§ 49

KFKS 2015/665-214

Detaljplan för Solbrinken-Grundet, fastighet Backeböl 1:497 m.fl. i Boo

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en 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 förtätning med cirka 90 bostäder, nya verksamhetslokaler om cirka 8 000 kvadratmeter BTA och bekräftar en befintlig förskola i området. Planförslaget innebär upprustning av strandpromenad, lekplats och valborgseldplats. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget var utställt på en andra granskning med anledning av att planområdet minskades och två naturområden lyftes ur planen efter den första granskningen. Detta på grund av synpunkter under den första granskningen där två vägföreningar önskade ha kvar rådigheten över naturområdena. Under den andra granskningen inkom synpunkter från ett fåtal remissinstanser, främst om vändytor för avfallshämtningsfordon, naturvärdesinventering, hantering av trafikbuller samt skyfallsvatten och små justeringar av planbestämmelser. Yttranden inkom från samtliga berörda föreningar och 18 fastighetsägare inom planområdet. Efter att planförslaget varit på en andra granskning har mindre justeringar och förtydliganden gjorts, främst av plankartans bestämmelser utifrån Nacka Vatten och Avfalls och lantmäterimyndighetens synpunkter. Mindre justeringar av gränser har gjorts för att underlätta genomförandet av planen.

Under den första granskningen inkom yttranden från ett fåtal remissinstanser, bland annat saknade natur- och trafiknämnden en naturvärdesinventering och önskade platser för snöupplag. En av föreningarna önskade fortsatt enskilt huvudmannaskap inom naturområdet vid Lillsvängen, en annan förening önskade i första hand att exploatera och i andra hand ha enskilt huvudmannaskap inom naturområdet vid Grusbrinken. De främsta

synpunkterna från fastighetsägare handlade om huvudmannaskap och exploatering inom dessa naturområden, vägbredder och åtgärder på egna fastigheten.

Under samrådet hade Länsstyrelsen och Trafikverket synpunkter på hur trafikbuller samt riksintresset för kommunikationer hanterades. Synpunkter från fastighetsägare berörde främst åtgärd på egen fastighet, utformning av mindre flerbostadshus, vägbredder och huvudmannaskap. Efter samrådet ökades bebyggelsefritt avstånd till Värmdöleden och markanvändningen ändrats för några fastigheter längs Värmdöleden utefter ny trafik-bullerförordning.

Kommunens projekt förväntas gå med ett underskott om cirka 15,6 miljoner kronor, exklusive underskott för Nacka Vatten och Avfalls genomförande.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 28 februari 2020
Bilaga 1. Granskningsutlåtande 2
Bilaga 2. Plankarta, blad 1-3
Bilaga 3. Planbeskrivning
Bilaga 4. Illustrationskarta

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Christina Ståldal (NL) meddelade att hon inte deltar i beslutet.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistan:
”Det ställningstagande som Nackalistan tänkte göra i detta ärende ändrades då det uppstod en viss tveksamhet efter föredragningen av ärendet. Det gällde bl.a. statusen av marken i förhållande till den byggnation som föreningen har fört fram som förslag. Förhoppningsvis kan ytterligande klarläggande av läget komma vilket kan göra att Nackalistan yrkar bifall till föreningens förslag om byggande av radhus som skulle medföra att grönområdet blev mer tillgängligt med bostäder som passar in i områdets karaktär. Nackalistan är som vanligt kritiska till finansieringssystemet av väg- och VA-exploatering i förnyelseområden och återkommer kring detta då ärendet hanteras i kommunstyrelsen.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande för Miljöpartiet:
”I denna plan föreslås nu en kombination av radhus och flerbostadshus, något som Miljöpartiet välkomnar då vi tycker det är bra med olika boendeformer och bostäder i samma område. Området präglas också av ett stort bullerstörande inslag: Värmdöleden. Miljöpartiet ser gärna att det i detaljplaner som påverkas av stora bullerkällor som vägar finns ett system liknande det för gatukostnader där bullerkostnaderna (och åtgärder för

dessa) ligger med som en kostnad för området och delas för de bostäder som finns där. För denna detaljplan ser vi också gärna hur gröna bullerskydd (med växter) eller bullerskydd i form av gabioner (motion 18 juni 2018 § 206 KFKS 2018/644) eller med solceller (motion 23 april 2019 § 151 KFKS 2019/406) tas fram, i linje med vad vi tidigare motionerat om.

När kommunen ordnar med gator och andra allmänna platser i förnyelseområden är det de berörda fastighetsägarna som får stå för merparten av kostnaderna. Miljöpartiet tycker att den som bygger fler bostäder på en fastighet också borde betala mer i gatukostnadsersättning. Om man skulle väga in antal bostäder per fastighet skulle gatukostnadsersättningen bli lägre räknat per bostad, eftersom det blir fler bostadsägare som är med och delar på totalkostnaden. När en fastighetsägare i efterhand väljer att bygga om ett enbostadshus till ett flerbostadshus, borde denne få betala extra gatukostnadsersättning för de tillkommande bostäderna. Dessa pengar kan i efterhand skiftas ut till ägarna av de fastigheter som ursprungligen var med och betalade för utbyggnaden av gatunätet i området något vi tidigare motionerat om (motion 13 november 2017 § 338 KFKS 2017/1045)."

- - - - -