

## **Detaljplan för Mjölkudden - Gustavsviks gård med Bergholmen, i Boo**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta över huvudmannaskapet för allmän plats och förbättra vägstandarden, möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse samt att tillåta viss förtätning. Detaljplanen syftar också till att värna områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kultur- och naturmiljöer samt landskapsbild. Mjölkudden – Gustavsviks gård ligger i sydöstra Boo och omfattar cirka 170 fastigheter. Planförslaget gör det möjligt för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt möjliggöra för kommunalt övertagande av huvudmannaskap för allmän plats. Vidare möjliggörs en varsam förtätning och med till cirka 40 avstyckningar av bostadsfastigheter samt ett område med tätare bebyggelse med cirka 30 bostadslägenheter i form av parhus och kedjehus. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen för Mjölkudden – Gustavsviks gård var ute på samråd under hösten 2016. Synpunkter inkom från 10 kommunala nämnder och myndigheter, 5 synpunkter från inkom från föreningar och cirka 110 synpunkter inkom från fastighetsägare inom planområdet. Inkomna synpunkter från remissinstanser rör bland annat strandskydd, miljö kvalitetsnormer, fornlämningar, dagvatten, markföroreningar, skydd av natur- och kulturvärden, huvudmannaskap, strandpromenaden, exploateringsgrad och plankartans bestämmelser. Synpunkter som lämnats av flera fastighetsägare berör avstyckningar, prickmark, släntintrång, vägarnas tänkta utformning, genomförandetidens längd, den fördröjda genomförandetiden, gatukostnader, detaljplanens geografiska avgränsning, skydd av kulturmiljön, storleken på komplementbyggnader samt exploateringsområdets

omfattning och reglering. Efter samråd har justeringar eller förtydliganden gjorts kring flertalet av dessa frågor.

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader och anläggningsavgifter för VA. Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter.

Planenheten har för avsikt att genomföra granskning under fjärde kvartalet år 2018.

## Ärendet

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, omhändertagande av dagvatten samt 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.

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 cirka 170 fastigheter, varav 114 är permanentbebodda. Merparten av marken inom planområdet är privat 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.

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 förtätning och med cirka 40 avstyckningar av bostadsfastigheter samt ett område med tätare bebyggelse med cirka 30 bostadslägenheter i form av parhus och kedjehus. I varje enbostadshus får två bostadslägenheter inrymmas. På Bergholmen föreslås ingen utbyggnad och inte heller kommunalt VA. Planförslaget kommer att medföra ett ökat permanentboende i området. Detta medför mer bebyggelse i området och ökad trafik, även om trafikvolymerna fortsättningsvis bedöms bli låga. 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 att byggrätten är större på större fastigheter. Byggrätten på enskilda tomter begränsas till högst en huvudbyggnad per fastighet med högst två bostadslägenheter. Större byggrätter och avstyckningar leder till att det på stora lummiga tomter kommer att finnas en

tätare bebyggelse. I och med att området byggs ut kommer många träd att tas ner, vilket påverkar områdets karaktär. De viktigaste konsekvenserna av detaljplanen är minskade utsläpp till Baggensfjärden då kommunalt VA byggs ut i området och då området förtätas bidrar det till bostadsförsörjningen. 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.

I planförslaget klassificeras vägarna i området som uppsamlingsvägar och lokalvägar. Uppsamlingsvägarna som leder till skolor och förskolor kompletteras med trottoar. För att minska intrång och gatukostnader föreslås lokalvägar i stort behålla 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 föreslår en varsam upprustning av naturområdena och att samtidigt värna naturmiljövärden. Bland annat planeras strandpromenaden längs Baggensfjärden 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. För att värna områdets karaktär har planförslaget utformats med skydd av värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom vissa områden. Naturområdet söder och öster om Gustavsviks gård föreslås bli allmän platsmark och kommunen övertar driften av en badplats. Området för Gustavsviks båtklubb och för Booseglarsällskap föreslås bli kvartersmark.

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

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats för planen.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande eftersom detaljplanen bedöms vara av stort intresse för fastighetsägarna inom området. Kommunen avser att ansluta området till det kommunala vatten- och spillvattennätet och förbättra vägarna vilket innebär att enskilda fastighetsägare behöver betala anläggningsavgift för VA och gatukostnadsersättning.

Samtidigt med detaljplanarbetet tas en gatukostnadsutredning fram.

Gatukostnadsutredningen visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare.

### **Synpunkter från samrådet och ändringar till granskning**

Samrådstiden var 5 veckor, mellan 19 oktober och 30 november 2016. Vid två tillfällen hölls öppet hus dit områdets fastighetsägare var inbjudna. Synpunkter inkom från 10 kommunala nämnder och myndigheter, 5 synpunkter från inkom från föreningar och cirka 110 synpunkter inkom från fastighetsägare inom planområdet.

Inkomna synpunkter från remissinstanser rör bland annat strandskydd, miljö kvalitetsnormer, fornlämningar, dagvatten, markföroreningar, skydd av natur- och kulturvärden, huvudmannaskap, strandpromenaden, exploateringsgrad och plankartans bestämmelser. Synpunkter som lämnats av flera fastighetsägare berör avstyckningar, prickmark, släntintrång, vägarnas tänkta utformning, genomförandetidens längd, den fördröjda genomförandetiden, gatukostnader, bryggor, detaljplanens avgränsning mot detaljplanen för Galärvägen, skyddet av kulturmiljön, storleken på komplementbyggnader samt exploateringsområdets omfattning och reglering.

Efter samrådet har ändringar gjorts både vad gäller planbestämmelser och planbeskrivning till granskning. Bland annat har exploateringsområdet vid Baggensvägen – Drabantvägen minskats och reglerats, en översyn kring vilka fastigheter som tillåts styckas har gjorts, marken för Gustavsviks båtklubb föreslås vara kvartersmark och ett nytt område föreslås för pumpstation strax norr om Gustavsviks båtklubb.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader för utbyggnad av allmän plats som vägar och parken. Finansiering av vatten och spillvatten sker genom anslutningsavgifter. 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. 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**

Då området omvandlas för permanentboende ökar behov av mötesplatser, lekplatser, badplatser, gång- eller motionsslingor och platser för fritidsaktiviteter för både barn och vuxna. Därför föreslås delar av den öppna ängsmarken vid Mjölkudden utvecklas till en plats för lek och utevistelse, med bland annat en lekplats för yngre barn. Vidare föreslås en strandpromenad inom området byggas ut, badplatsen rustas upp och en hundrastgård byggas ut. Boo Seglarsällskap som huserar en jolleklubb för barn ges möjlighet att utveckla sin verksamhet. Gång- och cykelbanor föreslås vilket ökar trafiksäkerheten inom området. Trafiksäkra gång- och cykelvägar till Boo gårds skola och Boo gårds förskola skapar trygga skolvägar för skolbarn och förskolebarn. Detta bedöms bidra till goda och tillgängliga livsmiljöer för både barn och unga.



## Tidplan

Granskning	4:e kvartalet 2018
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
- Plankarta blad 1 och 2
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. På Nacka kommuns hemsida finns handlingar som hör till ärendets tidigare skeden

[www.nacka.se/mjolkudden-gustavsvik](http://www.nacka.se/mjolkudden-gustavsvik)

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Linn Grönlund  
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	

