

2015-04-30

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2011/225-214  
Projekt 9420

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Information om samråd

### **Detaljplan för området kring Dalvägen – Gustavsviksvägen, i sydöstra Boo, Nacka kommun**

#### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

#### **Sammanfattning**

Detaljplanen utgör första etappen av omvandlingen av Sydöstra Boo och följer huvudsakligen godkänt planprogramms riktlinjer, som antogs 19 mars 2012. Den 28 maj 2012 § 137 antog kommunstyrelsen startpromemoria för området Dalvägen – Gustavsviksvägen. Under vintern 2012/2013 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete.

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet avgränsas i söder av Hasselvägen, i väster av Dalkarlsängen, i norr av väg 222, Värmdöleden och i öster av Gustavsviksvägen. Planområdet är totalt ca 75 hektar och innefattas idag av ca 210 fastigheter som är mellan ca 1 400 - 4 400 kvm stora. Av dessa är ca 175 fastigheter klassade som fritidshus och ca 35 fastigheter klassade som permanenta hus. Ett flertal större ekar har mätts in, främst längs med gatuområdena, men även till viss del inne på kvartersmark.

Planen föreslås medge en möjlig förtätning genom att minska den minsta tillåtna tomtstorlek från idag gällande 4 000 kvm till 800 - 2 500 kvm beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Ett fåtal tomter har bedömts olämpliga att stycka då de antingen är för små eller att de har många ekar som föreslås bevaras och skyddas eller då de är bullerstörda eller då de ligger väldigt lågt med hänsyn till dagvattenförutsättningarna. Området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtätas i den takt fastighetsägare vill. Det

beräknas tillkomma ca 105 st nya bostäder genom avstyckningar. Om fastighetsägare väljer att bygga parhus kan ytterligare ett antal nya bostäder tillkomma.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom tre olika områden bestående av flerbostadshus och par-/radhus inom planområdet. Dessa områden är lokaliserade vid naturmarken norr om Bergbrinken, på ången söder om Dalvägen samt vid naturmarken söder om Oxbärsvägen, inom mark som ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening. Det beräknas tillkomma ca 100 st nya bostadslägenheter inom dessa områden. Därutöver kan ett tiotal nya radhus tillkomma.

En ny förskola avsedd för 6 avdelningar föreslås söder om Dalvägen, i västra delen av planområdet. Två fastigheter för verksamhetsändamål föreslås mot Värmdöleden, i norra delen av området.

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås behållas där Dalvägen och Gustavsviksvägen har klassificerats som huvudgata för busstrafik med en körbanebredd på 6,5 meter och övriga vägar som lokalgator med en körbanebredd på 4,5 meter. En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet, i nära anslutning till Värmdöleden. Utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen föreslås gång- och cykelbana. Tre allmänna parker föreslås utmed Dalvägen.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## Ärendet

Detaljplanen utgör första etappen av omvandlingen av Sydöstra Boo och följer huvudsakligen godkänt planprograms riktlinjer, som antogs 19 mars 2012. Den 28 maj 2012 § 137 antog kommunstyrelsen startpromemoria för området Dalvägen – Gustavsviksvägen.

Projektets huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet samt att ge byggrätter för permanentbostadsbebyggelse samtidigt som områdets kulturhistoriskt intressanta miljöer och landskapsbild samt dagvattenhantering ska beaktas. Syftet är även att finna en plats för en ny förskola samt förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik med en bussgata genom området. Ny bebyggelse och vägar anpassas till förutsättningarna på platsen. Värdefulla träd ska om möjligt skyddas och bevaras.

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet avgränsas i söder av Hasselvägen, i väster av Dalkarlsängen, i norr av väg 222, Värmdöleden och i öster av Gustavsviksvägen. Planområdet är totalt ca 75 hektar och innefattas idag av ca 210 fastigheter som är mellan ca 1 400 – 4 400 kvm stora. Av dessa är ca 175 fastigheter klassade som fritidshus och ca 35 fastigheter klassade som permanenta hus.

Mellan tomtmarken är det naturmark. Topografin i området är relativt kuperad, på sina ställen syns berg i dagen. Ett flertal större ekar har mätts in, främst längs med gatuområdena, men även till viss del inne på kvartersmark.

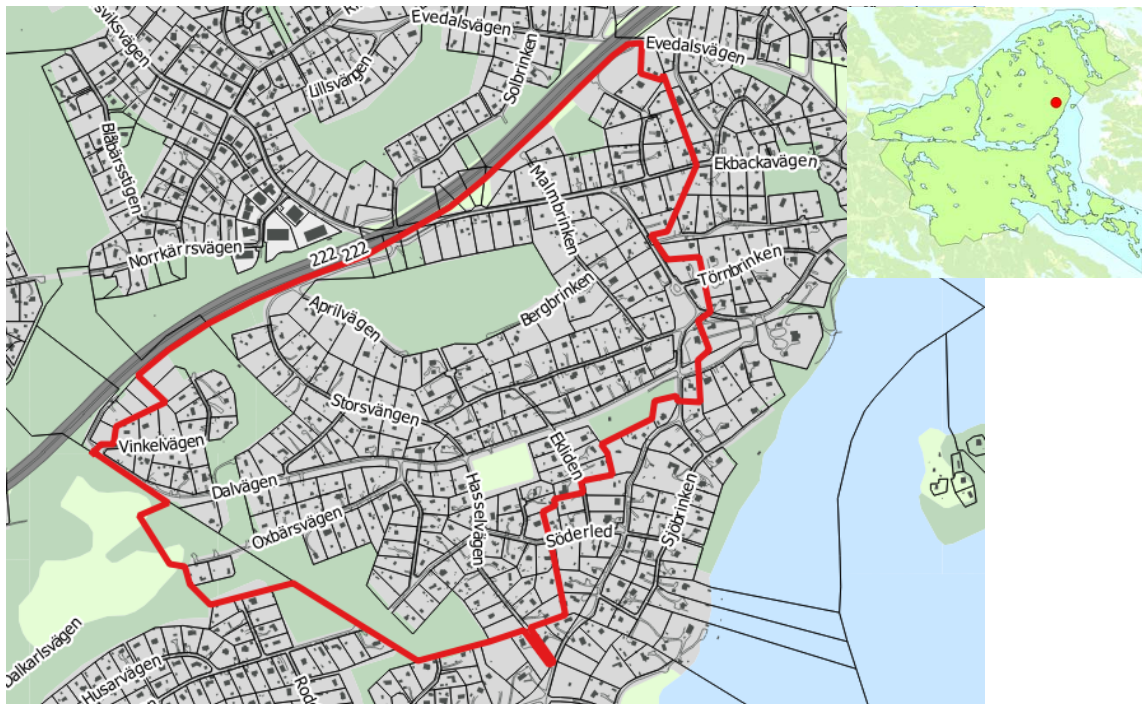
Planen föreslås medge en möjlig förtätning genom att minska den minsta tillåtna tomtstorlek från idag gällande 4 000 kvm till 800-2 500 kvm beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Ett fåtal tomter har bedömts olämpliga att stycka då de antingen är för små eller att de har många ekar som föreslås bevaras och skyddas, är bullerstörda eller då de ligger väldigt lågt med hänsyn till dagvattenförutsättningarna. Området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtäta i den takt fastighetsägare vill. Det beräknas tillkomma ca 105 st nya bostäder genom avstyckningar. Om fastighetsägare väljer att bygga parhus kan ytterligare ett antal nya bostäder tillkomma.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom tre olika områden bestående av flerbostadshus och par-/radhus inom planområdet. Dessa områden är lokaliserade vid naturmarken norr om Bergbrinken, på ången söder om Dalvägen samt vid naturmarken söder om Oxbärsvägen, inom mark som ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening. Det beräknas tillkomma ca 100 st nya bostadslägenheter inom dessa områden. Därutöver kan ett tiotal nya radhus tillkomma.

En ny förskola avsedd för 6 avdelningar föreslås söder om Dalvägen, i västra delen av planområdet. Två fastigheter för verksamhetsändamål föreslås mot Värmdöleden, i norra delen av området.

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås behållas där Dalvägen och Gustavsviksvägen har klassificerats som huvudgata för busstrafik med en körbanebredd på 6,5 meter och övriga vägar som lokalgator med en körbanebredd på 4,5 meter. En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet, i nära anslutning till Värmdöleden. Utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen föreslås gång- och cykelbana. Tre allmänna parker föreslås utmed Dalvägen. En biotoppark för mindre barn och stadsodling i västra delen, en vatten-/stadspark med reningsfunktion av dagvattnet i den centrala delen samt en multipark för aktivitet och samvaro i den östra delen.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.



*Planområdets avgränsning och placering*

## Kvartersdialoger

Under vintern 2012/2013 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete.

Syftet med kvartersdialogerna var dels att diskutera hur den enskilda tomten kan utformas med avseende på bland annat eventuell avstyckning, dagvattenhantering och skydd av vegetation. Några fastighetsägare nämnde att de har problem med mycket dagvatten på tomterna. Det är även relativt många som skulle vilja stycka sin tomt om de får möjlighet till detta.

## Ekonomiska konsekvenser

Samtidigt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts.

Gatukostnadsutredningen visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare och baseras på det kostnadsunderlag som har erhållits från förprojekteringen. Varje fastighet tilldelas ett andelstal och de totala kostnaderna för utbyggnaden av de kommunala anläggningarna förutom VA fördelas sedan på det totala antalet andelstal.

För kommunen kommer de ekonomiska konsekvenserna innebära ett underskott i och med att den högre standarden på Dalvägen samt att den östra parken finansieras av kommunen men underskottet hejdas något tack vare planläggning och framtida försäljning av fyra tomter på kommunägd mark.



För de boende i området kommer utbyggnaden innebära kostnader i form av gatukostnader och anläggningsavgift för vatten- och avlopp. Dessutom måste de enskilda fastighetsägarna själva bekosta och utföra VA-anlutningen på egen fastighet från kommunens anslutningspunkt samt även bekosta fastighetsbildning i det fall avstyckning blir aktuell. Området bedöms dock bli mer attraktivt då antalet byggrätter, flera fastigheter kommer att kunna styckas av, kommunalt vatten- och avlopp byggs ut samt att vägars standard kommer att höjas. Dessa åtgärder brukar normalt sett vara värdehöjande för fastigheter inom området.

## Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under 3:e kvartalet 2016.

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2017 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Kristina Källqvist  
Planarkitekt