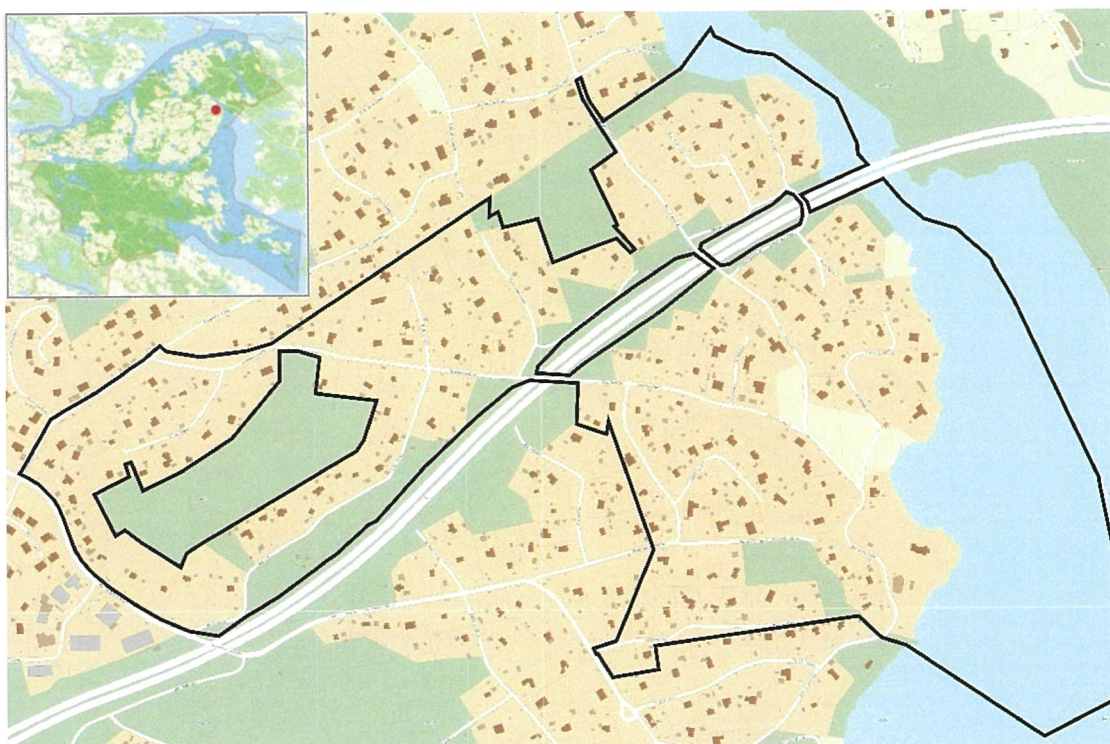


Solbrinken-Grundet

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



Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

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. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden ska bevaras och i viss utsträckning skyddas. Vidare kan bullerutsatta lägen, där det inte är lämpligt med friliggande bostäder, nyttjas för att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor samt möjliggöra för flerbostadshus.

Detaljplanens främsta mål är att möjliggöra för en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar. Målet är vidare att allmänhetens tillgång till strandområden ska säkras.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet den 8 december 2015, § 243. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Denna plan ersätter alla idag gällande planer och områdesbestämmelser inom planområdet.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser (tre kartblad, varav ett utgör upphävande av strandskydd)
- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Som bilagor till detaljplaneförslaget hör:

- Antikvarisk platsanalys 2016, bilaga 1
- Bullerutredning – Solbrinken Grundet, sydöstra Boo, bilaga 2
- Lista och kartor över fastigheter berörda av släntintrång, markinlösen och andra fastighetsrättsliga konsekvenser, bilaga 3

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Övergripande kommunala styrdokument såsom Översiktsplan, Kustprogram, Kulturmiljöprogram, Grönstrukturprogram
- Planprogram för Sydöstra Boo (antaget mars 2012) med tillhörande utredningar
- Miljöredovisning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1
- Granskningsutlåtande 2
- PM Risk
- För- och detaljprojektering – vägar, VA, dagvatten, geoteknik, landskap
- Skyfallsanalys för Nacka kommun
- Bullerutredningar för nya radhus och flerbostadshus (radhus på fastigheterna Backeböl 1:38 och 1:40, flerbostadshus på Backeböl 1:37 och 1:38, flerbostadshus på Backeböl 1:619 och 1:452, radhus på Backeböl 1:542, radhus på Backeböl 1:89 och radhus på Backeböl 1:446)

Innehållsförteckning:

- | | |
|--------------------|-------|
| 1. Sammanfattning | s. 3 |
| 2. Förutsättningar | s. 4 |
| 3. Planförslaget | s. 14 |

4. Konsekvenser av planen	s. 30
5. Så genomförs planen	s. 37
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 46
7. Medverkande i planarbetet	s. 49

I. Sammanfattning

Detaljplanen är en del av kommunens förnyelseplanering i Sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att kommunalt vatten och avlopp (VA) anläggs i äldre fritidshusområden för att förbättra miljön och att området omvandlas för att kunna fungera för permanentboende. För Sydöstra Boo antogs ett detaljplaneprogram 2012.

Området Solbrinken-Grundet är till stora delar ett äldre fritidshusområde som omfattar cirka 190 fastigheter utan kommunalt vatten och avlopp, som fått en alltmer permanentbosatt befolkning. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets väg- och tomtägareföreningar äger och förvaltar allmän platsmark inom området.

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. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. Vidare kan bullerutsatta lägen, där det inte är lämpligt med friliggande bostäder, nyttjas för att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor samt möjliggöra för flerbostadshus.

Detaljplanen genomförs, i enlighet med kategorin långsiktigt hållbar planering enligt 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 som fastighetsägare önskar.

Planförslaget möjliggör en förtätning med cirka 50 tillkommande bostäder i flerbostadshus, 20 tillkommande i radhusform, 4 tillkommande i parhus och 16 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, cirka 8 000 kvadratmeter bruttoarea verksamheter och kontor samt att en förskola bekräftas för 40 barn. Strandskyddet upphävs på delar av kvartersmarken, på delar av parken vid Fiskebovägen, för lagligt uppförda byggnader, lagligt uppförda bryggor samt på lokalgator. Inom planområdet finns värdefulla kultur- och naturmiljöer som i viss utsträckning skyddas genom bestämmelser på plankartan.

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 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.

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart på allmän platsmark kan tidigast ske under tredje kvartalet 2020, respektive tredje kvartalet 2023 på kvartermark, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande, det vill säga byggstart efter beviljande av startbesked för bygglov, kan ske 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter att VA-utbyggnaden är färdig, slutbesiktigad och anläggningsavgiften är betald. Gatukostnader och VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Utbyggnad av allmänna anläggningar med tillhörande fastighetsbildningsåtgärder finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning och anläggningsavgifter för VA. Arbetet med detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter som debiteras vid bygglov. 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 kvartermark.

En lagakraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator med mera samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet Solbrinken-Grundet utgör utbyggnadsetapp 2 i kommunens förnyelseplanering i Sydöstra Boo. Detaljplaneområdet omfattar bland annat gatan Solbrinken, del av Boo Strandväg och Evedalsvägen samt område Grundet. Detaljplaneområdet är cirka 67 hektar, varav cirka 16 hektar utgör vattenområde. Området angränsar till Baggensfjärden i öst, Rosbrinken i söder, Gustavsviksvägen i väst och Ringleksvägen i norr. Området korsas av Värmdöleden (väg 222).

Området omfattar cirka 190 fastigheter för fritidshus och permanent bostadsändamål vilket utgör samtliga fastigheter inom område M1, M2, N, K samt del av O, enligt tidigare indelning av kommunens förnyelseplanering. Kommunen äger en fastighet, Backeböl 1:453,

Detailplan för Solbrinken-Grundet, fastighet Backeböl 1:497 m. fl. i Boo Nacka Kommun Utökat planförfarande Blad 3 av 3 Planenheten i februari 2020		Till denna här: Planbeskrivning Fastighetsöversikt Illustrationskarta
Angela Jonasson Biträdande planchef	Tove Mark Planarkitekt	Emilie Warsell Planarkitekt
Tillstyrkt av MSN 2020-03-16, 1:49 Antagen av KF 2020-10-12, 1:288 Laga kraft 2021-10-15		KFKS 2015/665-214 Projektnr. 9434 DP 665

 Strandskyddet upphävs
 Administrativ gräns

UPPRYSNINGAR:
 Planen är upprättad enligt plan- och
 bygglagen PBL (2010:900) enligt dess
 lydelse efter den 1 januari 2015.
 Koordinatsystem: SWEREF 99 19 00
 Höjdsystem: RH2000

