

2021-01-08

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2011/225-214
Projekt 9420
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för området kring Dalvägen – Gustavsviksvägen i sydöstra Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

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 möjliggörs, samtidigt som områdets landskapsbild och särskilt värdefull vegetation bevaras. Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet är totalt cirka 68 hektar och omfattar idag cirka 210 fastigheter.

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

Planförslaget har varit ut på två samråd, där olika förtättningsgrader 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 och alternativ 2 med cirka 390 nya bostäder. Till granskningen 2019 föreslogs en förtätning mellan alternativ 1 och 2 om cirka 320 nya bostäder, där cirka 100 bostäder föreslogs i flerbostadshus inom bullerutsatta utredningsområden.



Under granskningen inkom synpunkter från ett fåtal remissinstanser, några föreningar samt från fastighetsägarna till 68 av planområdets cirka 210 fastigheter. Synpunkterna från remissinstanserna har behandlat frågor som geoteknik, samt naturvärdesinventering och spridningsanalys. Synpunkter från fastighetsägare har framför allt behandlat förtätningsgrad och trafik. De flesta fastighetsägare har synpunkter på planförslagets utformning på den egna fastigheten.

Efter granskningen har justeringar av planförslaget gjorts. Det är främst mindre justeringar och förtydliganden av plankartans bestämmelser utifrån lantmäterimyndighetens synpunkter. Utifrån synpunkter från länsstyrelsen har kompletterande geoteknisk utredning tagits fram för hela planområdet. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att marken är lämplig för planerad bebyggelse. Planbeskrivningen har justerats med en redovisning av efter de kompletterande geotekniska utredningarna som tagits fram och fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats och förtydligats. Vidare har justeringar i plankartan gjorts vad gäller två av områdena för flerbostadshus samt att ytterligare en tidigare avstyckning återinförs.

Kommunens projekt förväntas gå med ett underskott om cirka 42,6 miljoner kronor, exklusive underskott för Nacka Vatten och Avfall för genomförande.

Ärendet

Syfte och beskrivning av området

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, park- och naturmarksområden.

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 68 hektar och omfattar idag cirka 210 fastigheter som är mellan cirka 1 400 – 4 400 kvadratmeter stora. Av dessa är cirka 175 fastigheter idag klassade som fritidshus och cirka 35 fastigheter klassade som permanenta hus.

Planprogram för Sydöstra Boo

Detaljplanen utgör en etapp av omvandlingen av Sydöstra Boo och följer huvudsakligen planprogrammets inriktning (antaget mars 2012). I planprogrammet föreslås för Dalvägen-Gustavsviksvägen en förtätning inom bostadsområden 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 såtillvida att förtätningen inom bostadsområden ligger ungefär i nivå med planprogrammets inriktning, medan utredningsområdet har inneburit en högre exploatering än vad som förutsågs när planprogrammet togs fram. Enligt detaljplanen



tillkommer cirka 220 bostäder, varav cirka 50 bostäder i flerbostadshus, inom det som utgörs av bostadsområden i planprogrammet. Inom bullerstörda områden tillkommer cirka 100 bostäder i flerbostadshus och cirka 4000 kvadratmeter bruttoarea lokaler för verksamheter. När det gäller utpekade grönområden bevaras föreslagna grönområden enligt programmet.

Sammantaget föreslås det tillkomma cirka 320 nya bostäder inom detaljplaneområdet, fördelade mellan cirka 110 nya friliggande bostäder genom avstyckningar av villafastigheter och cirka 60 nya radhus samt cirka 150 nya bostäder i flerbostadshus.

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

Bostadsområden med förskola

Detaljplanen föreslår en förtätning av bebyggelsen genom att möjliggöra avstyckningar av stora fastigheter samt inom vissa delområden medge radhus och mindre flerbostadshus.

Planen föreslås medge en flexibel förtätning genom att bestämmelser om minsta fastighetsstorlek avgör om en villafastighet är möjlig att stycka. Fastighetsstorleken anpassas till förutsättningarna på respektive fastighet. Fastighetsstorlekar inom stora delar av området föreslås variera mellan 750 - 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 (mark som inte får bebyggas) 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 radhus och flerbostadshus möjliggörs. I planförslaget 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 radhus och mindre flerbostadshus möjliggör en större bostadsvariation i området.

En ny förskola föreslås uppföras i högst två våningar, i västra delen av planområdet, söder om Dalvägen. Byggnaden avses inrymma cirka 120 barn. Förskolan placeras på berg för att skapa en bra förskolegård med möjlighet till både plana anlagda lektytor och naturlek. Förskolegården motsvarar cirka 20 kvadratmeter utevistelseyta/barn och angränsar till naturmark i öster.

Bullerutsatta områden med verksamheter och flerbostadshus

Bullerutsatta lägen där friliggande bostäder inte bedöms lämpliga 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, som kan innehålla lokaler med en bruttoarea på totalt cirka 4000 kvadratmeter. På ett antal fastigheter i bullerutsatta lägen längs Värmdöleden föreslås flerbostadshus, innehållandes totalt cirka 100 bostäder. Dessa kan förbättra bullersituationen för bakomliggande bebyggelse genom att utgöra en skärm mot Värmdöleden.

Vägar, gång- och cykelbanor, stigar och återvinning

Det befintliga gatunätets sträckning inom området behålls i huvudsak. Dalvägen och Gustavsviksvägen klassificeras som huvudgata med en körbanebredd på 6,5 meter och ges en högre standard anpassad för busstrafik. Längs stora delar av vägens sträckning kommer Dalvägen även fortsättningsvis ha ett öppet dike på södra sidan. Övriga lokalgator ges en körbanebredd varierande mellan 3,5 och 4,5 meter, beroende på sin trafikuppgift. Vissa fastigheter blir berörda av släntintrång, för att jämna ut nivåskillnader och ordna infarter.

Utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen samt mellan Kornettvägen och Söderled föreslås en gång- och cykelbana. Nya gångvägar och naturstigar knyter samman områdets olika delar. Passager som kommer att utgöra viktiga kopplingar till busshållplatser vid Dalvägen förses med snöröjningsbara gångvägar. Naturstigar knyts samman och förstärks i de gröna stråken och kan nyttjas för motion och promenader.

En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet, i nära anslutning till Värmdöleden.

Natur och parkmark inom allmän plats

De befintliga naturmarksområdena för allmänheten bevaras i huvudsak. Vissa 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. Stråk med hällmark och barrskog bevaras enligt programmet som natur. Detta stråk



utgör ett viktigt spridningssamband för barrskogsarter inom Nackas övergripande ekologiska struktur. Två allmänna parker föreslås utmed Dalvägen. Dagvattenparken, med reningsfunktion av dagvattnet, i den centrala delen och Östra parken, för aktivitet och samvaro, i den östra delen av planområdet. Naturmarken norr om Bergbrinken ingår inte i planområdet, vilket det gjorts i tidigare förslag. Se redovisning nedan vilka ändringar som gjordes efter det andra samrådet med anledning av naturmarken.

Vegetation inom kvartersmark

Planförslaget har utformats med skydd av särskilt värdefull vegetation och utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd inom vissa delområden inom kvartersmark. Skyddsbestämmelserna är kombinerade med prickad mark 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.

Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget kommer att medföra ett ökat permanentboende och en tätare bebyggelse i området. Detta kommer medföra ökad trafik även om trafikvolymerna även fortsättningsvis bedöms bli relativt låga. Andra konsekvenser av detaljplanen är ett bidrag till bostadsförsörjningen genom nya bostäder och kommunal service i form av en förskola, flera ordnade och allmäntillgängliga parker och en förbättrad kollektivtrafik samt minskade utsläpp till Baggensfjärden då kommunalt VA byggs ut i området. 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. Planförslaget innebär att ett antal fastighetsägare kommer att beröras av mindre inlösen och släntintrång av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området.

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

Synpunkter under planarbetet

Under vintern 2012/2013, innan det första samrådsförslaget togs fram, bjöds områdets fastighetsägare in till kvartersdialoger med kommunen. Under kvartersdialogen kunde kommunen inhämta värdefull kunskap och erfarenhet från boende i området, i mindre grupper.

Planförslaget har varit ut på två samråd. Det första samrådet pågick under sommaren 2015 och innehöll förslag till förtätning om cirka 220 nya bostäder. Under samrådet inkom det 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.



Mot bakgrund av synpunkterna utarbetades ett nytt samrådsförslag med två alternativa bebyggelseförslag, ett alternativ med lägre förtätning och ett alternativ med högre förtätning. Alternativet med den lägre förtätningsgraden innebar cirka 270 nya bostäder medan det högre alternativet innebar cirka 390 nya bostäder. Båda förslagen innehöll samma exploateringsgrad för bullerstörda områden medan det högre alternativet med bostäder framför allt innehöll fler radhus och parhus.

Det andra samrådet, med de två alternativen, pågick under hösten 2018. Under det andra samrådet inkom synpunkter från remissinstanserna som handlade om frågor som skyfall, geoteknik, vägstandard och snöupplag samt ett önskemål från lantmäterimyndigheten att ta fram en fastighetskonsekvensbeskrivning. Synpunkter från föreningar och fastighetsägare handlade framför allt om förtätningsgraden, huvudmannaskap för allmän platsmark samt vägförbindelsen mellan Söderled och Kornettvägen.

Efter det andra samrådet togs en skyfallsanalys och fastighetskonsekvensbeskrivning fram. Förtätningsgraden omarbetades så att den föreslagna förtätningen hamnade mellan det lägre och det högre alternativet som presenterades i det andra samrådet. Det resulterade i förslaget om cirka 320 nya bostäder i granskningskedet. Vidare har enskilt huvudmannaskap inom naturområden studerats, men inte bedömts lämplig att kombinera med kommunalt huvudmannaskap inom övrig allmän plats, så kallat delat huvudmannaskap. Istället har det större naturmarksområdet, med fornlämningar, norr om Bergbrinken tagits bort från planområdet. Detta område kommer även fortsättningsvis vara planlöst och ägas och förvaltas av Gustavsviks Ekonomiska Förening. Vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen medger endast gång- och cykeltrafik i det omarbetade förslaget. Planområdets avgränsning justerades, dels genom att det norra naturmarksområdet inte längre ingår, dels har förskoletomtens gräns mot naturmark dragits tillbaka något i väster.

Planförslaget var utställt på granskning under våren 2020. Under granskningen inkom synpunkter från ett fåtal remissinstanser, några föreningar samt från fastighetsägarna till 68 av planområdets cirka 210 fastigheter. Länsstyrelsen har synpunkter på frågor som rör geoteknik. Naturföreningarna saknar naturvärdesinventering och spridningsanalys. Synpunkter från fastighetsägare har framför allt handlat om förtätningsgrad och trafik. De flesta synpunkterna från fastighetsägare har handlat om planförslagets utformning på den egna fastigheten.

Efter granskningen har justeringar av planförslaget gjorts. Det är främst mindre justeringar och förtydliganden av plankartans bestämmelser utifrån lantmäterimyndighetens synpunkter. Planbeskrivningen har justerats med en redovisning av de kompletterande geotekniska utredningarna som tagits fram och fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats och förtydligats. Vidare har justeringar i plankartan gjorts vad gäller två av



områdena för flerbostadshus, för en ökad flexibilitet, samt att en tidigare avstyckning återinförs.

Samtidigt med detaljplanarbetet tas en gatukostnadsutredning fram enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (kommunstyrelsen den 4 april 2016, §128). Inkomna synpunkter på gatukostnadsutredningen sammanfattas och bemöts i ett särskilt granskningsutlåtande tillhörande gatukostnadsutredningen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslagets blandning av olika boendeformer och tillskapande av två verksamhetsområden i områdets norra del kan bidra till att människor vistas i området under större del av dagen vilket kan motverka bostadsinbrott och öka den upplevda tryggheten. Tillkomst av vägbelysning och även förlängning av kollektivtrafiken har generellt sett stor betydelse för tryggheten i området, likaså fler gångbanor längs med gator.

Ekonomiska konsekvenser

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 gatukostnaden föreslås till 210,3 miljoner kronor. Park- och landskapsåtgärder för 10,7 miljoner kronor, ersättning för naturmark vid inlösen 6,1 miljoner kronor samt, bussgata för 16,8 miljoner kronor föreslås jämkas. 9,1 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet. Genomförandet beräknas ge ett underskott för kommunen om cirka 42,6 miljoner kronor.

Kostnaderna för projekteringen och utbyggnaden av vatten och spillvattenanläggningar (VA) kommer att bekostas av Nacka Vatten och Avfall AB. Intäkter för VA är anläggningsavgifter enligt taxa det år som anläggningen tas i drift.

Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov för att utnyttja de nya bygggrätter som detaljplanen medger. Kostnaden för planarbetet bedöms uppgå till cirka 29 miljoner kronor inklusive projektledning och administration, men kostnader kan tillkomma inför antagande och laga kraft. Orsaken till de höga plankostnaderna är att det är ett stort planområde med olika och komplexa förutsättningar och att planarbetet därmed pågått under lång tid, sedan 2011. Detta har inneburit cirka 1,7 miljoner kronor per år-i resurskostnader. Detaljplanen har varit på samråd två gånger varav den ena gången presenterades två olika alternativ till förtätning. Efter varje skede har olika myndigheter efterfrågat kostsamma utredningar, som varit nödvändiga att genomföra för att kunna motivera en lämplig markanvändning. Plankostnaderna finansieras delvis med planavgifter i samband med bygglov om cirka 2,3 miljoner kronor. Resterade del skattefinansieras. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.



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 trafیکنämnden.

Konsekvenser för barn

En förtätning av området innebär att fria ytor och ytor med vegetation inom framför allt tomtmark kommer minska, vilket kan vara negativt för barns fria lek. Likaså kan det vara negativt med ökad trafik. Förbättring av områdets vägar, gångförbindelser och belysning gör dock att området blir tryggare, mer tillgängligt och mer trafiksäkert även under dygnets mörka timmar. Två allmänna parker inom området; Dagvattenparken och Östra parken, ger ny 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. En ny förskola möjliggörs inom planområdet, vilket också är positivt för barn.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2021
Laga kraft	2:a kvartalet 2021*
Utbyggnad	2022–2025*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse
 Granskningsutlåtande
 Plankarta, blad 1-2
 Planbeskrivning
 Illustrationsplan
 Fastighetskonsekvensbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Planenheten

Angela Jonasson
 Biträdande enhetschef
 Planenheten

Kristina Källqvist
 Planarkitekt
 Planenheten

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, samråd	2015-05-27	MSN	§ 99 Information	
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2015-06-11	KSAU	§ 128	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2015-06-08	Expl.chef	Delegationsbeslut	
✓	Detaljplan, samråd 2	2018-10-17	MSN	§ 228	
✓	Detaljplan, yttrande, samråd 2	2018-12-11	KSSU	§ 242	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd 2	2018-11-12	Expl.chef	Delegationsbeslut	
✓	Detaljplan, granskning	2019-12-11	MSN	§ 271	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning	2020-02-17	KS	§ 25	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2021-01-27	MSN		
✓	Gatukostnadsersättning, antagande		KS		
✓	Detaljplan, antagande		KF		
✓	Projektavslut		KS		Projekta



Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 16 980 000 kr Exploateringsenheten: 4 700 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd) Planenheten: 9 790 000 kr (detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration) Övriga enheter: 2 490 000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs)
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör	140 000 kr
Utredningar och underlag	Totalt: 11 800 000 kr Förstudie: 5 800 000 kr Övriga planutredningar: 4 300 000 kr Program: 5 010 000 kr (varav 1 700 000 kr belastar denna detaljplan)
Grundkarta	100 000 kr
Fastighetsförteckning	25 000 kr
Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan inkl program/förstudie	29 045 000 kr
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Stort planområde med olika och komplexa förutsättningar inom området. Kostsamma utredningar. Planprocessen har pågått under lång tid, sedan 2011. Detaljplanen har varit på samråd två gånger varav den ena gången presenterades två olika alternativ till förtätning.