

Detaljplan för Fågelstigen, del av fastigheten Lännersta 10:1 m.fl., i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för granskning.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Boo, strax söder om Orminge centrum, och omfattar cirka 30 bostadsfastigheter. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att förbättra miljön och möjliggöra för permanentboende genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området. Området planläggs enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering.

Detaljplanen möjliggör en förtätning av bostäder genom avstyckningar. Tillkommande bostäder väntas i huvudsak utgöras av friliggande villor eller parhus, samt enstaka radhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma. Värdefull mark och vegetation inom planområdet kommer att skyddas och dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark kommer att tas omhand.

Inkomna synpunkter från remissinstanser under samrådet berör främst risker kopplade till farligt gods och skred, naturvärden samt planförslagets påverkan på Värmdöleden gällande dagvatten. Natur- och trafiknämnden har synpunkter på ansvarsfördelning för drift och underhåll, samt lyfter behovet av en mindre lekplats inom planområdet. Inkomna synpunkter från boende i området berör möjlighet till avstyckning och omfattning av mark som inte får bebyggas. Efter samrådet har en uppdaterad dagvattenutredning och riskbedömning tagits fram. Inkomna synpunkter har även föranlett åtgärder för dagvattenhanteringen, mindre kompletteringar och justeringar av planbestämmelser, samt förtydliganden i planbeskrivningen. En bostadsfastighet har även utgått från detaljplanen.

Konsekvenser av planförslaget är en minskad belastning av föroreningar i grundvatten och vattendrag. Förbättring av områdets vägar och belysning kan bidra till ökad tillgänglighet, trygghet och trafiksäkerhet. Möjliggörande av ett ökat antal permanentboende med fler människor som rör sig i området kan även öka upplevelsen av trygghet och verka brottsförebyggande.

En förtätning med fler bostäder innebär minskade ytor för lek inom kvartersmark. För kommunen kommer de ekonomiska konsekvenserna innebära ett underskott som fördelas på skatte- och VA-kollektivet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under mars-april 2020.

Ärendet

Planområdet är beläget i Boo, strax söder om Orminge centrum, och omfattar 34 bostadsfastigheter vars storlek varierar mellan cirka 900–2200 kvadratmeter. I norr och öster gränsar planområdet till bostadsbebyggelse och naturmark, i söder mot industribebyggelse och Värmdöleden (väg 222), samt i väster mot Ormingeleden och ett obebyggt naturområde där planläggning för etablering av ett nytt verksamhetsområde pågår. Området vid Fågelstigen är ett tidigare fritidshusområde där de flesta fastigheterna saknar anslutning till kommunalt vatten och spillvatten.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att begränsa den lokala miljöbelastningen och möjliggöra för permanentboende genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området. Vidare är syftet att möjliggöra för en successiv förtätning genom avstyckningar, samtidigt som värdefull mark och vegetation inom området bevaras. Området planeras enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering med ett långsiktigt hållbart perspektiv, vilket innebär kommunalt huvudmannaskap för vägar och naturmark.

Detaljplanen var ute på samråd mellan den 20 februari till och med den 5 april 2019. Natur- och trafiknämndens synpunkter berör ansvarsfördelning för drift och underhåll, samt behovet av en mindre lekplats inom planområdet. Länsstyrelsen har synpunkter på risker kopplade till farligt gods, översvämning och skred inom planområdet. Trafikverket har synpunkter på planförslagets påverkan på Värmdöleden gällande dagvatten och trafik samt skydd mot buller. Föreningar har synpunkter på att planförslaget medger avstyckningar som anses innebära negativa konsekvenser på gröna värden och utrymme för lek. Inkomna synpunkter från boende i området berör främst möjlighet till avstyckning och områden med skyddsbestämmelse för värdefull mark och vegetation.

Efter samrådet har planhandlingarna kompletterats med uppdaterad dagvattenutredning och riskbedömning. De geotekniska förhållandena inom planområdet har även förtydligats i planbeskrivningen. Naturmark som angränsar till Ormingeleden planläggs som "NATUR" istället för "PARK" med hänsyn till risker kopplade till farligt gods. Föreslagen dagvattenhantering i planförslaget har kompletterats med fördröjningsytor inom och

utanför planområdet utöver dikeslösningar. Styckningsmöjligheter har efter samrådet reviderats för två fastigheter, varav en fastighet utgår från detaljplanen. Områden med skyddsbestämmelse för värdefull mark och vegetation har även justerats. I övrigt har mindre justeringar gjorts i samtliga planhandlingar.

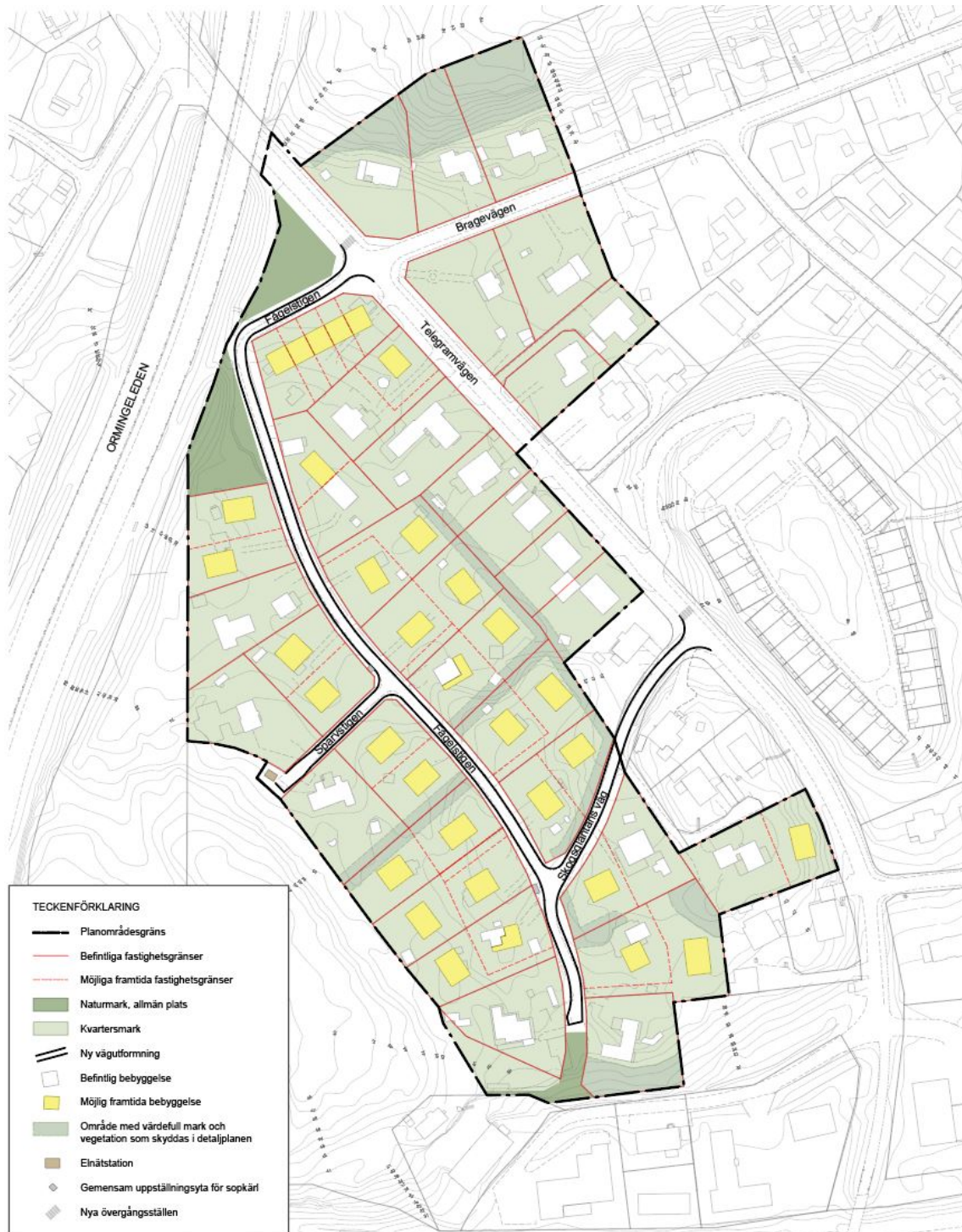
Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan anslutas. Vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg kommer att rustas upp och överförs till kommunen som blir ny huvudman. Vägarna anpassas till befintlig terräng och höjdsättningen utgår från de befintliga höjderna så att nya slänter och annan påverkan begränsas. Bredden på vägbanan hålls nere till 4,5 meter. Det planeras inte för några separata gång- och cykelbanor då Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg endast har funktion som entrégator. Två övergångsställen anordnas vid korsningarna Fågelstigen/Telegramvägen och Skogsgläntans väg/Telegramvägen, se illustrationsplan på sida 4.

Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer och parallellt med detaljplanen tas en gatukostnadsutredning fram. VA-utbyggnaden finansieras med anläggningsavgifter.

Planförslaget möjliggör en fortsatt omvandling av fritidshusbebyggelse till bostadshus anpassade för permanentboende. Detaljplanen ger även byggrätter som möjliggör en förtätning av bostäder genom avstyckningar, med fastighetsstorlekar på ned till 700 kvadratmeter likt angränsande bostadsområden. Vissa fastigheter har bedömts olämpliga att stycka på grund av otillräcklig storlek, branta terrängpartier, skyddsvärd mark och vegetation, trafikbuller eller dagvattensituationen. Tillkommande bebyggelse som planförslaget möjliggör utgörs av friliggande villor eller parhus på 1–2 våningar, samt enstaka radhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma, se illustrationsplan på sida 4.

I planområdets norra del, söder om korsningen Fågelstigen/Telegramvägen, finns en fastighet som utifrån dess närhet till Ormingeleden och höga bullernivåer endast är lämplig att bebygga med sammanbyggda bostadshus. Där tillåter detaljplanen radhusbebyggelse på 1–2 våningar, uppdelat på som mest fem fastigheter.

Befintlig naturmark och bullervall på allmän plats planläggs som ”NATUR”. Fördröjningsyta för dagvattenhantering föreslås även inom dessa områden. Befintlig vegetation och träd inom allmän platsmark bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I planförslaget införs även bestämmelser bland annat vad gäller skydd av värdefull mark och vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark.



Illustrationsplan som visar på en möjlig bebyggelseutveckling. Fastighetsgränser och ny bebyggelse kan även utformas och placeras på andra sätt inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Utbyggnaden av kommunalt vatten- och spillvattennät innebär positiva konsekvenser för miljö och välmående genom minskad risk för utsläpp av föroreningar i grundvattnet och vattendrag. Nya bostäder med närhet till lokalt centrum i Orminge skapar bättre underlag för kommunal och kommersiell service, samt ger möjlighet till bostäder med god



kollektivtrafikförsörjning. Till följd av avstyckningar och uppförandet av nya hus för permanentboende kommer områdets karaktär att förändras. Detta kommer även medföra en ökad andel hårdgjord yta och en viss ökad trafiktäthet inom planområdet. Trafikvolymerna bedöms dock bli fortsatt låga.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Förbättring av områdets vägar och belysning kan bidra till att området blir tryggare, mer tillgängligt och trafiksäkert, även under dygnets mörka timmar. Möjliggörande av ett ökat antal permanentboende med fler människor som rör sig i området kan även öka upplevelsen av trygghet och verka brottsförebyggande.

Tidplan

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Granskning | första kvartalet 2020 |
| Antagande i kommunfullmäktige | fjärde kvartalet 2020 |
| Laga kraft tidigast* | fjärde kvartalet 2020 |

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Totalt uppskattas projektet ha kostnader på 19 miljoner kronor och intäkter/inkomster på 14,5 miljoner kronor. Projektet gör således ett underskott på cirka 4,5 miljoner kronor som fördelas på skattekollektivet med cirka 3 miljoner kronor och VA-kollektivet med cirka 1,5 miljoner kronor. I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras enligt dessa.

Konsekvenser för barn

Nya övergångsställen och belysning i samband med utbyggnaden av vägar innebär att trafiksäkerheten förbättras, inte minst för barn. Planförslaget innebär inga förbättrade möjligheter till lek, rekreation och utevistelse. Det bostadsnära behovet av friytor inom planområdet kommer även fortsättningsvis i första hand tillgodoses på kvarterersmark. En förtätning med fler bostäder innebär minskade ytor för lek inom kvarterersmark. Avståndet till närmaste befintliga lekplats är cirka 600–800 meter, normalt eftersträvas ett avstånd på 300 meter.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning
- Plankarta
 - Bilaga 1 Fastighetskonsekvensbeskrivning
 - Bilaga 2 Illustrationsplan



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

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Fågelstigen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

| | Beslut | Datum | Styrelse/ nämnd | Kommentar |
|---|-----------------------------------|------------|--------------------|-----------------------|
| ✓ | Start-PM | 2018-08-07 | KSSU | |
| ✓ | Detaljplan, samråd | 2018-12-12 | MSN | Information om samråd |
| ✓ | Detaljplan, samråd | 2019-02-14 | Planchef | Delegationsbeslut |
| ✓ | Detaljplan, yttrande, samråd | 2019-03-12 | KSSU | |
| ✓ | Gatukostnadsutredning, samråd | 2019-02-18 | Expl.chef | Delegationsbeslut |
| ✓ | Gatukostnadsutredning, granskning | | KS | |
| ✓ | Detaljplan, granskning | | MSN | |
| ✓ | 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 | |

