

## Information inför samråd

# Detaljplan för Fågelstigen i Boo

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

## Sammanfattning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området för att möjliggöra för permanent boende. Området planläggs enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering, med kommunalt huvudmannaskap för vägar, natur- och parkmark. Planområdet är beläget i Boo, strax söder om Orminge centrum, och omfattar cirka 30 bostadsfastigheter.

Detaljplanen möjliggör en förtätning av bostäder genom avstyckningar. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till förutsättningarna på platsen och väntas i huvudsak utgöras av friliggande villor, parhus samt enstaka radhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma. Värdefull vegetation inom planområdet kommer att skyddas och dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark kommer att tas omhand. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Tillgängligheten och trafiksäkerheten inom området kommer att öka efter detaljplanens genomförande i samband med att vägarnas standard och berörda korsningar förbättras. Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer. VA-utbyggnaden finansieras med anläggningsavgifter. Projektet gör ett underskott på cirka 7 miljoner kronor som fördelas på skattekollektivet med cirka 1,5 miljoner kronor och VA-kollektivet med cirka 5,5 miljoner kronor.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under januari-februari 2019.

## Ärendet

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området för att möjliggöra för permanent boende. Området planläggs enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering med ett långsiktigt hållbart perspektiv, med kommunalt huvudmannaskap för vägar, natur- och parkmark.

Planområdet är beläget i Boo, strax söder om Orminge centrum, och omfattar cirka 30 bostadsfastigheter med tomtstorlekar varierande mellan 900-2200 kvm. I norr och öster gränsar planområdet till bostadsbebyggelse och naturmark som är planlagd, i söder mot industribebyggelse och Värmdöleden (väg 222) samt i väster mot Ormingeleden och ett obebyggt område där planläggning för etablering av ett nytt verksamhetsområde pågår. Området är ett tidigare fritidshusområde där de flesta saknar anslutning till kommunalt vatten och spillvatten.

Vägarna i området kommer att rustas upp med utgångspunkt i Nacka kommuns riktlinjer för gatustandard och överförs till kommunen som blir ny huvudman. Det befintliga gatunätets sträckning inom området behålls och bredden på vägbanan hålls nere till 4,5 meter. Vägarna anpassas till befintlig terräng och höjdsättningen utgår från de befintliga höjderna så att nya slänter och annan påverkan begränsas. Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer (kommunstyrelsen den 4 april 2016, § 128). En gatukostnadsutredning bedrivs parallellt med arbetet med detaljplanen. Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan ansluta och finansieras med anläggningsavgifter.

Detaljplanen ger byggrätter som möjliggör en förtätning av bostäder genom avstyckningar, med tomtstorlekar på ned till 500-700 kvm. Vissa fastigheter har bedömts olämpliga att stycka på grund av otillräcklig storlek, branta terrängpartier, skyddsvärd mark och vegetation, trafikbuller eller dagvattensituationen. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till förutsättningarna på platsen och väntas i huvudsak utgöras av friliggande villor och/eller sammanbyggda parhus, samt enstaka radhus.

Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma, varav upp till fem i radhusform, se illustrationskarta nedan. Planförslaget tillåter att högst en huvudbyggnad på 1-2 våningar får uppföras per fastighet. Detaljplanen omfattar även bestämmelser bland annat vad gäller antal tillåtna lägenheter i varje huvudbyggnad (högst två), skydd av värdefull vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark. Om samtliga villafastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet.

I planområdets norra del, söder om korsningen Fågelstigen – Telegramvägen, finns en fastighet som utifrån ljudmiljö och avstånd till kollektivtrafik lämpar sig för en något tätare bebyggelse. Där tillåter detaljplanen radhusbebyggelse på 1-2 våningar, uppdelat på som mest fem fastigheter.



*Illustrationsplan som visar på planförslagets huvuddrag.*

Områdets naturvärden är främst knutna till de privata fastigheternas äldre trädgårdsmiljöer bland annat i form av äldre träd samt bärande träd och buskar. Med hänsyn till bland annat landskapsbilden, biologisk mångfald och omhändertagande av dagvatten omfattar planförslaget skydd av särskilt värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom kvartersmark. I planområdets nordvästra del planläggs ytor för park- och naturmark och i områdets södra del planläggs en liten yta i Fågelstigen

förlängning som naturmark. Inom föreslagen parkmark skulle även ytor för dagvattenhantering kunna anläggas.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under januari-februari 2019.

## Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 5 november 2013, § 214. Med anledning av att nya bestämmelser om riktvärden för trafikbuller har trätt ikraft, samt kommunens nya riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning, antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott en ny startpromemoria den 7 augusti 2018, § 136.

## Ekonomiska konsekvenser

Totalt uppskattas projektet ha kostnader på 19 miljoner kronor och intäkter/inkomster på 12 miljoner kronor. Projektet gör således ett underskott på cirka 7 miljoner kronor som fördelas på skattekollektivet med cirka 1,5 miljoner kronor och VA-kollektivet med cirka 5,5 miljoner kronor. I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras enligt dessa.

## Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. En förtätning inom planområdet bedöms dock medföra att behovet av rekreationsmiljöer inom gångavstånd från planområdet ökar. Avståndet till närmaste befintliga lekplats är drygt 600 meter, normalt eftersträvas cirka 300 meter. Det planeras inte för någon utbyggnad av lekplats inom projektet men möjligheten till att anlägga en i framtiden kvarstår då befintlig naturmark på kommunal mark inom planområdet bevaras.

## Tidplan

Samråd	1:a kvartalet 2019
Granskning	4:e kvartalet 2019
Antagande och laga kraft	2:a kvartalet 2020

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Magnus Bohman  
Planarkitekt

## Översikt Fågelstigen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM	2018-08-07	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd	2018-12-12	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	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	

