

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss 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 viss förtätning med cirka 70 tillkommande bostäder i flerbostadshus, 18 tillkommande i radhusform, 10 tillkommande i parhus och 14 nya villafastigheter. Planförslaget har utformats med skydd av värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom vissa områden. Värdefulla kulturmiljöer bevaras också genom bestämmelser på plankartan för ett mindre antal fastigheter. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, nämnder och intresseföreningar. Yttranden har även inkommit från samtliga tomtägare- och vägföreningar inom planområdet samt från ägarna till cirka 65 stycken av planområdets cirka 190 fastigheter. Ett flertal synpunkter från fastighetsägare har berört förslag till styckning eller åtgärd på egen fastighet, efterfrågan på bulleråtgärder längs med Värmdöleden, förslag till flerbostadshus enligt planförslaget samt vägbredder. En frekvent förekommande synpunkt från föreningar och fastighetsägare har varit ifrågasättande av kommunalt huvudmannaskap. Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. Bland annat har bebyggelsefritt avstånd till Värmdöleden reviderats samt markanvändning ändrats för fastigheter längs med Värmdöleden. Ett fåtal bostäder i

radhusform har tillkommit och ett fåtal förslag till avstyckningar har utgått. En planbestämmelse har lagts som reglerar gestaltning för tillkommande radhus och flerbostadshus. Mark- och släntintrång har reviderats och i övrigt har justeringar gjorts av ett antal planbestämmelser och gränsdragningar på plankartan.

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under kvartal 4 2018.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss 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 lämpade 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 75 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 för fritidshus och permanent bostadsändamål. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets väg- och tomägarföreningar 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 i 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.

Planförslaget möjliggör en viss förtätning med cirka 70 tillkommande bostäder i flerbostadshus, 18 tillkommande i radhusform, 10 tillkommande i parhus och 14 nya villafastigheter. Planförslaget innebär att endast en huvudbyggnad per villafastighet får uppföras. Huvudbyggnader inom villafastigheter får innehålla högst två bostadslägenheter. Planförslaget medger även större byggrätter för villafastigheter. Strandskyddet upphävs på delar av kvartersmarken, på delar av parken vid Fiskebovägen, för lagligt uppförda byggnader som hamnar inom strandskydd, lagligt uppförda bryggor samt på lokaligator. Planförslaget har utformats med skydd av värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom vissa områden. Värdefulla kulturmiljöer bevaras också genom bestämmelser på plankartan för ett mindre antal fastigheter.

Planförslaget kommer att medföra ett ökat permanentboende i området. Detta kommer exempelvis medföra mer bebyggelse i området och ökad trafik, även om trafikvolymerna fortsättningsvis bedöms bli fortsatt låga. Planförslaget kommer även innebära att strandområdet blir mer tillgängligt genom en viss upprustning av befintlig strandpromenad. 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. En konsekvens är även att stora lummiga tomter ersätts av en tätare bebyggelse. I och med att området byggs ut kommer många träd att tas ner, vilket påverkar områdets karaktär. Planförslaget innebär att ett antal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarderna i området.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då detaljplanen kan bedömas vara av stor betydelse med stora konsekvenser för fastighetsägare i och med att kommunen avser att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet och förbättra vägar och allmän plats, vilket innebär att enskilda fastighetsägare ska betala både anläggningsavgift för VA och gatukostnader. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samrådstiden varade mellan den 2 maj och 16 juni 2017, sammanlagt cirka 6 veckor. En gatukostnadsutredning för förslaget skickades ut på samråd under samma tid.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, Trafikverket, lantmäterimyndigheten och Trafikförvaltningen. Synpunkter har inkommit från nämnder och intresseföreningar. Yttranden har även inkommit från samtliga tomtägare- och vägföreningar inom planområdet samt från ägarna till cirka 65 stycken av planområdets cirka 190 fastigheter. Länsstyrelsen och Trafikverket har synpunkter på hur planförslaget hanterar riksintresset för kommunikationer samt bullerproblematiken i området. Ett flertal synpunkter från fastighetsägare har berört förslag till styckning eller åtgärd på egen fastighet, efterfrågan på bulleråtgärder längs med Värmdöleden, förslag till flerbostadshus enligt planförslaget samt vägbredder. En övrig frekvent förekommande synpunkt från föreningar och fastighetsägare har varit ifrågasättande av kommunalt huvudmannaskap.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. Bland annat har bebyggelsefritt avstånd till Värmdöleden reviderats samt markanvändning ändrats för fastigheter längs med Värmdöleden, på grund av ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnation. Revideringar har även gjorts gällande minsta fastighetsstorlek. Ett fåtal bostäder i radhusform har tillkommit och ett fåtal förslag till avstyckningar har utgått. En planbestämmelse har lagts som reglerar gestaltning för tillkommande radhus och flerbostadshus. Till följd av utförd detaljprojektering av gator, VA och dagvatten har mark-

och släntintrång reviderats. I övrigt har justeringar gjorts av ett antal planbestämmelser och gränsdragningar på plankartan.

Samtidigt med detaljplanarbetet tas en gatukostnadsutredning fram enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (kommunstyrelsen den 4 april 2016, §128). På grund av förändringar i fördelningsområdet och kostnadsunderlaget kommer gatukostnadsutredningen att skickas ut på ett andra samråd samtidigt som detaljplanen är utställd för granskning. Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under kvartal 4 år 2018.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader och anläggningsavgifter för VA. 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. Genomförandet av detaljplanen bedöms att få full kostnadstäckning för ombyggnad av gator i området och ett litet negativt netto för VA-utbyggnaden. Planförslaget innebär att ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området, dessa fastigheter erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

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

Tidplan

Granskning	4:e kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2019
Laga kraft	2:a kvartalet 2019*
Utbyggnad	2019–2022*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse
Samrådsredogörelse
Plankarta, blad 1
Plankarta, blad 2
Planbeskrivning
Illustrationskarta
Namninsamling fastighetsägare, 15 augusti 2018

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/solbrinken

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Översikt Solbrinken-Grundet, 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	2017-04-04	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2017-06-13	KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2017-04-04	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning		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	

