

21 oktober 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 236

KFKS 2014/94-214

Detaljplan för Mjölkudden - Gustavsviks gård med Bergholmen, 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 till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende samt tillåta en viss förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild, karaktär med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som kulturhistoriskt värdefullt.

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 förtätning med 42 avstyckningar av bostadsfastigheter samt ett område med tätare bebyggelse med 30 bostadslägenheter i form av parhus och radhus. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

De huvudsakliga konsekvenserna av detaljplanen är utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, kommunalt huvudmannaskap och förbättrad vägstandard, minskade utsläpp till Baggensfjärden och byggrätter anpassade för permanentboende.

Detaljplanen för Mjölkudden – Gustavsviks gård var ute på samråd under hösten år 2016. Inkomna synpunkter från remissinstanser rörde bland annat strandskydd, miljö kvalitetsnormer, fornlämningar, dagvatten, markföroreningar, skydd av natur- och kulturvärden och huvudmannaskap. Synpunkter som lämnats av flera fastighetsägare rörde bland annat avstyckningar, prickmark (mark som inte får bebyggas), släntintrång, genomförandetidens längd, den fördröjda genomförandetiden, gatukostnader, detaljplanens geografiska avgränsning, samt rad- och parhusområdets omfattning och reglering inom fastigheten Bo 1:355. Till granskningen gjordes justeringar eller förtydliganden kring flertalet av dessa frågor.

Planförslaget var utställt på granskning under hösten år 2018. Under granskningen inkom länsstyrelsen med synpunkter kring markföroreningar, strandskydd samt gestaltnings-

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------

bestämmelser. Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening motsätter sig fortsatt kommunalt huvudmannaskap. Återkommande synpunkter från fastighetsägare har rört önskemål om avstyckningar och att planförslaget medför en för kraftig förtätning. Synpunkter som lämnats av flera fastighetsägare har också rört prickmark, skyddsbestämmelser (q och k), släntintrång samt bebyggelsen inom rad- och parhusområdet.

Efter granskningen har vissa justeringar av planförslaget gjorts. Strandskyddet har ändrats i enlighet med Länsstyrelsens granskningssynpunkter. Miljötekniska utredningar har tagits fram som förtydligar hur föroreningssituationen ser ut och hur dessa ska hanteras. Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare skrivning kring detta. Vidare regleras maximalt antal lägenheter för rad- och parhusområdet.

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader och anläggningsavgifter för VA. Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter. Kommunens projekt förväntas gå med ett underskott om cirka 21,4 miljoner kronor, exklusive Nacka Vatten och Avfalls genomförande.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 2 oktober 2020

Bilaga 1. Plankarta blad 1 och 2

Bilaga 2. Illustrationsplan

Bilaga 3. Planbeskrivning inklusive fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 4. Granskningsutlåtande

Yrkanden

Lina Olsson (NL) yrkade avslag på förslag till beslut.

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), bifall till förslag till beslut.

Beslutsgång



Ordföranden ställde sitt bifallsyrkande mot Lina Olssons avslagsyrkande och fann att nämnden beslutat i enighet med bifallsyrkandet.

Christina Ståldal (NL) anmälde jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.

Reservationer

Lina Olsson (NL) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Nackalistan är emot finansieringsmodellen för detaljplanen med gatukostnader.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Protokollsanteckningar

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”I denna plan föreslås radhus och parhus tillkomma, något Miljöpartiet välkomnar då vi tycker det är bra att blanda olika typer av bostäder och boendeformer i samma område. I planområdet försvinner också ängsmark då det delvis blir plats för lek och utevistelse.

Ängsmark är viktigt ur ett biologiskt mångfaldsperspektiv. Vi hade därför gärna sett ett resonemang kring hur det kunde kompenseras för den förlorade ängsmarken, antingen i planen överlag eller på det sätt vilket lek- och utevistelseytan anläggs.

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 det är rätt att den som bygger fler bostäder på en fastighet också betalar mer i gatukostnadsersättning. När en fastighetsägare i efterhand väljer att skapa fler bostäder på sin fastighet, borde denne också i efterhand få betala in extra gatukostnadsersättning för de tillkommande bostäderna. Dessa pengar kan då skiftas ut till ägarna av de fastigheter som ursprungligen var med och betalade för utbyggnaden av gatunätet i området.”

Helena Westerling lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”För denna detaljplan som för övriga detaljplaner anser vi att frågan kvarstår om hur olika delar ska finansieras. Infrastruktur som vägar, vatten och avlopp, lekparker m.m. är en del av den gemensamma välfärd som en kommun ska erbjuda. Vägar i förnyelseområden bekostas idag av fastighetsägarna själva. Det vill vi socialdemokrater ändra på. Därför vill vi se över och utreda möjligheterna att ställa om till en gemensam finansiering av vägarna.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
