagande av huvudmannaskap för allmän plats. Vidare möjliggörs en förtätning med 42 avstyckningar av bostadsfastigheter samt ett område med tätare bebyggelse med 30 lägenheter i parhus och radhus. Planen möjliggör även för att vid Mjölkudden anlägga en dagvattendamm och utveckla ängsmarken till en plats för lek och



utevistelse. En varsam upprustning av naturområdena föreslås också för att öka tillgängligheten till naturen.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 8 april 2014, § 79. Parallellt med framtagandet av detaljplan pågår en gatukostnadsutredning. Samråd för förslaget till detaljplan och gatukostnadsutredning hölls under hösten 2016 och granskning av detaljplanen under hösten 2018. Efter samrådet delades gatukostnadsutredningen upp i två, en för området Gustavsvik och en för Mjölkudden – Galärvägen. Granskningen av gatukostnadsutredningen för Gustavsvik hölls våren 2020 och Mjölkudden – Galärvägen under hösten 2020. Antagande av gatukostnadsutredningarna för Gustavsvik och Mjölkudden – Galärvägen planeras ske första kvartalet 2021.

Planförslaget tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2020, § 236 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen som omfattar cirka 170 fastigheter möjliggör en förtätning genom avstyckningar för ytterligare 42 bostäder samt ett område med tätare bebyggelse med 30 bostadslägenheter i form av nya parhus och radhus. Planförslaget innehåller inga verksamheter och bidrar därför inte till arbetsplatsmålet. Planförslaget har utformats i enlighet med översiktsplanen, kulturmiljöprogrammet och planprogrammet för Sydöstra Boo.

I planprogrammet föreslås en strandpromenad som följer vattnet längs hela planområdets kust. I förslaget till detaljplan kommer detta inte vara möjligt inom planområdets mellersta del där marken är privat och promenadstråket kommer då ledas runt de privata fastigheterna. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära att strandpromenaden förbättras avseende standard och orienterbarhet och medel har avsatts för att rusta upp stigar och stråk.

Välfärdsfastigheter

Förslaget till detaljplan innehåller inga välfärdsfastigheter. Strax utanför planområdet ligger Boo Gårds skola, två förskolor samt ytterligare en förskola som planeras inom projektet Dalvägen-Gustavsviksvägen, vilket beräknas täcka det behov av skol- och förskoleplatser som uppstår.

Övergripande transportinfrastruktur

Planförslaget kommer att medföra ett ökat permanentboende och en förtätning av området vilket leder till ökad trafik. Dock bedöms trafikvolymerna fortsättningsvis bli så pass låga så planförslaget kommer inte att påverka den övergripande transportinfrastrukturen.

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 Mjölkudden – Gustavsviks gård.



Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader och anläggningsavgifter för vatten och avlopp från fastighetsägarna i området enligt kommunens riktlinjer. Kostnader för framtagandet av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter.

Inför antagande förväntas kommunens projekt gå med ett underskott om cirka 21,4 miljoner kronor, exklusive Nacka Vatten och Avfalls genomförande. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 % i detta skede. Av underskottet kopplas cirka 14,5 miljoner kronor till genomförandekostnader och cirka 6,9 miljoner kronor till framtagande av detaljplanen.

Hittills nedlagda kostnaden för planarbetet uppgår till cirka 15,4 miljoner kronor inklusive projektledning och administration, vilket är högre än beslutad budget. I förhållande till startpromemorian är detaljplanen cirka tre år försenad, vilket påverkat kostnaden för planarbetet. Orsaken till förseningen och de ökade kostnaderna är bland annat att det behövdes tas fram fler utredningar än planerat för detaljplanen, till exempel vad gäller markföroreningar och särskilda inventeringar av befintlig bebyggelse. Planprocessen har också tagit längre tid än förväntat på grund av diskussioner om övertagande av naturområden och omfattande hantering av yttranden från boende.

Kostnaderna för parkanläggningar i området föreslås jämkas, det vill säga undantas, helt eller delvis i gatukostnadsutredningen och de jämkade kostnaderna kommer således utgöra ett underskott för projektet.

Den totala driftskostnaden uppskattas enligt schablonberäkning till cirka 1,6 miljoner kronor per år varav 1,2 miljoner kronor är för vägar och 0,4 miljoner kronor för parker och naturområden.

Konsekvenser för barn

När området omvandlas till ett permanent bostadsområde tillkommer lekplatser, badplatser, strandpromenad och andra platser för fritidsaktiviteter vilket är positivt för barn. I och med att området förtätas riskerar dock biltrafiken att öka men för att inte trafiksäkerheten ska påverkas negativt föreslås flera åtgärder. Trafiksäkra gång- och cykelvägar till Boo gårds skola och Boo gårds förskola skapar trygga skolvägar för skolbarn och förskolebarn. Detta bedöms bidra till goda och tillgängliga livsmiljöer för både barn och unga.

Handlingar i ärendet

- Bilaga 1 Protokoll MSN
- Bilaga 2 Tjänsteskrivelse MSN
- Bilaga 3 Granskningsutlåtande
- Bilaga 4 Plankarta blad 1
- Bilaga 5 Plankarta blad 2
- Bilaga 5 Planbeskrivning
- Bilaga 6 Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Bilaga 7 Illustrationskarta



Frida Foley
Tillförordnad enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling