



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-10-02

Dnr KFKS 2014/94-214

Projekt 9430

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Mjölkudden - Gustavsviks gård med Bergholmen, 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 till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende 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 värdefullt.

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 bostadslägenheter i form av parhus och radhus. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

De huvudsakliga konsekvenserna av detaljplanen är utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, kommunalt huvudmannaskap och förbättrad vägstandard, minskade utsläpp till Baggensfjärden och byggrätter anpassade för permanentboende.



Detaljplanen för Mjölkudden – Gustavsviks gård var ute på samråd under hösten år 2016. Inkomna synpunkter från remissinstanser rörde bland annat strandskydd, miljö kvalitetsnormer, fornlämningar, dagvatten, markföroreningar, skydd av natur- och kulturvärden och huvudmannaskap. Synpunkter som lämnats av flera fastighetsägare rörde bland annat avstyckningar, prickmark (mark som inte får bebyggas), släntintrång, genomförandetidens längd, den fördröjda genomförandetiden, gatukostnader, detaljplanens geografiska avgränsning, samt rad- och parhusområdets omfattning och reglering inom fastigheten Bo 1:355. Till granskningen gjordes justeringar eller förtydliganden kring flertalet av dessa frågor.

Planförslaget var utställt på granskning under hösten år 2018. Under granskningen inkom länsstyrelsen inkom med synpunkter kring markföroreningar, strandskydd samt gestaltungsbestämmelser. Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening motsätter sig fortsatt kommunalt huvudmannaskap. Återkommande synpunkter från fastighetsägare har rört önskemål om avstyckningar och att planförslaget medför en för kraftig förtätning. Synpunkter som lämnats av flera fastighetsägare har också rört prickmark, skyddsbestämmelser (q och k), släntintrång samt bebyggelsen inom rad- och parhusområdet.

Efter granskningen har vissa justeringar av planförslaget gjorts. Strandskyddet har ändrats i enlighet med Länsstyrelsens granskningssynpunkter. Miljötekniska utredningar har tagits fram som förtydligar hur föroreningssituationen ser ut och hur dessa ska hanteras. Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare skrivning kring detta. Vidare regleras maximalt antal lägenheter för rad- och parhusområdet.

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader och anläggningsavgifter för VA. Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter. Kommunens projekt förväntas gå med ett underskott om cirka 21,4 miljoner kronor, exklusive Nacka Vatten och Avfalls genomförande.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende 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 värdefullt.

Planområdet är beläget utmed Baggensfjärdens strand, från Törnbrinken i norr förbi Gustavsviks Gård, Mjölkudden och ner till Boo Gård i söder. Därutöver ingår Bergholmen. Området är ett äldre fritidshusområde med i huvudsak enskilda avloppslösningar och omfattar cirka 60 hektar på land. Inom planområdet finns cirka 170 fastigheter, varav 115 är



permanentbebodda. Merparten av marken inom planområdet är privat tomtmark. Planområdet har delvis höga värden i natur, landskap och bebyggelsemiljö. 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 fastighetsägare önskar. Till grund för detaljplanen finns ett antaget detaljplaneprogram för sydöstra Boo (2012).

Planförslaget möjliggör en förtätning med 42 avstyckningar av bostadsfastigheter samt ett område med tätare bebyggelse med 30 bostadslägenheter i form av parhus och radhus inom fastigheten bo 1:355. På Bergholmen föreslås ingen utbyggnad och inte heller kommunalt vatten och avlopp. Planförslaget kommer att medföra ett ökat permanentboende i området. Detta medför mer bebyggelse i området och ökad trafik, även om trafikvolymerna fortsättningsvis bedöms bli låga. Fastighetsstorlekar inom området föreslås variera mellan 700 - 5000 kvadratmeter beroende på läge och förutsättningar. Föreslagen byggrätt för permanentbostad är relaterad till tomtens storlek, vilket innebär att byggrätten är större på större fastigheter. Byggrätten på enskilda tomter begränsas till högst en huvudbyggnad per fastighet med högst två bostadslägenheter. Större byggrätter och avstyckningar leder till att det på stora lummiga tomter kommer att finnas en tätare bebyggelse. I och med att området förtätas och vägar breddas kommer många träd att tas ner, vilket påverkar områdets karaktär.

I planförslaget klassificeras vägarna i området som uppsamlingsvägar och lokalvägar. Uppsamlingsvägarna som leder till skolor och förskolor kompletteras med gångbana. För att minska intrång och gatukostnader föreslås lokalvägar i stort behålla sin nuvarande utformning men kompletteras med belysning för en mer trafiksäker miljö. En ny gång- och cykelväg föreslås mellan Lotsvägen och Baggensvägen i anslutning till Boobadet.

Planförslaget föreslår att naturområdena tillgängliggörs samtidigt som naturmiljövärden värnas. En tillgänglighetsanpassad gångväg kommer även att anläggas från parkeringsplatsen vid Mjölkkudden ut till Ekudden. Delar av den öppna ängsmarken vid Mjölkkudden utvecklas till en plats för lek och utevistelse. För att värna områdets karaktär har planförslaget utformats med skydd av värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom vissa områden. Naturområdet söder och öster om Gustavsviks gård föreslås bli allmän platsmark och kommunen övertar driften av en badplats. Området för Gustavsviks båtklubb och för Boo seglarsällskap föreslås bli kvartersmark för att även fortsättningsvis kunna ägas och förvaltas av vägföreningen Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening.



För att värna om området karaktär är planförslaget utformat med varsamhets- och skyddsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla. Utökad lovplikt föreslås längs kusten, inom ett område med särskild värdefull kulturmiljö. Gestaltning av tillkommande rad- och parhus regleras med utformningsbestämmelser, som reglerar anpassning till områdes 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 50 procent av fastighetsarealen får hårdgöras.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats för planen.

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 relativt 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. Planförslaget innebär att ett antal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området.

Samråd pågick under hösten 2016. Synpunkter inkom då från 10 kommunala nämnder och myndigheter, 5 synpunkter från föreningar och cirka 110 synpunkter från fastighetsägare inom planområdet. Inkomna synpunkter från remissinstanser rörande bland annat strandskydd, miljö kvalitetsnormer, fornlämningar, dagvatten, markföroreningar, skydd av natur- och kulturvärden, huvudmannaskap, strandpromenaden, förtätningsgraden och plankartans bestämmelser. Synpunkter som lämnats av flera fastighetsägare berör avstyckningar, prickmark, släntintrång, vägnas tänkta utformning, genomförandetidens längd, den fördröjda genomförandetiden, gatukostnader, bryggor, detaljplanens avgränsning mot detaljplanen för Galärvägen, skyddet av kulturmiljön, storleken på komplementbyggnader samt rad- och parhusområdets omfattning och reglering inom fastigheten Bo 1.355. Efter samrådet gjordes ändringar både vad gäller planbestämmelser och planbeskrivning till granskning. Bland annat sågs strandskyddet över och rad- och parhusområdet vid Baggensvägen – Drabantvägen minskades och reglerades. Det gjordes en översyn av vilka fastigheter som tillåts styckas.

Marken för Gustavsviks båtklubb föreslås vara kvartersmark och ett nytt område föreslås för pumpstation strax norr om Gustavsviks båtklubb. Innan samråd hölls kvarterdialoger med de boende och föreningarna inom planområdet för att inhämta synpunkter och informera om det kommande planarbetet samt gatukostnader.



Under detaljplanens granskning har Länsstyrelsen lämnat synpunkter kring markföreningar, upphävandet av strandskyddet samt kring planbestämmelser som syftar till att bibehålla områdets karaktär. Lantmäterimyndigheten har inkommit med fler synpunkter, bland annat rörande plankartans utformning, samt genomförandebeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen. Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening motsätter sig fortsatt kommunalt huvudmannskap inom planen. Boo Miljö- och Naturvänner samt Naturskyddsföreningen och enskilda fastighetsägare lyfter fram vikten av att bibehålla områdets lummiga karaktär. Naturskyddsföreningen, Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening, Boo Miljö och naturvänner, Boo Seglarsällskap samt vissa fastighetsägare tar upp vikten av och kvalitén i strandpromenaden och vill att den bevaras och utvecklas. 63 enskilda fastighetsägare inom planområdet har inkommit med synpunkter. Vissa fastighetsägare har inkommit med önskemål om att kunna stycka sina fastigheter andra har inkommit med synpunkter kring att styckningsmöjligheterna inom området bör begränsas och att planförslaget medför en för kraftig förtätning. Synpunkter som lämnats av flera fastighetsägare har också berört mark som inte får bebyggas (prickmark), släntintrång samt de rad- och parhus som planeras på fastigheten Bo 1:355. Totalt inkom synpunkter från drygt 60 av områdets cirka 170 fastighetsägare.

Efter granskningen har vissa justeringar gjorts. Bland annat har tre markmiljöundersökningar samt tre historiska utredningar tagits fram som förtydligar hur föreningssituationen ser ut på fyra fastigheter och planbeskrivningen har kompletterats med tydligare skrivningar kring detta. Strandskyddet har setts över i enlighet med Länsstyrelsens granskningssynpunkter, mindre justeringar har gjorts angående q- och n-bestämmelserna och vissa bryggområden har justerats. Vidare har högsta antal lägenheter angetts på plankartan för rad- och parhusområdet. Styckningsmöjligheten för ett fåtal fastigheter har tagits bort i enlighet med fastighetsägarens önskemål och ett fåtal befintliga komplementbyggnader har gjorts planenliga och prickmarken på vissa privata fastigheter har setts över. För Gustavsviks gård har användningen ändrats från kursgård, café och bostad till enbart bostad i enlighet med fastighetsägarens önskemål. Vidare har en fastighetsbestämning för delar av planområdet gjorts vilket påverkat områden för slänt- och markintrång på ett fåtal fastigheter.

Utbyggnaden av de kommunala vägarna finansieras delvis genom uttag av gatukostnader. Två gatukostnadsutredningar berör detaljplanen, gatukostnadsutredning för Gustavsvik och gatukostnadsutredning för Mjölkudden – Galärvägen. Gatukostnadsutredningarna visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare. Förslagen för gatukostnadsutredningen för Gustavsvik var på samråd den 15 november till den 19 december 2018 och gatukostnadsutredningen för Mjölkudden – Galärvägen var på samråd den 20 november till den 20 december 2018. Gatukostnadsutredningen för Gustavsvik var på granskning den 7 april till den 2 juni 2020. Beslut om granskning för gatukostnadsutredning Mjölkudden – Galärvägen togs den 28 september 2020 och planeras ställas ut på granskning under oktober till november 2020. Antagande av



gatukostnadsutredning för Gustavsvik planeras ske i november 2020. Antagande av gatukostnadsutredning för Mjölkudden – Galärvägen planeras ske första kvartalet 2021.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslagets blandning av olika boendeformer 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 säkerheten och tryggheten i ett område.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2021
Laga kraft	2:a kvartalet 2021*
Utbyggnad	2021-2025*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Inför antagande uppgår de beräknade kostnaderna för projektering, markåtkomst och utbyggnad av vägar och park till 115 miljoner kronor. Gatukostnader tas ut för att finansiera utbyggnaden, kostnaderna är fördelade i två gatukostnadsutredningar. Det sammanlagda kostnadstak som föreslås i de båda gatukostnadsutredningarna uppgår till 104,4 miljoner kronor. Åtgärder och markinlösen för parkanläggningar om 7,3 miljoner kronor föreslås jämkas, det vill säga finansieras med kommunala medel. Samordningskostnader (vinst) vid utbyggnaden av VA uppgår till cirka 3,3 miljoner kronor. Nettokostnaden för samförläggning av elledningar och tele/mediakabel beräknas till 50% av den kalkylerade kostnaden, cirka 3,9 miljoner kronor. Genomförandet beräknas ge ett underskott för kommunen om cirka 14,5 miljoner kronor.

Kostnaderna för projekteringen och utbyggnaden av vatten och spillvattenanläggningar (VA) beräknas till cirka 26,8 miljoner kronor inklusive samordningskostnader 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. Hittills nedlagda kostnaden för planarbetet uppgår till cirka 15,4 miljoner kronor inklusive projektledning och administration. Utöver detta tillkommer kostnader för handläggning fram till antagande och laga kraft av detaljplanen. 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, bland annat vad gäller markföroreningar och



särskilda inventeringar av befintlig bebyggelse. Planprocessen har också tagit längre tid än förväntat bland annat med diskussion om övertagande av naturområden och omfattande hantering av yttranden från boende. Intäkterna i form av planavgifter, som debiteras i samband med bygglov, är beräknade till cirka 2,3 miljoner kronor. Det innebär ett beräknat underskott om cirka 6,9 miljoner kronor för framtagande av detaljplan. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 21,4 miljoner kronor, exklusive Nacka Vatten och Avfall ABs genomförande. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 % i detta skede.

Den totala investeringskostnaden för projektets allmänna anläggningar beräknas till cirka 111 miljoner kronor och den totala driftskostnaden beräknas till cirka 1,6 miljoner kronor per år.

För anläggningar som ska tas över av drift offentligutemiljö (väg) är den totala investeringskostnaden cirka 104,4 miljoner kronor inklusive markinlösen om 4,4 miljoner kronor. Avskrivningstid för väganläggningarna beräknas till i snitt 50 år. För anläggningar som ska tas över av drift offentligutemiljö (park) beräknas den totala investeringskostnaden till 7,3 miljoner kronor inklusive markinlösen om 1 miljon kronor. Avskrivningstiden för parkanläggningarna beräknas till i snitt 33 år.

Drift- och underhållskostnader för vägar beräknas enligt schablonberäkning till 1,2 miljoner kronor per år. Drift- och underhållskostnader för parker och naturområden beräknas enligt schablonberäkning till 0,4 miljoner kronor per år.

Konsekvenser för barn

Då området omvandlas till ett permanent bostadsområde tillkommer mötesplatser, lekplatser, badplatser, gångvägar, strandpromenad och andra platser för fritidsaktiviteter vilket är positivt för barn. Dessutom föreslås delar av den öppna ängsmarken vid Mjölkkudden utvecklas till en plats för lek och utvistelse, med bland annat en lekplats för yngre barn. Boo Seglarsällskap som huserar en jolleklubb för barn ges också möjlighet att utveckla sin verksamhet. I och med att området förtätas kommer biltrafiken inom området att öka vilket kan leda till minskad trafiksäkerhet vilket är negativt för barn. För att öka trafiksäkerheten föreslås gångbanor byggas ut. 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

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta blad 1 och 2
- Illustrationsplan



- Planbeskrivning inklusive fastighetskonsekvensbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. På Nacka kommuns hemsida finns handlingar som hör till ärendets tidigare skeden www.nacka.se/mjolkudden-gustavsvik

Planenheten

Angela Jonasson
 Biträdande planchef
 Planenheten

Linn Grönlund
 Planarkitekt
 Planenheten

Översikt Mjolkudden – Gustavsviks gård, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-04-02	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-04-08	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-12	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-09-26	MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2016-09-27	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2018-09-26	MSN	
✓	Gatukostnadsutredning Gustavsvik, granskning	2020-03-30	KS	
✓	Gatukostnadsutredning Mjolkudden - Galärvägen, granskning	2020-09-28	KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning Gustavsvik, antagande		KS	
	Gatukostnadsutredning Mjolkudden - Galärvägen, antagande		KS	

✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut



Översikt över detaljplanens kostnader

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

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 7.950.000 kr Exploateringsenheten: 2.710.000 kr (projektledning inkl konsultarvoden, exploateringsresurs, projektstöd) Planenheten: 4.260.000 kr (detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration) Övriga enheter: 980.000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs m.fl.)
Kommunikation, kvartersdialoger med mera	Totalt: 150.000 kr Kommunikatör: 85.000 kr Övriga kommunikationskostnader (samråd, utskick, annonsering mm): 65.000 kr
Utredningar och underlag	Totalt: 7.091.000 kr Förstudie: 4.435.000 kr förstudien (Sweco) VA och ledningssamordning: Se förstudie Geoteknik: Se förstudie Landskap: 116.000 Dagvatten: Se förstudie Kostnadskalkyl: Se förstudie Parkstråk: 595.000 kr Övriga planutredningar: Bebyggelseutredning: 106.000 kr Markmiljöutredning: 139.000 kr Detaljplanens del av kostnad för detaljplaneprogram: 1.700.000 kr
Grundkarta och Fastighetsförteckning (Lantmäteri-tjänster)	192.000 kr
Preliminär plankostnad fram till antagande	15.383.000 kr
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Fler utredningar än beräknat och omfattande handläggning av yttranden från boende.