

2018-11-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/665-214
Projekt 9434
Utökat förfarande

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 50 tillkommande bostäder i flerbostadshus, 23 tillkommande i radhusform, 10 tillkommande i parhus och 15 nya villafastigheter. Verksamheter och kontor om cirka 8 000 kvadratmeter BTA möjliggörs, och befintlig förskola i området bekräftas. Planförslaget innebär även upprustning av befintlig strandpromenad, lekplats och valborgseldplats. 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 väg- och tomtägareföreningar inom planområdet samt från ägarna till cirka 65 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.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden återremitterade ärendet den 26 september 2018, §207 för att utreda om planen kan möjliggöra radhus istället för flerbostadshus vid Evedalsvägen-Baggensviksvägen. Efter utredning har planförslaget reviderats så att aktuellt område innehåller en kombination av radhus och flerbostadshus samt krav på plantering mot gata.

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under januari-februari 2019.

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 lämpliga 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 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.

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 50 tillkommande bostäder i flerbostadshus, 23 tillkommande i radhusform, 10 tillkommande i parhus och 15 nya

villafastigheter. Huvudbyggnader inom villafastigheter får innehålla högst två bostadslägenheter. Om samtliga villafastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet. Planförslaget medger även större byggrätter för villafastigheter. Verksamheter och kontor om cirka 8 000 kvadratmeter BTA möjliggörs, och befintlig förskola i området bekräftas. Planförslaget innebär även upprustning av befintlig strandpromenad, lekplats och valborgseldplats. 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 lokalgator. 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 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 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. 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 väg- och tomtägareföreningar 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.

Planförslaget togs upp för beslut om granskning i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 september 2018, § 207. Dock återremitterades ärendet för att utreda om detaljplanen kan möjliggöra radhus istället för flerbostadshus vid Evedalsvägen-Baggensviksvägen. Efter utredning har planförslaget reviderats genom att det på aktuellt område föreslås en kombination av radhus och flerbostadshus. På grund av trafikbuller och topografi behöver bebyggelsen närmast Värmdöleden utformas som flerbostadshus för att klara gällande trafikbullerriktvärden samt tillgänglighetskrav. Planförslaget reglerar i de reviderade granskningshandlingarna att bebyggelsen närmast korsningen Evedalsvägen-Baggensviksvägen ska vara radhus. Vidare regleras krav på plantering mot gata. Planenheten bedömer att förslaget innebär bebyggelse som är mer anpassad till områdets småskaliga karaktär. Planförslaget innebär ett halverat antal bostäder inom kvarteret vid Evedalsvägen-Baggensviksvägen. Som tidigare reglerar en gestaltningsbestämmelse f₄ att byggnader ska utformas med hänsyn till områdets småskaliga karaktär. Fasadmaterial ska i första hand vara trä eller puts, om inte obrännbar eller bullerabsorberande fasad krävs av tekniska skäl. Om fasad färgsatts ska dov kulör användas. Eventuella elementskarvar ska utgöra del av en medveten gestaltning.

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 januari-februari 2019.

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 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 berörd 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	januari-februari 2019
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2019
Laga kraft	4:e kvartalet 2019*
Utbyggnad	2020–2022*

**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.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

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	2017-04-04	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2017-06-13	KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2017-04-04	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2018-09-27	MSN	Återremiss
✓	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	

