

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Information inför samråd 2

### Detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i sydöstra Boo

#### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

#### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet samt att ta hand om dagvattnet. Fritidshus ska kunna omvandlas till permanentboende och en förtätning av bostäder möjliggöras, samtidigt som områdets landskapsbild och särskilt värdefull vegetation bevaras. Syftet är även en övergång till kommunalt huvudmannaskap av vägar och naturmarksområden. Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet är totalt cirka 74 hektar och omfattar idag cirka 210 fastigheter.

Samråd om detaljplan för Dalvägen - Gustavsviksvägen pågick under tiden juni - augusti 2015. Under samrådstiden kom det in synpunkter bland annat beträffande fördelningen av kostnader, vägarnas standard samt föreslagna avstyckningar och förtätningar med parhus, radhus och flerbostadshus. En grupp boende i området förordade en generellt lägre förtätningsgrad medan enskilda fastighetsägare/mindre byggaktörer förordade en högre förtätning på en eller flera fastigheter. På grund av försenad detaljprojektering av gator, vatten och avlopp samt även senare inkomna önskemål om förtätning, även efter samrådstiden, har lång tid förflutit från samrådet. Detta har inneburit att lämpligheten av förtätningen har behövt studerats igen. Planenhetens bedömning är att ett nytt samråd behöver genomföras med två alternativa planförslag där berörda fastighetsägare får möjlighet att ta del av och ge synpunkter på två omarbetade planförslag, ett alternativ med lägre förtätning och ett alternativ med högre förtätning. Alternativet med en lägre förtätningsgrad av radhus, flerbostadshus och avstyckningar innebär cirka 270 nya bostäder medan det högre alternativet innebär cirka 390 nya bostäder. De två olika alternativen medför olika nivå på gatukostnadsersättningen. Alternativet med högre förtätning leder till en lägre gatukostnad och alternativet med lägre förtätning leder till en högre gatukostnad per fastighet.

Inom båda alternativen föreslås en ny förskola avsedd för 160 barn, söder om Dalvägen, i västra delen av planområdet. Även två fastigheter för verksamhetsändamål på trafikbullerstörd mark föreslås mot Värmdöleden, i norra delen av området. Vidare planeras för förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik med buss genom området, gångvägar samt tre allmänna parker. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget planeras att ställas ut för ett nytt andra samråd under november-december 2018.

## Ärendet

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet samt att ta hand om dagvattnet. Fritidshus ska kunna omvandlas till permanentboende och en förtätning av bostäder möjliggöras, samtidigt som områdets landskapsbild och särskilt värdefull vegetation bevaras.

Detaljplanen utgör en etapp av omvandlingen av Sydöstra Boo och följer huvudsakligen planprogrammets riktlinjer (antaget mars 2012). Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo och avgränsas i söder av Hasselvägen, i väster av Dalkarlsängen, i norr av Värmdöleden och i öster av Gustavsviksvägen. Planområdet är totalt cirka 74 hektar och omfattar idag cirka 210 fastigheter som är mellan cirka 1 400 – 4 400 kvadratmeter stora. Av dessa är cirka 175 fastigheter klassade som fritidshus och cirka 35 fastigheter klassade som permanenta hus.

Detaljplanen genomförs, i enlighet med kategorin långsiktigt hållbar planering i arbetsmodellen för förnyelseplanering i Boo, med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten samt vägar, gångvägar, naturmark och parker. Detaljplanens främsta mål är att möjliggöra en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar.

Inom alternativet med lägre förtätning föreslår detaljplanen en förtätning av bebyggelsen genom att möjliggöra avstyckningar av stora fastigheter samt inom vissa delområden medge radhus och mindre flerbostadshus. Sammantaget bedöms det tillkomma cirka 120 nya friliggande bostäder genom avstyckningar samt cirka 150 nya bostadslägenheter inom dessa delområden. Förtätningen med bostadslägenheter föreslås bestå av cirka 125 tillkommande bostäder i flerbostadshus och cirka 25 tillkommande i radhusform.

Inom alternativet med högre förtätning föreslår detaljplanen en förtätning av bebyggelsen genom att möjliggöra avstyckningar av stora fastigheter samt inom vissa delområden medge parhus, radhus och mindre flerbostadshus. Sammantaget bedöms det tillkomma cirka 100 nya friliggande bostäder genom avstyckningar samt cirka 290 nya bostadslägenheter inom dessa delområden. Förtätningen med bostadslägenheter föreslås bestå av cirka 160 tillkommande bostäder i flerbostadshus, cirka 110 tillkommande i radhusform och cirka 20 tillkommande i parhusform.

Planen föreslås medge en flexibel förtätning genom att bestämmelser om minsta fastighetsstorlek avgör om en fastighet är delbar. Fastighetsstorleken anpassas till förutsättningarna på respektive fastighet. Fastighetsstorlekar inom stora delar av området föreslås variera mellan 800 - 1200 kvadratmeter beroende på läge och förutsättningar. Fastighetsstorlekar inom bullerstörda områden föreslås variera mellan 1800 - 2500 kvadratmeter. Föreslagen byggrätt för permanentbostad är relaterad till fastighetens storlek, vilket innebär att byggrätten är större på större fastigheter, dock med ett maxtak. För en fastighet på 800 kvadratmeter innebär det en byggnadsarea på 112 kvadratmeter i en våning eller 88 kvadratmeter i två våningar. För en fastighet på 1200 kvadratmeter innebär det en byggnadsarea på 165 kvadratmeter i en våning eller 130 kvadratmeter i två våningar. För en fastighet på 2000 kvadratmeter innebär det en byggnadsarea på 190 kvadratmeter i en våning eller 165 kvadratmeter i två våningar. Byggrätten på enskilda tomter begränsas till högst en huvudbyggnad per fastighet med högst två bostadslägenheter.

Vissa fastigheter har bedömts olämpliga att stycka på grund av otillräcklig storlek, branta terrängpartier, skyddsvärd mark och vegetation, trafikbuller eller dagvattensituationen. Dessa områden har getts särskilda restriktioner i form av prickad mark och särskilda skyddsbestämmelser. Om samtliga villafastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom flera olika delområden genom att nya flerbostadshus, parhus och radhus möjliggörs. I båda alternativen föreslås den tätare bebyggelsen främst inom trafikbullerutsatta lägen mot Värmdöleden samt utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen, som har goda kollektivtrafiklägen. Ett av områdena söder om Dalvägen, ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening och de resterande ägs av privata fastighetsägare. Utbyggnaden med parhus, radhus och mindre flerbostadshus möjliggör en större bostadsvariation i området.

Bullerutsatta lägen där friliggande bostäder inte är lämpade nyttjas för att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter och möjliggöra för flerbostadshus. Två fastigheter för verksamheter för småindustri/kontor i bullerutsatta lägen föreslås mot Värmdöleden, i norra delen av området. På ett antal fastigheter föreslås flerbostadshus, i bullerutsatta lägen från Värmdöleden. Dessa förbättrar bullersituationen för bakomvarande bebyggelse, genom att utgöra en skärm för att minska bullerstörningen från Värmdöleden.

Det befintliga gatunätets sträckning inom området behålls. Dalvägen och Gustavsviksvägen klassificeras som huvudgata och ges en högre standard anpassad för busstrafik. Övriga lokalgator får en minskad körbanebredd, jämfört med idag. Utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen föreslås gång- och cykelbana. En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet, i nära anslutning till Värmdöleden. Tre allmänna parker föreslås utmed Dalvägen. Västra parken, för mindre

barn och stadsodling i västra delen, Dagvattenparken, med reningsfunktion av dagvattnet i den centrala delen samt Östra parken, för aktivitet och samvaro i den östra delen

En ny förskola föreslås uppföras i högst två våningar, i västra delen av planområdet, söder om Dalvägen. Byggnaden avses inrymma cirka 160 barn. Förskolan placeras i sluttning för bättre grundläggning på berg och för att skapa en bra förskolegård med möjlighet till både plana anlagda lektyor och naturlek.

Planförslaget har utformats med skydd av särskilt värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom kvartersmark. Skyddsbestämmelserna är kombinerade med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald och/eller för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns.

De befintliga naturmarksområdena för allmänheten bevaras i huvudsak. Ekar och ekmiljöer, vattenmiljöer samt barrskog/gamla tallar har pekats ut som särskilt värdefulla att värna om. Längs vägar och inom allmän platsmark sparas ekar och större tallar i möjligaste mån. Ny växtlighet anknyter till för områdets naturliga miljöer. Stråk med hällmark och barrskog ska enligt programmet bevaras som natur. Detta stråk utgör ett viktigt spridningssamband för barrskogarter inom Nackas övergripande ekologiska struktur.

Samråd om detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen pågick under tiden juni - augusti 2015. Under samrådstiden kom det in synpunkter bland annat beträffande fördelningen av kostnader, gatornas standard samt föreslagna avstyckningar och förtätningar med parhus, radhus och flerbostadshus. En grupp boende i området förordade en generellt lägre förtätningsgrad medan enskilda fastighetsägare/mindre byggaktörer förordade en högre förtätning på en eller flera fastigheter. På grund av försenad detaljprojektering av gator, vatten och avlopp samt även senare inkomna önskemål om förtätning, även efter samrådstiden, har lång tid förflutit från samrådet. Detta har inneburit att lämpligheten av förtätningen har behövt studerats igen. Planenhetens bedömning är att ett nytt samråd behöver genomföras med två alternativa planförslag där berörda fastighetsägare får möjlighet att ta del av och ge synpunkter på två omarbetade planförslag, ett alternativ med lägre förtätning och ett alternativ med högre förtätning. Alternativet med en lägre förtätningsgrad av radhus, flerbostadshus och avstyckningar innebär cirka 270 nya bostäder medan det högre alternativet innebär cirka 390 nya bostäder.

Planförslagen kommer att medföra ett ökat permanentboende i området. Detta kommer exempelvis medföra mer bebyggelse i området och ökad trafik, även om trafikvolymerna fortsättningsvis bedöms bli fortsatt låga. 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 förskola och flera ordnade och allmäntillgängliga parker samt en förbättrad kollektivtrafik. 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. Planförslagen innebär att ett antal fastighetsägare kommer att beröras av mindre inlösen och släntintrång av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarderna i området.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samtidigt med detaljplanarbetet tas en gatukostnadsutredning fram enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (kommunstyrelsen den 4 april 2016, §128). Även gatukostnadsutredningen planeras att ställas ut för samråd under november-december 2018. I gatukostnadsutredningen belyses de ekonomiska konsekvenserna av de två planalternativen.

## **Bakgrund**

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.

Syftet med kvartersdialogerna var bland annat att diskutera hur enskilda fastigheter 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 var även relativt många som skulle vilja stycka sin tomt om de får möjlighet till detta.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning och anläggningsavgifter för VA. Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov för att utnyttja de nya byggrätter som detaljplanen medger. Genomförandet av detaljplanen bedöms att ge ett mindre underskott eftersom kommunen betalar för den östra parken samt mellanskillnaden huvudgata jämfört med uppsamlingsgata för bussgatan. Underskottet bedöms bli acceptabelt med hänsyn till den samhällsekonomiska nyttan detaljplanen innebär.

De två olika alternativen medför olika nivå på gatukostnadsersättningen. Alternativet med högre förtätning leder till en lägre gatukostnad och alternativet med lägre förtätning leder till en högre gatukostnad per fastighet.

## **Konsekvenser för barn**

Förbättring av områdets gator, gångförbindelser och belysning gör att området blir tryggare, mer tillgängligt och mer trafiksäkert även under dygnets mörka timmar. Tre allmänna parker

inom området; Västra parken, Dagvattenparken och Östra parken, ger plats för aktivitet och samvaro. Sammanfattningsvis förbättras barns möjligheter att leka och röra sig inom området, samt att på ett mer trafiksäkert sätt ta sig till skolor och förskolor.

## Tidplan

Plansamråd 2	4:e kvartalet 2018
Granskning	1:a-2:a kvartalet 2019
Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2019
Laga kraft	4:e kvartalet 2019*
Utbyggnad	2020–2023*

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

## Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse  
Illustrationsplaner, 2 alternativ

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/dalvagen](http://www.nacka.se/dalvagen)

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Kristina Källqvist  
Planarkitekt

## Översikt Dalvägen-Gustavsviksvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, program antagande	2010-03-29	KS	§ 53
✓	Programsamråd	2011-02-11	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Program, antagande	2012-03-19	KS	§ 62
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2012-04-04	MSN	§ 104
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2012-05-28	KS	§ 137
✓	Detaljplan, samråd	2015-05-08	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2015-06-11	KSAU	§ 128
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2015-06-08	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd 2		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd 2		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd 2		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, utställning		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsersättning, antagande		KS	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KS	Projekta
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

