

2016-10-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2014/94-214

Projekt 9430

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Mjölkudden – Gustavsviks gård i Sydöstra Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Mjölkudden – Gustavsviks gård. Planförslaget syftar till att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende, tillåta en förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild, värdefull natur- och kulturmiljö bevaras samt dagvatten tas om hand. Syftet är även att säkra allmänhetens tillgång till strandområden. Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Samtidigt med detaljplanarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Gatukostnadsutredningen visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare.

Planenheten har för avsikt att genomföra samråd från den tredje veckan i oktober 2016 och minst sex veckor framåt.

Ärendet

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 det 173 berörda fastigheter, varav 114 är permanentbebodda. Merparten av marken inom planområdet är privatägd 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.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till de fastigheter som idag saknar detta samt möjliggöra för kommunalt övertagande av huvudmannaskap för vägar och naturmark.

Planförslaget möjliggör en varsam förtätning med en tillkomst av cirka 40 bostadsfastigheter i området genom avstyckning från befintliga fastigheter. 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 en något större byggrätt för en större fastighet. Byggrätten på enskilda tomter begränsas till högst en huvudbyggnad per fastighet, däremot finns ingen begränsning av antal inrymda lägenheter i huvudbyggnad. Detta gör det tillåtet med mindre flerbostadshus, vilket är definitionen av en huvudbyggnad som inrymmer fler än två lägenheter. Planförslaget medger även ett mindre exploateringsområde invid Drabantvägen, som innebär en förtätning om cirka 50 bostäder över tre fastigheter. På Bergholmen föreslås ingen utbyggnad och inte heller kommunalt VA.

I planförslaget klassificeras vägarna i området som uppsamlingsvägar och lokalvägar. Norrifrån går uppsamlingsstråket från Boo strandväg via Backebölsvägen och Baggensvägen till och med Drabantvägen. Galärvägen förlängs i sin nuvarande sträckning och kopplas samman med Drabantvägen och blir även den en uppsamlingsväg. Lokalvägar behåller i stort 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 anger en varsam upprustning av naturmarksområden för att öka tillgängligheten till dessa och samtidigt värna naturmiljövärden. Strandpromenaden längs Baggensfjärden planeras förbättras avseende standard och orienterbarhet. En tillgänglighetsanpassad gångväg kommer även att anläggas från parkeringsplatsen vid Mjölkudden ut till Ekudden. Delar av den öppna ängsmarken vid Mjölkudden utvecklas till en plats för lek och utevistelse. Vid Galärvägen anordnas även en ny hundrastgård.

För att bevara och skydda strandnära naturvärden, både på land och i vatten, har ett fåtal stigar och tillgänglighetsanpassade gångvägar föreslagits i det strandnära området för att inte onödigt störa fågelliv och vattenliv. De vassområden som finns är värdefulla lokaler för både fågelliv och fiskar. Inom de fastigheter som har strandtomt och vatten, begränsas rätten att bebygga strandzonen för att begränsa inverkan på naturmiljön i zonen. För att värna områdets karaktär har planförslaget utformats med utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd. Naturområdet söder och öster om Gustavsviks gård föreslås bli allmän platsmark och kommunen övertar driften av badplatsen.

Planförslaget är utformat med varsamhets- och skyddsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla. Utökad lovplikt föreslås även för särskilt värdefulla byggnader och inom område för särskild värdefull kulturmiljö.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Samtidigt med detaljplanarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Gatukostnadsutredningen visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare.

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 möjliggör.

Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2014-04-08 § 79 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Beslut om samråd för gatukostnadsutredning togs 2016-09-27. Planchefen har beslutat 2016-10-12 att sända rubricerat planförslag på samråd till berörda remiss-instanser och sakägare.

Tidplan

Planenheten har för avsikt att genomföra samråd från den tredje veckan i oktober 2016 och minst sex veckor framåt. Efter samråd och granskning bedöms detaljplanen kunna antas i kommunfullmäktige under 4:e kvartalet 2017.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Terese Karlqvist
Planarkitekt

Översikt Mjölkudden – 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		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2016-09-27	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	

