

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i Boo

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen för Dalvägen - Gustavsviksvägen.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Dalvägen - Gustavsviksvägen har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen. Förslaget till detaljplan för Dalvägen - Gustavsviksvägen i Boo syftar till 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 inriktning. Planförslaget gör det möjligt att förtäta området med cirka 110 nya villafastigheter som kan bildas genom avstyckning, cirka 60 nya radhus och cirka 150 nya bostäder i flerbostadshus. En ny förskola avsedd för 120 barn föreslås söder om Dalvägen, i västra delen av planområdet. Inom bullerstörda områden längs Värmdöleden föreslås cirka 4000 kvadratmeter bruttoarea lokaler för verksamheter. Vidare planeras för förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik med buss genom området, gångvägar samt två allmänna parker.

Genomförandet av detaljplanen förväntas att ge ett underskott om cirka 42,6 miljoner kronor, vilket kan förklaras av det stora planområdet med komplexa förutsättningar och att planarbetet pågått under lång tid.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de sammantagna konsekvenserna av planens genomförande är övervägande positiva och att de kommunala intressena i sin helhet har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Dalvägen-Gustavsviksvägen.



Ärendet

Planområdet är beläget i sydöstra Boo och planen syftar till att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området för att möjliggöra för permanent boende.

Kommunstyrelsen antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 28 maj 2012, § 137. Planförslaget har varit ut på två samråd, där olika förtätningsgrader prövats i olika skeden. Under det första samrådet 2015 föreslogs en förtätning med cirka 220 nya bostäder. Till det andra samrådet 2018 prövades två olika alternativ av förtätning, alternativ 1 med cirka 270 nya bostäder, och alternativ 2 med cirka 390 nya bostäder. Till granskningen 2019 föreslogs en förtätning i en avvägning mellan alternativ 1 och 2 om cirka 320 nya bostäder, där cirka 100 bostäder föreslogs i flerbostadshus inom bullerutsatta utredningsområden. Efter granskningen har mindre justeringar av planförslaget gjorts vad gäller två av områdena för flerbostadshus samt att ytterligare en tidigare avstyckning återinförs.

Planförslaget tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 27 januari 2021, § 6 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen utgör en etapp av omvandlingen av Sydöstra Boo och följer huvudsakligen planprogrammets inriktning (antaget mars 2012).

I planprogrammet föreslogs för Dalvägen-Gustavsviksvägen en förtätning inom bostadsområdet om cirka 180 nya bostäder, inklusive 40 bostäder i flerbostadshus. Utöver det innehöll planprogrammet även ett utredningsområde som utgjordes av bullerstörda områden i norr, längs med Värmdöleden. Detaljplanen följer planprogrammet vad gäller förtätningen av befintliga bostadsområden men i utredningsområdet är exploateringen högre än vad som förutsågs i planprogrammet. När det gäller utpekade grönområden bevaras föreslagna grönområden enligt programmet.

Detaljplanen bedöms ge möjlighet till cirka 110 nya bostäder genom avstyckningar och genom förtätning ytterligare 150 bostäder i flerbostadshus och 60 bostäder i form av radhus. Utöver detta tillkommer cirka 4000 kvadratmeter bruttoarea lokaler för verksamheter vilket kan förväntas bidra med cirka 80 arbetsplatser. Planens genomförande bidrar till att uppfylla kommunens bostads- och arbetsplatsmål.

Välfärdsfastigheter

Detaljplanen möjliggör en förskola för cirka 120 barn vilket bedöms täcka in behovet av förskola i området. Byggrätten för förskolan har justerats för att bli mer flexibel i enlighet med kommunstyrelsens påpekan under samrådsskedet. Behovet av skolplatser förväntas täckas av befintliga skolor och den planerade nya skolan inom stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen.



Övergripande transportinfrastruktur

Detaljplanen möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet. Trafikvolymerna bedöms bli fortsatt låga trots förtätningen.

De tillkommande bostäderna som planen möjliggörs, samt att Dalvägen binds ihop med Boovägen och ges en gatubredd som medger busstrafik, ger förbättrade förutsättning för kollektivtrafik i området. Detaljplanens genomförande bedöms därför som positivt för den övergripande transportinfrastrukturen i sydöstra Boo.

Kommunal mark

En mindre yta kommunal mark vid Storsvängen kommer att markanvisas för verksamheter vilket kommer bidra positivt till projektets totalekonomi. Även marken för förskolan kommer att markanvisas.

Genomförande

I förhållande till startpromemorian kommer detaljplanen att antas med cirka sex år försening. Orsakerna till förseningen beskrivs under rubriken Ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenserna av förseningen är att nya bostäder, förskola, parker och förbättrad kollektivtrafik försenas och att utsläpp från enskilt VA till Baggensfjärden fortgått längre än planerat.

Ekonomiska konsekvenser

Den ekonomiska konsekvensen för kommunen av detaljplanens genomförande är ett underskott om cirka 42,6 miljoner kronor, exklusive underskott för Nacka Vatten och Avfall för genomförande. Inför antagande uppgår de beräknade kostnaderna för projektering och utbyggnad av vägar och park till 252,9 miljoner kronor. Gatukostnader tas ut för att finansiera utbyggnaden. Kostnadstak för gatukostnaderna föreslås till 210,3 miljoner kronor. För att minska kostnaderna har vägbredderna setts över och minskats, och en av parkerna har även utgått och ersatts av naturmark.

Kostnaden för planarbetet bedöms uppgå till cirka 29 miljoner kronor där cirka 2,3 miljoner kronor finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov, medan resterade del skattefinansieras. Orsaken till de höga plankostnaderna är att planområdet är stort med olika och komplexa förutsättningar och att planarbetet därmed pågått under lång tid. Detaljplanen har varit på samråd två gånger varav den ena gången med två olika alternativ till förtätning. Efter varje skede har olika myndigheter efterfrågat kostsamma utredningar, vilka varit nödvändiga att genomföra för att kunna motivera en lämplig markanvändning.

Kommunens driftkostnad (skötsel) av de nya vägarna och parkerna beräknas till cirka 1,9 miljoner per år. Kommunens kapitalkostnad (avskrivning och ränta) beräknas till cirka 13 miljoner kronor per år. Kostnaderna belastar natur- och trafiknämnden och ligger i nivå med andra förnyelseområden i kommunen.



Under samrådet påpekade kommunstyrelsen att genomförandet av detaljplanen bedömdes ge ett mindre överskott och att detta skulle redovisas tydligare tillsammans med förväntade intäkter, ekonomiska överväganden samt vad som skulle krävas för att projektet inte ska gå med underskott. En mer komplett bild av projektekonomi och driftskostnader har redovisats inför antagande. Däremot påvisas att detaljplanens genomförande kommer att innebära ett betydande ekonomiskt underskott.

Underskottet bedöms bli acceptabelt med hänsyn till den ekonomiska och miljömässiga nyttan som detaljplanen innebär. För de boende i området kommer förändringarna med största sannolikhet generellt att bidra till en värdeökning av fastigheterna, men också till en ökad trivsel och ökad tillgänglighet till närliggande områden.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de sammantagna konsekvenserna av planens genomförande är övervägande positiva och att de kommunala intressena i sin helhet har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av detaljplanen innebär en förtätning av området och att vegetation inom tomtmark tas i anspråk för byggnation. Däremot möjliggörs säkrare och tryggare gator och gångstråk, en ny förskola med stor yta för utevistelse, fler kvalitativa parker och bättre möjlighet till kollektivtrafik vilket sammantaget innebär att planen kommer att få övervägande positiva konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

- Bilaga 1 Protokoll MSN
- Bilaga 2 Tjänsteskrivelse MSN
- Bilaga 3 Granskningsutlåtande
- Bilaga 4 Plankarta del 1
- Bilaga 5 Plankarta del 2
- Bilaga 6 Planbeskrivning
- Bilaga 7 Illustrationsplan

Frida Foley
Tillförordnad enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling