

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

### **Förslag till beslut**

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Sammanfattning**

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. Planområdet är beläget i Boo, strax söder om Orminge centrum, och omfattar 34 bostadsfastigheter.

Detaljplanen möjliggör en förtätning av bostäder genom avstyckningar. Tillkommande bebyggelse som möjliggörs utgörs av friliggande villor eller parhus, samt enstaka radhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma. Planförslaget innehåller bestämmelser vad gäller skydd av värdefull mark och vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark.

Inkomna synpunkter under samrådsskedet berörde risker kopplade till farligt gods och skred, buller samt planförslagets påverkan på Värmdöleden gällande dagvatten. Efter samrådet kompletterades planförslaget bland annat med åtgärder för dagvattenhanteringen. En bostadsfastighet utgick även från detaljplanen.

Under granskningskedet har Länsstyrelsen lämnat synpunkter som berör säkerställande av skyddsavstånd från Ormingeleden samt översvänningsrisker inom planområdet. Trafikverket har synpunkter gällande planbestämmelser för skydd mot trafikbuller och dagvattenhanteringen. Efter granskningen har bebyggelsefritt avstånd enligt framtagen riskutredning säkerställts i plankartan. Mindre justeringar och förtydliganden har även gjorts i planhandlingarna.

Konsekvenser av planförslaget är en minskad belastning av föroreningar i grundvatten och vattendrag. Upprustningen av vägar och ett ökat antal permanentboende inom planområdet kan bidra till ökad trygghet, tillgänglighet och trafiksäkerhet. 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.

## 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.

Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan anslutas. Vägar på Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg kommer att rustas upp och överföras till kommunen som blir ny huvudman för allmän plats. Vägar 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. Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer och parallellt med detaljplanen har en gatukostnadsutredning tagits fram. VA-utbyggnaden finansieras med anläggningsavgifter.

För de flesta av fastigheterna medges en minsta fastighetsstorlek på 700 kvadratmeter, vilket innebär att avstyckningar möjliggörs för 17 av planområdets 34 fastigheter. 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 i huvudsak av friliggande villor eller parhus på 1–2 våningar. 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. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma.

Planförslaget innehåller bestämmelser bland annat vad gäller skydd av värdefull mark och vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter. Befintlig naturmark 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.

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 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.

Under samrådet hade Länsstyrelsen synpunkter kring risker kopplade till farligt gods, översvämning och skred inom planområdet. Trafikverket hade synpunkter på planförslagets påverkan på Värmdöleden gällande dagvatten och trafik, samt skydd mot buller. Synpunkter från föreningar berörde möjlighet till avstyckningar och negativa konsekvenser för naturvärden och utrymme för lek. Inkomna synpunkter från boende i området berörde främst möjlighet till avstyckning och omfattning av skyddsbestämmelse för värdefull mark och vegetation. Efter samrådet kompletterades planförslaget bland annat med åtgärder för dagvattenhanteringen inom allmän platsmark. Styckningsmöjligheter sågs även över och en fastighet utgick från detaljplanen.

Under granskningskedet har Länsstyrelsen lämnat synpunkter som berör säkerställande av skyddsavstånd från Ormingeleden samt översvämningensrisk för tre fastigheter inom planområdet. Trafikverket har synpunkter gällande planbestämmelser för skydd mot trafikbuller och hantering av dagvatten. Synpunkter från föreningar berör skydd av naturvärden och bevarande av befintliga fastighetsstorlekar. Två yttranden från boende i området gäller möjlighet till avstyckning och omfattning av skyddsbestämmelse för värdefull mark och vegetation. Efter granskningen har bebyggelsefritt avstånd enligt framtagen riskutredning säkerställts i plankartan. Mindre justeringar av planbestämmelser och förtydliganden kring översvämningensrisker har även gjorts i planhandlingarna.

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär ingen större förändring av markanvändningen i jämförelse med nuläget. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd

skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa, natur- eller kulturvärden.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en 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**

Antagande i kommunfullmäktige 16 november 2020

Laga kraft tidigast\* januari 2021

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### **Ekonomiska konsekvenser**

Totalt uppskattas projektet ha kostnader på 14 miljoner kronor och intäkter/inkomster på 10,5 miljoner kronor. Projektet gör således ett underskott på cirka 3,5 miljoner kronor. I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras enligt dessa.

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 med planavgifter i samband med bygglov om cirka 0,5 miljoner kronor. Resterade del skattefinansieras. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

### **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 tillgodoseas på kvartermark. En förtätning med fler bostäder innebär minskade ytor för lek inom kvartermark. Avståndet till närmaste befintliga lekplats är cirka 600–800 meter, normalt eftersträvas ett avstånd på 300 meter.



## Handlingar i ärendet

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

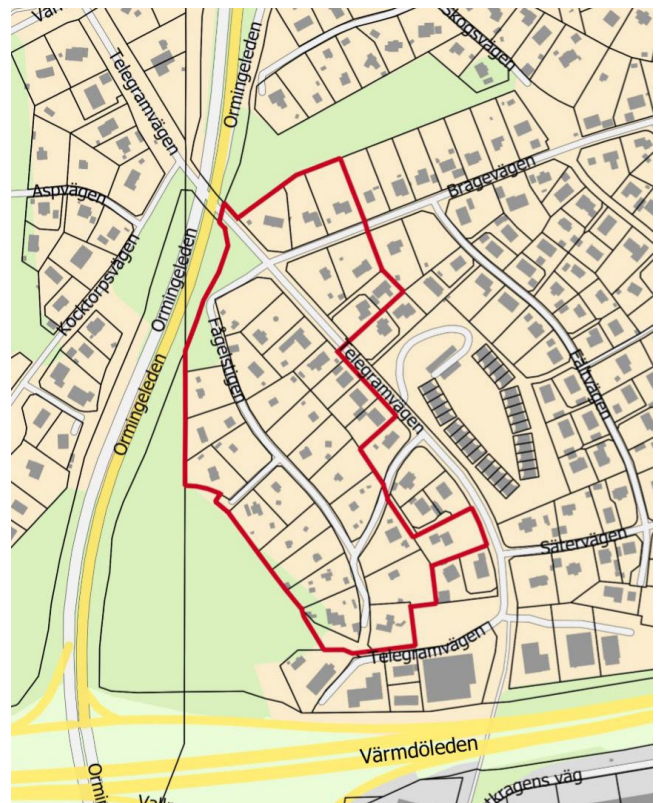
Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

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	2020-02-17	KS	
✓	Detaljplan, granskning	2020-02-19	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2020-09-23	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	



## Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

<b>Aktivitet</b>	<b>Kostnad</b>
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 2 699 000 kr Exploateringsenheten: 470 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd) Planenheten: 1 778 000 kr (detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration) Övriga enheter: 451 000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs)
Utredningar och underlag	Totalt: 791 000 kr Förstudie: 585 000 kr Övriga planutredningar: 206 000 kr - Trafikbuller: 122 000 kr - Risk: 84 000 kr
Grundkarta	98 000 kr
Fastighetsförteckning	19 000 kr
<b>Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan</b>	<b>3 607 000 kr</b>