

2018-09-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/911
Projekt 9421
Normalt förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Dalkarlsängen södra, del av fastigheterna Bo 1:608 m.fl. i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att förbättra miljön i området som är förorenad av tippverksamhet, att skapa ett förbättrat trafiksystem i sydöstra Boo, att lösa behovet av skolplatser i området, att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter och arbetsplatser samt att bidra till bostadsförsörjningen. Vidare syftar planen till att skydda delar av värdefull natur inom området och planen ska också bidra till en hållbar lösning för hantering av dagvatten i sydöstra Boo. Planområdet är beläget i sydöstra Boo vid Boovägen söder om Värmdöleden och utgörs nästan uteslutande av kommunal mark.

Planförslaget möjliggör en skola för 950 elever, cirka 130 bostäder och verksamhetslokaler om 15 500 kvadratmeter bruttoarea. Bebyggelsen är anpassad för att lämna plats till planerade ramper till trafikplats Boo, för framtida påfarter på Värmdöleden. Den sluttäckta deponin planeras utformas till en allmäntillgänglig grön kulle.

Planenheten har för avsikt att skicka ut detaljplanen för samråd under oktober 2018.

Den mark som föreslås exploateras i planområdet är kommunägd. Inom planområdet kommer kvartersmark markanvisas till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Därmed kan kommunen genom markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att förbättra miljön i området som är förorenad av tippverksamhet, att skapa ett förbättrat trafiksystem i sydöstra Boo, att lösa behovet av skolplatser i området, att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter och arbetsplatser samt att bidra till bostadsförsörjningen. Vidare syftar planen till att skydda delar av värdefull natur inom området och planen ska också bidra till en hållbar lösning för hantering av dagvatten i sydöstra Boo. Planen möjliggör att Dalvägen förlängs till Boovägen med möjlighet till busstrafik, tillskapande av skollokaler, verksamheter och bostäder samt åtgärder befintlig tipp genom att sluttäcka och skapa ett rekreationsområde.

Planområdet är beläget i sydöstra Boo vid Boovägen söder om Värmdöleden. Planområdet avgränsas av Värmdöleden i norr, Rönnvägen i öster, bebyggelse längs Husarvägen i söder och Ripvägen i väster. Marken i planområdet omfattar cirka 15 hektar och inkluderar de kommunalt ägda fastigheterna Bo 1:608, 1:212 och del av 1:211 samt del av fastigheten Bo 1:210 som är belägen närmast Värmdöleden och ägs av Trafikverket. Den centrala delen av planområdet har använts som soptipp, för latrin- och hushållsavfall, schaktmassor och slam. Idag används en del av planområdet tillfälligt för återvinningsstation, vilken kommer avvecklas och marken återställas innan genomförandet av planen.

Planförslaget möjliggör en skola för 950 elever i årskurs F-9, cirka 130 nya bostäder och verksamhetslokaler om 15 500 kvadratmeter bruttoarea. Bebyggelsen är anpassad för att lämna plats till planerade ramper till trafikplats Boo, för framtida påfarter till Värmdöleden. Trafikplatsen ingår i en senare etapp och detaljplan, kommunen för en dialog med Trafikverket. Den sluttäckta deponin planeras utformas till en allmäntillgänglig grön kulle för lek och rekreation med pulkabacke. Kullen modelleras i mindre kullar, med stigar.

Sluttäckningen av Bootippen innebär anläggande i befintlig våtmark. Kommunen avser därför att lämna in en ansökan om vattenverksamhet till domstol. Planen bedöms inte kunna antas av kommunen innan beslut om vattenverksamhet, se vidare tidplan nedan.

Den befintliga tippen planeras att kapslas in med ett tätskikt. För att säkerställa en säker vistelsemiljö på skolgården planeras delar av området fyllas upp minst 0,5 meter för att inte riskera att komma i kontakt med eventuella föroreningsrester.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet och detaljplanen antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 13 augusti 2013, §143. Den huvudsakliga inriktningen i

startpromemorian var att skapa ett verksamhetsområde. KSSU beslutade den 14 juni 2016, §104 om en ny planeringsinriktning för projektet. Den innebär att den befintliga tippet ska sluttäckas och bli rekreationsområde. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelade Nacka kommuns natur- och trafiknämnd (NTN) att avveckla deponin på Dalkarlsvägen den 22 februari 2017, §37. I beslutad avvecklingsplan framgår att tippet ska sluttäckas.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i sluttäckning av Bootippen och allmän infrastruktur, såsom vägar och dagvattendammar. Inom planområdet kommer kvartersmark markanvisas till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Därmed kan kommunen genom markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet. En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till ett område med skola, bostäder, rekreationsområde och verksamhetsområden är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt.

Konsekvenser för barn

Ur barns perspektiv bidrar planförslaget till att tillgängliggöra en säker utomhusmiljö och rekreationsområde, stora ytor för lek och nya skollokaler.

Tidplan

Planprocess

- Samråd 3:e kvartalet 2018,
- Markanvisning 1:a kvartalet 2019
- Granskning 2:a-3:e kvartalet 2019
- Antagande 3:e-4:e kvartalet 2019

Ansökan om vattenverksamhet

- Ansökan hösten 2018
- Preliminärt klart december 2019

Entreprenad sluttäckning

- Upphandling sluttäckning, våren 2020
- Entreprenad sluttäckning, 2020-2021

Bilagor

- Utkast till plankarta, version 2018-09-06
- Utkast till planbeskrivning, version 2018-09-07

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/dalkarlsangen

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Emilie Larsen
Planarkitekt

Översikt Dalkarlsängen södra, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program, antagande	19 mars 2012	KS	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	13 augusti 2013	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, utställning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Markgenomförandeavtal, 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	

