

2017-03-24

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2015/665-214

Projekt 9434

Utökat planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Solbrinken-Grundet i sydöstra Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Syftet är även att övergå till kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser 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 att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor samt möjliggöra för bulleravskärmande flerbostadshus. Samtidigt med detaljplanarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Gatukostnadsutredningen visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare.

Planförslaget möjliggör en mindre förtätning med cirka 70 tillkommande lägenheter i flerbostadshus, 7 tillkommande i radhus, 10 tillkommande i parhus och 18 nya villafastigheter. Generell lovplikt för trädgårdar införs samt skyddsbestämmelse som innebär att värdefulla träd inte får fällas inom vissa områden. Värdefulla kulturmiljöer bevaras också genom bestämmelser på plankartan för ett mindre antal fastigheter. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

De viktigaste konsekvenserna av planen är minskade utsläpp till kust och sjöar då kommunalt VA byggs ut i området, ett bidrag till bostadsförsörjningen och kommunal service i form av en ordnad allmäntillgänglig park samt tillgängligare strandpromenad. Utbyggnaden av bostäder leder till att trafiken kommer öka. Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader och anläggningsavgifter för VA. Planenheten har för avsikt att genomföra samråd från den första veckan i maj 2017 och 6 veckor framåt.

Ärendet

Planområdet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i kommunens förnyelseplanering i sydöstra Boo. 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 tomägareföreningar 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.

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Syftet är även att övergå till kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser 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 att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor samt möjliggöra för bulleravskärmande flerbostadshus.

Projektet genomförs, i enlighet med kategorin långsiktigt hållbar planering i arbetsmodellen för förnyelseplanering i Boo, med kommunalt huvudmannaskap för vatten, spillvatten och allmänna platser. Detaljplanens främsta mål är att få en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service samt verksamheter och kontor för småföretagare. Målet är vidare att allmänhetens tillgång till strandområden ska säkras.

Planförslaget möjliggör en mindre förtätning med cirka 70 tillkommande lägenheter i flerbostadshus, 7 tillkommande i radhus, 10 tillkommande i parhus och 18 nya villafastigheter. Huvudbyggnader inom villafastigheter får innehålla högst 2 bostadslägenheter. Om samtliga villafastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma 2 bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggör för planförslaget för totalt cirka 450 bostäder. Planförslaget medger även större byggrätter för villafastigheter. Generell lovplikt för trädfällning införs samt skyddsbestämmelse som innebär att värdefulla träd inte får fällas inom vissa områden. Värdefulla kulturmiljöer bevaras också genom bestämmelser på plankartan för ett mindre antal fastigheter. Strandskyddet föreslås upphävas på delar av kvartersmarken, på delar av parkmark, för lagligt uppförda byggnader som hamnar inom strandskydd, lagligt uppförda bryggor samt på lokaligator.

Planförslaget kommer att medföra ett ökat permanentboende i området. Detta kommer exempelvis medföra mer bebyggelse i området och ökad trafik. De viktigaste

konsekvenserna av planen är minskade utsläpp till kust och sjöar 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 flera träd tas ner, vilket påverkar områdets karaktär. Planförslaget kommer även innebära att strandområdet blir mer tillgängligt genom en viss upprustning av strandpromenaden genom området.

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.

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. Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Samtidigt med detaljplanarbetet tas en gatukostnadsutredning fram enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (KS den 4 april 2016, §128). Ett samrådsförslag har upprättats som visar fördelningen av kostnaderna för allmänna platser och anordningar mellan fastighetsägarna i området. Gatukostnadsutredningen kommer finnas utställt på samråd parallellt med detaljplaneförslaget.

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt den 9 december 2015, § 243.

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.

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. Detta innebär även att barns möjligheter att leka och röra sig inom området förbättras.



Tidplan

Samråd	maj-juni 2017
Granskning	1:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2019*
Utbyggnad	2019-2022*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Emilie Larsen
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		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd		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	

