

2018-11-27

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr KFKS 2018/1109

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen i Boo, Nacka kommun**

*Yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden under samråd 2*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 27 november 2018.

Beslutet fattas i enlighet med punkten 68 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet och att ta hand om dagvattnet. Fritidshus ska kunna omvandlas till permanentboende och en förtätning av bostäder ska möjliggöras, samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation ska bevaras. Vidare planeras för en ny förskola och förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik med buss genom området.

Detaljplanen redovisar två planförslag där alternativ 1 möjliggör 120 friliggande småhus genom avstyckningar och cirka 150 nya bostadslägenheter inom flera olika områden för radhus och mindre flerbostadshus. Alternativ 2 möjliggör cirka 100 friliggande småhus genom avstyckningar och omkring 290 nya bostadslägenheter inom flera olika områden för radhus och mindre flerbostadshus.

Detaljplanens syfte stämmer väl överens med översiktsplanens föreslagna markanvändning. Området disponeras väl med hänsyn till terrängförhållanden, befintlig småhusbebyggelse, trafikbullernivåer och skyddsavstånd till följd av risk från Värmdöleden. Både planförslag alternativ 1 och 2 bidrar till kommunens mål för bostäder och arbetsplatser samt till uppfyllandet av förskoleplatser i kommundelen sydöstra Boo. Alternativ 2 bidrar dock i högre grad till bostadsmålet med fler möjliga bostäder totalt sett och ger även området en större variation av bostadstyper. Vidare möjliggör alternativ 2 ett större kollektivtrafikunderlag till följd av fler boenden i området. Med anledning härav föreslås att detaljplanens samrådsförslag alternativ 2 förordas.

## Ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsen har fått detaljplaneförslaget för Dalvägen-Gustavsviksvägen på remiss från miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor. I detta ärende berörs planens utformning och bestämmelser då dessa är av betydelse för kommunen som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av exempelvis byggnaders gestaltning, miljöfrågor och tekniska försörjning.

Planområdet är beläget i sydöstra Boo och avgränsas i söder av Hasselvägen, i väster av Dalkarlsängen, i norr av Värmdöleden och i öster av Gustavsviksvägen. Planområdet är cirka 74 000 kvadratmeter. Området består främst av privatägda fastigheter. Trafikverket äger ett antal fastigheter i norra delen. Allmän plats (vägar och naturmark) inom området ägs huvudsakligen av vägföreningar, fastighetsägareföreningar och Nacka kommun. Inom planområdet finns idag cirka 210 fastigheter som är mellan cirka 1400 – 4400 kvadratmeter stora. Av dessa är, enligt gällande områdesbestämmelser, cirka 175 fastigheter klassade som fritidshus och cirka 35 fastigheter klassade som permanentbostadshus. Topografin i området är kuperad, på sina ställen syns berg i dagen. Bebyggelsen i området är av blandad karaktär och är uppförd från mitten av 1900-talet fram till nutid.

Under samråd 1 sommaren 2015 förordade en grupp boende i området generellt lägre förtätningsgrad medan andra boenden/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, även efter samrådstiden, om förtätning har lång tid förflutit från samrådet, varför lämpligheten av förtätningen behöver studeras igen. Till följd av det redovisas aktuellt samråd 2 med två alternativa planförslag, ett alternativ 1 med lägre förtätning och ett alternativ 2 med högre förtätning.

### Planförslag alternativ 1

Planförslag alternativ 1 innebär cirka 120 friliggande småhus genom avstyckningar, cirka 150 nya bostadslägenheter inom flera olika områden för radhus och mindre flerbostadshus. I bullerutsatta lägen mot Värmdöleden föreslås verksamheter för småindustri/kontor. En ny förskola föreslås i två våningar med plats för cirka 160 barn och föreslås att uppföras i västra delen av planområdet, söder om Dalvägen. Dalvägen och Gustavsviksvägen klassificeras som huvudgata och ges en högre standard anpassad för busstrafik medan övriga lokalgator får en minskad körbanebredd. Utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen föreslås gång- och cykelbana och tre allmänna parker föreslås utmed Dalvägen.

### Planförslag alternativ 2

Planförslag alternativ 2 innebär cirka 100 friliggande småhus genom avstyckningar och omkring 290 nya bostadslägenheter inom flera olika områden för radhus och mindre flerbostadshus. Den tätare bebyggelsen föreslås främst inom trafikbullerutsatta lägen mot



Värmdöleden samt utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen, som har goda kollektivtrafiklägen. Antal lägenheter i flerbostadshus och radhus är inte låst. I bullerutsatta lägen mot Värmdöleden föreslås verksamheter för småindustri/kontor. En ny förskola i högst två våningar med plats för cirka 160 barn föreslås uppföras i västra delen av planområdet, söder om Dalvägen. Dalvägen och Gustavsviksvägen klassificeras som huvudgata och ges en högre standard anpassad för busstrafik medan övriga lokalgator får en minskad körbanebredd. Utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen föreslås gång- och cykelbana och tre allmänna parker föreslås utmed Dalvägen.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Både planförslag alternativ 1 och alternativ 2 stämmer överens med målen i planprogrammet för sydöstra Boo från 2012 liksom i översiktsplanens föreslagna markanvändning för område Bg11. Båda planförslagen möjliggör att Dalvägen binds ihop med Boovägen, med gatubredder som medger busstrafik. Sammantaget bedöms detta vara positivt för den övergripande transportinfrastrukturen i sydöstra Boo.

### **Välfärdsfastigheter**

Båda planförslagen möjliggör en förskola för cirka 160 barn vilket bedöms täcka in behovet av förskola i området. Närliggande detaljplaner, såsom Dalkarsängen södra, möjliggör också utbyggnad av förskola.

### **Nyttjande av kommunal mark**

Det finns två större markområden med kommunal mark inom planområdet, ett i norr som vetter mot väg 222 och ett i sydost som vetter mot Dalkarsängen. Den kommunala marken disponeras som naturmark söder om väg 222, gatumark, en förskola, 1 ½ byggrätt för småhus, en mindre del av en radhusbyggrätt samt en liten verksamhetstomt söder om väg 222 – förslagen är lika för båda alternativen. Byggrätten för förskola skulle kunna få en större utbredning så förskolebyggnaden kan placeras på ett friare sätt, om sådant behov uppstår, utan att en ny detaljplan behöver tas fram. Både planförslag alternativ 1 och 2 bidrar till kommunens mål för bostäder och arbetsplatser samt till uppfyllandet av förskoleplatser i kommundelen sydöstra Boo. Alternativ 2 bidrar dock i högre grad till bostadsmålet med fler möjliga bostäder totalt sett och ger även området en större variation av bostadstyper. Vidare möjliggör alternativ 2 ett större kollektivtrafikunderlag till följd av fler boenden i området.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Parallellt med framtagandet av aktuell detaljplan pågår en gatukostnadsutredning som visar hur kostnaderna för utbyggnaden på allmän platsmark, delvis vägar samt park- och naturmark, kommer att fördelas. Där tilldelas varje fastighet ett andelstal som sedan ligger till grund för storleken på gatukostnadsersättningen. I gatukostnadsutredningen belyses de ekonomiska konsekvenserna av de två planalternativen. De två planförslagen medför olika gatukostnader eftersom de fördelas på olika antal byggrätter. Alternativ 2 ger omkring 25 procent lägre kostnad räknat per byggrätt. Av tjänsteskrivelsen inför samråd till miljö- och

stadsbyggnadsnämnden framgår att genomförandet av detaljplanen bedöms ge ett mindre underskott. Projektet bör redovisa de förväntade intäkterna, vilka ekonomiska överväganden som gjorts samt vad som skulle krävas för att projektet inte ska gå med underskott. Vidare bör beskrivningen av ekonomin behandla framtida drift- och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi.

## Konsekvenser för barn

En ny förskola i högst två våningar med plats för cirka 160 barn föreslås uppföras i västra delen av planområdet. Förskolan placeras i sluttning för bättre grundläggning på berg och för att skapa en bra förskolegård med möjlighet till både plana anlagda lekytor och naturlek. Även tre allmänna parker föreslås, den västra parken, nära förskolan, föreslås fokusera på mindre barn och deras behov, medan den östra parken är en aktivitetspark för alla åldrar med fokus på äldre barn och ungdomar. Förbättring av områdets gator, gångförbindelser och belysning gör att området blir tryggare, mer tillgängligt och trafiksäkert. Detta innebär även att barns möjligheter att röra sig inom området förbättras. Sammantaget bedöms ovan nämnda åtgärder ge positiva konsekvenser för barn.

## Bilagor

Bilaga 1	Yttrande över förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen
Bilaga 2	Planbeskrivning alternativ 1
Bilaga 3	Illustrationsplan alternativ 1
Bilaga 4	Plankarta blad 1 alternativ 1
Bilaga 5	Plankarta blad 2 alternativ 1
Bilaga 6	Planbeskrivning alternativ 2
Bilaga 7	Illustrationsplan alternativ 2
Bilaga 8	Plankarta blad 1 alternativ 2
Bilaga 9	Plankarta blad 2 alternativ 2
Bilaga 10	Gatukostnadsutredning
Bilaga 11	Tjänsteskrivelse inför samråd till MSN

Enheten för strategisk stadsutveckling

Andreas Totschnig  
Enhetschef

Henrik Svensson  
Översiktsplanerare