

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

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 90 bostäder, nya verksamhetslokaler om cirka 8 000 kvadratmeter BTA och bekräftar en befintlig förskola i området. Planförslaget innebär upprustning av strandpromenad, lekplats och valborgseldplats. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget var utställt på en andra granskning med anledning av att planområdet minskades och två naturområden lyftes ur planen efter den första granskningen. Detta på grund av synpunkter under den första granskningen där två vägföreningar önskade ha kvar rådigheten över naturområdena. Under den andra granskningen inkom synpunkter från ett fåtal remissinstanser, främst om vändytor för avfallshämningsfordon, naturvärdesinventering, hantering av trafikbuller samt skyfallsvatten och små justeringar av planbestämmelser. Yttranden inkom från samtliga berörda föreningar och 18 fastighetsägare inom planområdet. Efter att planförslaget varit på en andra granskning har mindre justeringar och förtydliganden gjorts, främst av plankartans bestämmelser utifrån Nacka

Vatten och Avfalls och lantmäterimyndighetens synpunkter. Mindre justeringar av gränser har gjorts för att underlätta genomförandet av planen.

Under den första granskningen inkom yttranden från ett fåtal remissinstanser, bland annat saknade Natur- och trafiknämnden en naturvärdesinventering och önskade platser för snöupplag. En av föreningarna önskade fortsatt enskilt huvudmannaskap inom naturområdet vid Lillsvängen, en annan förening önskade i första hand att exploatera och i andra hand ha enskilt huvudmannaskap inom naturområdet vid Grusbrinken. De främsta synpunkterna från fastighetsägare handlade om huvudmannaskap och exploatering inom dessa naturområden, vägbredder och åtgärder på egna fastigheten.

Under samrådet hade Länsstyrelsen och Trafikverket synpunkter på hur trafikbuller samt riksintresset för kommunikationer hanterades. Synpunkter från fastighetsägare berörde främst åtgärd på egen fastighet, utformning av mindre flerbostadshus, vägbredder och huvudmannaskap. Efter samrådet ökades bebyggelsefritt avstånd till Värmdöleden och markanvändningen ändrats för några fastigheter längs Värmdöleden utefter ny trafikbullerförordning.

Kommunens projekt förväntas gå med ett underskott om cirka 15,6 miljoner kronor, exklusive underskott för Nacka Vatten och Avfalls genomförande.

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. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets väg- och tomtägareföreningar 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 (2012).

Planförslaget möjliggör en förtätning med cirka 50 tillkommande bostäder i flerbostadshus, 20 tillkommande i radhus, 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 parkyta. 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 ädelövträd inom vissa områden. Ett mindre antal fastigheter med byggnader som är kulturhistoriskt intressanta skyddas genom bestämmelser på plankartan.

Gestaltning av tillkommande mindre flerbostadshus, radhus och villor synliga från vattnet regleras med utformningsbestämmelse, som reglerar anpassning till områdets småskaliga karaktär och en princip om volym, material och färg. För att bevara områdets lummiga karaktär regleras byggnaders placering indraget från vägar, anpassning till topografi och att plansprängning ska undvikas, samt att högst 40 procent av fastighetsarealen får hårdgöras.

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 vidare 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.

Planförslaget var utställt på en andra granskning under hösten 2019. Under den andra granskningen inkom synpunkter från ett fåtal remissinstanser, bland annat Nacka Vatten och Avfall, Lantmäterimyndigheten, Trafikverket och Boo Miljö- och Naturvänner. Yttranden inkom från planområdets samtliga tomtägare- och vägföreningar samt 18 yttranden från fastighetsägare inom planområdet, som omfattar cirka 190 fastigheter. De huvudsakliga synpunkterna handlade om tillräckligt stora vändplatser för sopbil, små förtydliganden av planbestämmelser, dagvattenhantering, undersökning av naturvärden och önskan om åtgärder på enskilda fastigheter såsom styckning. En återkommande synpunkt från en handfull fastighetsägare är att de nya vägarna ska utformas smalare än vad som

planeras. En förening önskar fortsatt att exploatera inom det naturområde som inte längre ingår i planområdet. Utifrån synpunkterna har plankartan justerats och förtydligats för att underlätta genomförandet av planen. En vändplats har utvidgats för att möjliggöra avfallshämtning. Område på Värmdöleden där det tidigare föreslogs upphävande av gällande områdesbestämmelser har tagits bort och planeras hanteras i ett separat ärende framöver. Planbeskrivningen har även förtydligats vad gäller dagvattenhantering på kvartersmark för enskilda fastighetsägare och vad som avses med regleringen av andel hårdgjord yta av fastighet.

Planförslaget har varit på granskning tidigare. Beslut om den första granskningen återremitterades den 26 september 2018, § 207 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.

Under den första granskningen inkom yttranden från ett fåtal remissinstanser, från planområdets samtliga föreningar samt från ägarna till 41 fastigheter. Natur- och trafiknämnden saknade en naturvärdesinventering och önskade platser för snöupplag. En av föreningarna önskade fortsatt enskilt huvudmannaskap inom naturområdet vid Lillsvängen, en annan förening önskade i första hand att exploatera och i andra hand ha enskilt huvudmannaskap inom naturområdet vid Grusbrinken. Sju fastighetsägare önskade enskilt huvudmannaskap inom dessa naturområden medan ägarna till 22 fastigheter önskade exploatering inom grönområdet vid Grusbrinken. Efter att planförslaget varit på första granskning minskades planområdet och naturområdena vid Lillsvängen samt Grusbrinken lyftes ur. Detta bedömdes innebära en så stor ändring av planförslaget att en andra granskning behövde genomföras. Planförslaget justerades också genom att utformningsbestämmelse om anpassning till områdets småskaliga karaktär förtydligades och lades till på några av de tillkommande småhusen och planbeskrivningen förtydligades om hur snöröjning planeras ske. Att lyfta ur naturområdena innebär att de två berörda föreningarna kommer att 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 lantmäteriförrättning, som kan bli lång och kostsam, behöver göras.

Samråd om detaljplanen pågick under våren 2017. Mellan samråd och granskning av planförslaget fanns behov av att förbättra detaljplanens underlag avseende projektering av vägar och VA, och även behov av samordning mellan flera pågående detaljplanarbeten i Sydöstra Boo. Detta gjorde att tidplanen förlängdes.

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, synpunkter om vägbredder och ifrågasättande av kommunalt huvudmannaskap. Efter samrådet reviderades planförslaget, bland annat ökades bebyggelsefritt avstånd till Värmdöleden och markanvändning ändrades för några fastigheter längsmed Värmdöleden på grund av ny förordning om trafikbuller.

Innan ett förslag till detaljplan togs fram, under våren 2016, bjöds områdets fastighetsägare in till kvartersdialoger med kommunen.

Samtidigt med detaljplanarbetet tas en gatukostnadsutredning fram enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (kommunstyrelsen den 4 april 2016, §128).

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.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2020
Laga kraft	3:e kvartalet 2020*
Utbyggnad	2021–2024*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Inför antagande uppgår de beräknade kostnaderna för projektering och utbyggnad av vägar och park till 82,9 miljoner kronor. Gatukostnader tas ut för att finansiera utbyggnaden, kostnadstak för gatukostnaden föreslås till 75,1 miljoner kronor. Åtgärder för parkanläggningar om 7,8 miljoner kronor föreslås jämkas, det vill säga finansieras med kommunala medel. Nettokostnaden för samförläggning av elledningar och tele/mediakabel beräknas till cirka 3 miljoner kronor. Genomförandet beräknas ge ett underskott för kommunen om cirka 10,8 miljoner kronor.

Kostnaderna för projekteringen och utbyggnaden av vatten och spillvattenanläggningar (VA) beräknas till cirka 81,7 miljoner kronor och kommer att bekostas av Nacka Vatten och Avfall AB. Intäkter för VA är anläggningsavgifter enligt taxa det år som anläggningen tas i drift.

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 6,8 miljoner kronor inklusive projektledning och administration. Detta är högre än beslutad budget. Orsaken till de ökade

kostnaderna är bland annat att det behövdes tas fram fler utredningar än planerat för detaljplanen samt att planprocessen tagit längre tid än förväntat då planen ställdes ut på en andra granskning. Intäkterna i form av planavgifter, som debiteras i samband med bygglov, är beräknade till cirka 2,0 miljoner kronor. Det innebär ett beräknat underskott om 4,8 miljoner kronor för framtagande av detaljplan.

Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 15,6 miljoner kronor, exklusive underskott för Nacka Vatten och Avfall ABs genomförande. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 % i detta skede.

För att minska kostnaderna för allmänna anläggningar har markintrång för väg på enskilda fastigheter försökts minimeras och istället avses vägarnas slänter omfattas av servitut (regleras med z på plankartan). Efter detaljplanens samråd gjordes en översyn av projektering av park och strandpromenad till en något mindre ambitiös nivå än från början. Även projekteringen för VA sågs över. Det resulterade i byte av system från LTA (lättrycksavlopp med pumpar) till att främst ha självfall, vilket ger lägre kostnader ur ett livscykelperspektiv.

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 badplats och yta för lek inom parken vid Fiskebovägen utvecklas. Sammanfattningsvis förbättras barns möjligheter att leka och röra sig inom området.

Handlingar i ärendet

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

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

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Emilie Warsell
Planarkitekt
Planenheten

Tove Mark
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Solbrinken-Grundet, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Planprogram för Sydöstra Boo	2012-03-19	KS	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-12-08	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd	2017-04-04	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Gatukostnadsutredning, samråd 1	2017-04-04	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2017-06-13	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning 1	2018-09-27	MSN	Återremiss
✓	Detaljplan, granskning 1	2018-12-12	MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd 2	2019-01-07	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning 2	2019-09-25	MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning	2019-10-28	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	

