

27 januari 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 6

KFKS 2011/225-214

Detaljplan för området kring Dalvägen – Gustavsviksvägen i sydöstra Boo

Beslut

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



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 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 förtättningsgrad och trafik. De flesta fastighetsägare har synpunkter på planförslagets utformning på den egna fastigheten.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------

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.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 8 januari 2021

Bilaga 1. Granskningsutlåtande

Bilaga 2. Plankarta, blad 1-2

Bilaga 3. Planbeskrivning

Bilaga 4. Illustrationsplan

Bilaga 5. Fastighetskonsekvensbeskrivning

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C) och Anders Tiger (KD), bifall till förslag till beslut.

Christina Ståldal (NL) yrkade avslag på förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställde sitt yrkande mot Christina Ståldals yrkande och fann att nämnden har beslutat i enlighet med sitt eget yrkande, det vill säga bifall till enhetens förslag till beslut.



Reservationer

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Nackalistan är emot finansieringsmodellen för detaljplanen med gatukostnader.

Det finns positiva delar i detta förslag som att VA-frågorna löses på samma gång, att fastighetsägare kan bygga till eller stycka av vissa fastigheter och att en del övriga förbättringar görs i detta område som inte har satsats på av kommunen under många år.

Negativa aspekter som också belyses i remissvar från organisationer som Boo miljövännen, Länsstyrelsen m fl rör att planen inkräktar på de relativt få grönområden som finns i denna del, på djurliv och övrig natur. Boo miljövännen framhåller också att väldigt få seriösa naturvärdesinventeringar har gjorts och görs i Boo-delen i samband med exploatering och att okunskapen om miljökonsekvenser därmed är stora. Att en inventering har gjorts av de

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------

27 januari 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

geologiska förutsättningarna är en självklarhet med tanke på lerjord och risk för ras. Den massiva exploateringen, som är mycket större än den från början föreslagna, kan innebära en ökning av befolkningstalet med över 100%. Förtätning och hårdgjorda ytor kommer att ge negativa miljökonsekvenser för naturens spridningsmöjligheter och kan inkräkta på grodor, ödlor, fåglar och hackspettar och kraftigt försämra en fin miljö som aldrig kan återskapas.

Utöver detta har vi förbehåll då det gäller trafiklösningen, som har beroenden mot en annan detaljplan 'Dalkarlsängen södra' som omfattar en ny väg mellan Dalvägen och Boovägen samt ett nytt trafikmot med på- och avfarter från Värmdöleden. Om infartsvägen via Boovägen och/eller Värmdöledens trafikmot inte kommer till stånd kan den kraftigt ökade befolkningen orsaka omfattande problem för bil- och busstrafiken i området. Principiellt är det tveksamt att anta en detaljplan som har beroenden mot en annan detaljplan som inte ens nått granskningsskedet och f n saknar förankring med Trafikverket (huvudman för Värmdöleden).”



Protokollsanteckning

Mats Marnell lät anteckna följande för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet ser positivt på den blandning av bostäder som kan tillkomma i området och att det nu får kommunalt vatten och avlopp.

Den här detaljplanen är en del i en helhet men vi saknar resonemang om klimatpåverkan och ekologisk kompensation för förlorade naturvärden. Även om det är en äldre plan borde dessa aspekter finnas med och vi måste bland våra hållbarhetsmål lyfta in klimatet. Det 'hållbara byggandet' rör här bara miljöpåverkan med inomhusmiljö, materialval och energianvändning.

Vi ser också att den förskola som planeras är en stor enhet med många barn. Stora förskolor är inte på barnens villkor och Miljöpartiet vill att vi i Nacka tittar på hur vi inom områden kan möjliggöra för fler mindre förskolor, inom samma enhet för att ta tillvara stordriftsfördelar.”

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------