

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen**

Yttrande under samråd

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 53.

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen är att

- minska utsläpp från enskilda avloppsanläggningar
- skapa fler byggrätter för permanentboende inom området
- förbättra vägstandard och trafiksäkerhet i området
- skapa skyddsbestämmelser för värdefull natur och kulturmiljö

Exploateringsenheten förslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillstyrker förslaget.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: översiktsplan och detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Dalvägen/Gustavsviksvägen är en del av planprogrammet för sydöstra Boo som antogs 2012-03-19.

Projektet ska bedrivas med utgångspunkt från Nacka kommuns arbetsmodell för förnyelseplaneringen. Området planläggs långsiktig, 50-100 år, med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.



Planområdet har idag enskilt huvudmannaskap. Gustavsviks fastighetsägareförening äger och sköter drift och underhåll av befintliga vägar och naturmark i området.

Syftet med detaljplanen Dalvägen-Gustavsviksvägen m fl är att

- förbättra miljön i området genom minskade utsläpp från enskilda avlopp
- möjliggöra utbyggnad av mer permanentbostadsbebyggelse och förbättra den kommunala servicen, t.ex. ev. förskola, inom området.
- skydda värdefulla delar av områdets karaktär och natur

Detaljplaneområdet omfattar bl.a. Dalvägen och Gustavsviksvägen i sydöstra Boo och omfattar cirka 210 bostadsfastigheter. Området är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som fått en alltmer permanentbosatt befolkning. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets vägföreningar ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs huvudsakligen av vägföreningar, fastighetsägareföreningar och Nacka kommun.

Det finns behov av att införa kommunalt vatten och spillvatten, ge boende i området möjlighet att bygga ut sina hus samtidigt som kulturhistoriskt intressanta miljöer och landskapsbild samt dagvattenhantering ska beaktas. För att genomföra detta krävs en ny detaljplan för området.

### **Kommunal ekonomi**

Kostnaderna för allmänna platser och anläggningar inom detaljplanen har beräknats till ca 162 miljoner kr. Varav ca 45 miljoner kronor regleras i exploateringsavtal med en större fastighetsägare (GFF: Gustavsviks fastighetsägareförening). Kostnader om 16,5 för överstandard av bussgatan samt Östra lekparken som är till nytta för fler områden bärs av kommunen genom skattefinansiering. Kvarvarande kostnader om ca 100 miljoner kr fördelas på fastighetsägarna i området i enlighet med den gatukostnadsutredning som tagits fram för området.

Utbyggnaden av VA-systemet finansieras till största del genom uttag av anläggningsavgifter. Dock kommer utbyggnaden av VA gå med ett underskott om 17 miljoner kr främst eftersom en stor VA-kulvert som betjänar hela Sydöstra Boo behöver förläggas i Dalvägen.

Intäkter till Nacka kommun förväntas genereras genom planeringen av tre byggrätter för villor på mark som ägs av kommunen samt ett mindre verksamhetsområde, totalt cirka 11 miljoner kr.

Totalt beräknas kostnaderna uppgå till cirka 213 miljoner kronor och intäkterna till 193 miljoner kronor. Därmed beräknas projektet gå med en förlust om 20 miljoner kronor.

De förändringar som detaljplanen medger ger en samhällsekonomisk vinst i och med att förskola med bra placering ur tillgänglighetsperspektiv planerats, att en större park som avser betjäna ett större område än detaljplaneområdet planeras och att området binds ihop med bussförbindelse genom hela detaljplaneområdet.

Förutom ovanstående samhällsekonomiska vinster med detaljplanen får området också ett säkert trafiksystem och kommunalt vatten och avlopp vilket bidrar till en kraftigt förbättrad miljö i närområdet.

## Genomförande

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal ska upprättats mellan Nacka kommun och exploatören, Gustavsviks fastighetsägareförening. Detta avtal ska reglera bland annat ny bebyggelse på fastighetsägarens mark, dagvattenhantering, gatukostnader och kommunens övertagande av gator och allmänna anläggningar mm.



Planområdet

## Bilagor

- Bilaga 1. Yttrande över förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen
- Bilaga 2. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Plankarta

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten

Anna Dolk  
Projektledare  
Exploateringsenheten