

2017-05-02

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
NTN 2016/213  
KFKS 2015/665

Natur- och trafiknämnden

## **Detaljplan för Solbrinken-Grundet, fastighet Backeböl I:497 m.fl. i BooProjekt 9434**

### **Förslag till beslut**

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens, daterad den 2 maj 2017, bilaga 1 förslag till yttrande.

### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. Vidare kan en effektiv markanvändning i bullerutsatta lägen uppnås genom att i dessa lägen tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor och möjliggöra för bulleravskärmande flerbostadshus. Målet är vidare att allmänhetens tillgång till strandområden ska säkras.

### **Ärendet**

#### **Allmänt**

Planförslaget möjliggör en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Avstyckning och förtätning är möjlig inom vissa fastigheter. Planförslaget möjliggör en mindre förtätning med cirka 70 tillkommande lägenheter i flerbostadshus, 7 tillkommande i radhus, 10 tillkommande i parhus och 18 nya villafastigheter. Planförslaget innebär att endast en huvudbyggnad per villafastighet får uppföras. Området avses bli långsiktigt hållbart genom att det kan förtätas i den takt fastighetsägare önskar. Huvudbyggnader inom villafastigheter får innehålla högst 2 bostadslägenheter. Om samtliga villafastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma 2 bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggör planförslaget för totalt cirka 450 bostäder, inklusive befintliga bostäder samt tillkommande. Ingen fastighet får en minskad byggrätt i planförslaget.

### **Flerbostadshus och grupphus**

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning med radhus och flerbostadshus på 4 platser.

### **Verksamheter**

Permanent bostadsanvändning bedöms olämpligt på några av de mest bullerutsatta fastigheterna längs med Värmdövägen som idag är planlagda för fritidshus (se vidare avsnitt Buller s. 22). Verksamheter, småindustri och/eller kontor föreslås på 10 befintliga fastigheter, varav 8 är bebyggda med fritidshus och 2 utgör obebyggd naturmark. Verksamheterna bedöms sammanlagt generera ungefär 30-60 arbetsplatser, och bidrar till att möta behovet av små verksamhetslokaler som finns i kommunen.

Skyddsvegetation föreslås mellan verksamhetsbyggnaderna och Solbrinken för att minska det visuella intrycket av föreslagen bebyggelse från bostäderna, vilket på plankartan regleras genom bestämmelse om marklov för trädfällning. Angöring till verksamheterna föreslås västerut mot Gustavsviksvägen, och varuleveranser samt parkering föreslås söder om byggnaderna mot Värmdöleden. Detta för att minska tillkommande buller och störning för de boende. Ett skyddsavstånd om 25 meter från Värmdöleden regleras med prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, på grund av olycksrisk.

### **Förskola**

Befintlig förskola på Baggensviksvägen planläggs för förskola. Byggrätten anpassas till befintlig huvudbyggnad och höjd. En yta för personalparkering föreslås norr om befintlig fastighetsgräns. Lastningszon för sopbil och yta för hämtning och lämning föreslås längs med Baggensviksvägen för att förbättra trafiksituationen vid förskolan.

### **Mark och växtlighet Bevarad mark och växtlighet**

Planförslaget är anpassat för att bevara områdets karaktär med varierad topografi. Strandlinjen och vassområdet vid parken vid Fiskebovägen bevaras som allmän plats. De större naturområdena på höjderna bevaras. Naturområdet vid Ekbackavägen föreslås tas i anspråk för villor och parhus. Park- och naturmark planläggs med kommunalt huvudmannaskap. Utbyggnad av gatunätet ska göras med hänsyn till naturvärden. Träd och naturmiljöer bevaras längsmed planområdets vägar i de mest skyddsvärda miljöerna, i enlighet med framtagna förstudie.

### **Lek och utevistelse**

Planförslaget ska förbättra tillgängligheten till befintlig grönstruktur för att fler ska hitta till och kunna nyttja områdets natur och strandlinje. Parken vid Fiskebovägen föreslås utvecklas till en allmän park med lekytor och plats för både vuxna och barn att mötas och umgås. Inom parken planeras viktiga funktioner såsom fördröjning av dagvatten, olika former av lekytor samt gångstråk som binder samman gatorna och strandpromenaden. Vidare ska sikten mot vattnet tas tillvara och möjligheten att ha valborgsfirande med bål kvarstå.

För att tillgängliggöra befintliga naturområden vid Lillsvängen och Grusbrinken förtydligas entréer med annan markbeläggning och vägvisningsskyltar.



Den befintliga strandpromenaden görs mer tillgänglig och tydlig i hela sydöstra Boo för att ge möjlighet till sammanhängande promenad. Inom

Badplatser och båtlivet utvecklas och bevaras. Piren vid Grundet föreslås bevaras tillgänglig för allmänheten. Badplatsen vid Kustvägens södra del bevaras.

## **Bilagor**

1 Förslag till yttrande

2 Samrådshandlingar

Heidi Swahn

Nämndsekreterare Natur- och trafiknämnden