

## **Detaljplan för Solbrinken-Grundet, fastighet Backeböl I:497 m.fl. i Boo**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en förtätning av bostäder. Syftet är även en övergång till kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. Detaljplaneområdet ligger i Sydöstra Boo och omfattar cirka 190 fastigheter.

Planförslaget möjliggör en förtätning med cirka 50 tillkommande bostäder i flerbostadshus, 20 tillkommande i radhusform, 4 tillkommande i parhus och 16 nya villafastigheter. Verksamheter och kontor om cirka 8 000 kvadratmeter BTA möjliggörs, och befintlig förskola i området bekräftas. Planförslaget innebär även upprustning av befintlig strandpromenad, lekplats och valborgseldplats. Planförslaget reglerar skydd av värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning. Värdefulla kulturmiljöer skyddas genom bestämmelser på plankartan. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Under granskningen inkom synpunkter från ett fåtal remissinstanser, yttranden från planområdets samtliga tomtägare- och vägföreningar samt från ägarna till 41 av planområdets cirka 190 fastigheter. Två av områdets vägföreningar har haft önskemål om att ha fortsatt enskilt huvudmannaskap inom två naturområden, genom att naturområdena undantas från planområdet. Sju fastighetsägare önskar enskilt huvudmannaskap inom dessa naturområden, medan 22 fastighetsägare önskar exploatering inom naturområdet vid



Grusbrinken. Natur- och trafیکنämnden önskar en naturvärdesinventering och platser för snöupplag.

Efter att planförslaget varit på granskning har mindre justeringar gjorts av bland annat styckningsrätter, förtydliganden av planbestämmelser och plats för snöröjning. Planförslaget har även ändrats, utifrån inkomna synpunkter, genom att minska planområdet och att lyfta ur naturområdena vid Lillsvängen samt Grusbrinken. Detta bedöms innebära en så stor ändring av planförslaget att en ny andra granskning behöver genomföras.

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för en andra granskning under oktober-november 2019.

## Ärendet

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en förtätning av bostäder. Syftet är även en övergång till kommunalt huvudmannaskap 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, kontor samt möjliggöra för 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 för fritidshus och permanent boende. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets väg- och tomägareföreningar 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.

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.

Planförslaget möjliggör en förtätning med cirka 50 tillkommande bostäder i flerbostadshus, 20 tillkommande i radhusform, 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 bruttoarea möjliggörs, och befintlig förskola i området

bekräftas. Planförslaget innebär även upprustning av befintlig strandpromenad, lekplats och valborgseldplats. 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 som utgör värdefulla kulturmiljöer skyddas genom bestämmelser på plankartan.

Inom ett område intill planområdet föreslås att gällande områdesbestämmelser upphävs. Området utgörs av dagens vägområde tillhörande Värmdöleden, som korsar planområdet. Områdesbestämmelserna inom det aktuella området reglerar inte markanvändningen väg, och de bedöms därför inte vara av betydelse för vägens användning.

De viktigaste konsekvenserna av detaljplanen är minskade utsläpp till Baggensfjärden då kommunalt VA byggs ut i området, ett bidrag till bostadsförsörjningen och kommunal service i form av en ordnad allmäntillgänglig park. Planförslaget kommer att medföra ett ökat permanentboende i området, som bland annat medför ökad trafik även om trafikvolymerna bedöms bli fortsatt låga. Planförslaget innebär även att strandområdet blir mer tillgängligt genom en viss upprustning av befintlig strandpromenad. En konsekvens är även att stora lummiga tomter ersätts av en tätare bebyggelse.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då detaljplanen bedöms vara av stor betydelse för enskilda fastighetsägare då dessa ska betala anläggningsavgift för VA och gatukostnader. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Under samrådet inkom synpunkter från ett flertal remissinstanser, samtliga tomtägare- och vägföreningar inom planområdet samt från ägarna till 65 av planområdets cirka 190 fastigheter. Länsstyrelsen och Trafikverket hade synpunkter på hur planförslaget hanterar riksintresset för kommunikationer samt trafikbuller. Ett flertal synpunkter från fastighetsägare berörde åtgärd på egen fastighet, motstånd till planförslagets mindre flerbostadshus, vägbredder och ifrågasättande av kommunalt huvudmannaskap. Efter samrådet reviderades planförslaget, bland annat ökades bebyggelsefritt avstånd till Värmdöleden, markanvändning ändrats för några fastigheter längsmed Värmdöleden på grund av ny förordning om trafikbuller.

Detaljplanen har varit på granskning tidigare, mellan den 8 januari och 12 februari 2019, sammanlagt 5 veckor. En gatukostnadsutredning skickades ut på ett andra samråd under samma tid.

Under granskningen inkom yttranden från ett fåtal remissinstanser, från planområdets samtliga tomtägare- och vägföreningar samt från ägarna till 41 av planområdets cirka 190 fastigheter. Natur- och trafiknämnden saknar en naturvärdesinventering och önskar bland annat platser för snöupplag. En av föreningarna önskar fortsatt enskilt huvudmannaskap

inom naturområdet vid Lillsvängen, en annan förening önskar i första hand exploatera och i andra hand ha enskilt huvudmannaskap inom naturområdet vid Grusbrinken. Även sju fastighetsägare önskar enskilt huvudmannaskap inom dessa naturområden, medan ägarna till 22 fastigheter önskar exploatering inom grönområdet vid Grusbrinken.

Efter att planförslaget varit på granskning har planförslaget ändrats, utifrån inkomna synpunkter, genom att minska planområdet och att lyfta ur naturområdena vid Lillsvängen samt Grusbrinken. Detta bedöms innebära en så stor ändring av planförslaget att en ny andra granskning behöver genomföras.

Även andra justeringar har gjorts efter den första granskningen, främst mindre justeringar av inaktuella planbestämmelser och ett fåtal justeringar av styckningsrätt av fastigheter. Utformningsbestämmelse om anpassning till områdets småskaliga karaktär har förtydligats och lagts till på några av förslagets tillkommande småhus som är synliga från vattnet. En tidigare föreslagen exploatering av parhus vid Rosbrinken har tagits bort för att främst ge mer plats för snöupplag. Planbeskrivningen har förtydligats med en beskrivning av hur snöröjning planeras. Planbeskrivning och bilaga med konsekvenser för fastighetsägare har förtydligats och uppdaterats.

Att lyfta ur naturmarksområden innebär att de två berörda föreningarna kommer ha fortsatt ansvar för att sköta naturmarken. Ägarförhållanden och delaktighet i föreningarna är osäkra, vilket innebär att det är osäkert hur ansvarsförhållanden blir i framtiden. En konsekvens av att bryta ut naturområdena är att en lantmåteriförrättning behöver göras som kan bli lång och kostsam.

Planförslaget togs upp för beslut om granskning i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 september 2018, § 207. Ärendet återremitterades för att utreda om detaljplanen kan möjliggöra radhus istället för flerbostadshus vid Evedalsvägen-Baggensviksvägen. Efter utredningen föreslogs en kombination av radhus och flerbostadshus. Beslut om den första granskningen fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2018, §275.

Samtidigt med detaljplanarbetet tas en gatukostnadsutredning fram enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (kommunstyrelsen den 4 april 2016, §128). Granskning av gatukostnadsutredningen planeras till hösten 2019. Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för en andra granskning under oktober-november 2019.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planförslagets blandning av olika boendeformer och tillförsel av ett fåtal verksamheter kan bidra till att människor vistas i området under större del av dagen vilket kan motverka bostadsinbrott och öka upplevda tryggheten. Tillkomst av vägbelysning har generellt sett stor betydelse för tryggheten i ett område.



## Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader och anläggningsavgifter för vatten och spillvatten. Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov för att utnyttja de nya byggrätter som detaljplanen medger. Kostnaden för planarbetet bedöms uppgå till cirka 5 miljoner kronor. Planförslaget innebär att ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området, dessa fastigheter erhåller ersättning för mark och anläggningar inom berörd tomtmark.

## Konsekvenser för barn

Förbättring av områdets gator, gångförbindelser och belysning gör att området blir tryggare, mer tillgängligt och mer trafiksäkert även under dygnets mörka timmar. Ökningen av permanent boende och tillkommande nya bostäder innebär en trafikökning som kan vara negativt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Befintlig yta för lek inom parken vid Fiskebovägen utvecklas. Sammanfattningsvis förbättras barns möjligheter att leka och röra sig inom området.

## Tidplan

Granskning 2	oktober-november 2019
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2020
Laga kraft	3:e kvartalet 2020*
Utbyggnad	2020–2023*

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

## Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse  
 Granskningsutlåtande  
 Plankarta, blad 1  
 Plankarta, blad 2  
 Plankarta, blad 3  
 Planbeskrivning  
 Illustrationskarta

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Angela Jonasson  
 Biträdande enhetschef  
 Planenheten

Emilie Warsell  
 Planarkitekt  
 Planenheten

## Översikt Solbrinken-Grundet, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-12-08	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd	2017-04-04	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2017-06-13	KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2017-04-04	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2018-09-27	MSN	Återremiss
✓	Detaljplan, granskning	2018-12-12	MSN	
✓	Detaljplan, granskning 2		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

