

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Dalkarsängen södra del av fastigheterna Bo I:608 med flera, i Boo

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 13 november 2018.

Beslutet fattas i enlighet med punkten 68 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att Dalvägen förlängs till Boovägen med möjlighet till busstrafik, tillskapande av skollokaler för 950 barn, verksamheter och cirka 130 bostäder. Planen åtgärdar befintlig deponi genom att sluttäcka och skapa ett rekreativsområde med gångstigar. Bebyggelsen är anpassad för att lämna plats till planerade ramper till en ny trafikplats på Värmdöleden. Detaljplanens syfte stämmer väl överens med målen i planprogrammet för sydöstra Boo från 2012 och har även bäring på översiktsplanens markanvändning och stadsbyggnadsstrategin ”planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen”. Området disponeras väl med hänsyn till terrängförhållanden, sluttäckning av deponin, planerad trafikplats, befintlig småhusbebyggelse, trafikbullernivåer och skyddsavstånd till följd av risk från Värmdöleden. En större flexibilitet bör dock övervägas i plankartan genom att minska andelen prickmark söderut för att möjliggöra förändringar och utveckling av skolverksamheten utan planändring. Vidare behövs en redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår inklusive framtida drifts- och underhållskostnader. Kommunstyrelsen föreslås tillstyrka detaljplanens samrådsförslag.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådtiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan Dalkarsängen södra.

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 vid Boovägen söder om Värmdöleden. Området omfattar cirka 15 hektar och utgörs nära uteslutande av kommunal mark. Syftet med detaljplanen är att förbättra miljön i området som är förorenad av tippverksamhet, skapa ett förbättrat trafiksystem i sydöstra Boo och bidra till att lösa behovet av skolplatser i området. Planen syftar även till att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter och arbetsplatser samt att bidra till bostadsförsörjningen. Vidare syftar planen till att skydda delar av värdefull natur inom området och att bidra till en hållbar lösning för hantering av dagvatten i sydöstra Boo.

Planen möjliggör att Dalvägen förlängs till Boovägen med möjlighet till busstrafik, tillskapande av skollokaler för 950 barn, verksamheter om cirka 16 500 kvadratmeter bruttorarea och cirka 130 bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Planen åtgärdar befintlig deponi genom att sluttäcka och skapa ett rekreationsområde med gångstigar. Dammar och våtmark anläggs för att hantera dagvatten. En del av naturen skyddas i planen eller planläggs som naturmark. Bebyggelsen är anpassad för att lämna plats till planerade ramper till en ny trafikplats på Värmdöleden. Sluttäckningen av deponin innebär anläggande i befintlig våtmark. Kommunen avser därför att lämna in en ansökan om vattenverksamhet till domstol.

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. En miljökonsekvensbeskrivning kommer däremot tas fram inom ramen för ansökan om vattenverksamhet vid sluttäckning av deponin och anläggandet av väg och dagvattenhantering.

Planens främsta konsekvenser är att dagens deponi åtgärdas vilket är en stor positiv miljökonsekvens. Planens genomförande innebär även att områden med gamla träd och rödlistade arter försvinner samt att lekvatten för groddjur påverkas. Sammankopplingen av Dalvägen till Boovägen innebär förbättrat trafiksystem och gör det lättare för alla trafikslag och gående. Fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark kan nästintill uppnås med föreslagna ytor.

Det pågår även planering för en ny trafikplats som kopplar samman Värmdöleden och Boovägen. Kommunen tar fram en åtgärdsvalstudie tillsammans med Trafikverket, som är väghållare för Värmdöleden, och landstingets Trafikförvaltning.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Projektets syfte stämmer väl överens med målen i planprogrammet för sydöstra Boo från 2012 och har även bäring på översiktsplanens markanvändning och stadsbyggnadsstrategin ”planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen”. Grönstrukturprogrammet från 2011 pekar ut Dalkarlsängens variationsrikedom med mycket högt värde och vikten av att bevara och förbättra kopplingen mellan södra Boo och Mensättra via Dalkarlsängen.

Planförslaget möjliggör att Boovägen binds ihop med Dalvägen, vilket bedöms vara positivt för den övergripande transportinfrastrukturen i sydöstra Boo.

Enheten för strategisk stadsutveckling föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillstyrker förslaget till detaljplan då planen täcker in de särskilda områden kommunstyrelsen ansvarar för.

Välfärdsfastigheter

En behovsbedömning för att täcka efterfrågan på välfärdsfastigheter är gjord inom kommunen. Planförslaget innehåller en skola för 950 elever, en idrottshall som täcker behovet för skolverksamheten. Planen möjliggör även förskola. Detta bedöms täcka in behovet av skola i området.

Nyttjande av kommunal mark

Samrådsförslaget bidrar till kommunens mål för bostäder och arbetsplatser samt till uppfyllandet av skolbehovet i kommundelen sydöstra Boo. Däremot skulle byggrätterna i planen kunna utökas och göras mer flexibla. Inför granskningen bör därför möjligheterna till större bygg rätt på skoltomten prövas för att möta eventuella framtida behov av utbyggnad. Samtidigt bör även prickmarken minskas kring byggrätterna för verksamheterna i syfte att ge möjligheter för ytterligare verksamheter och därmed fler arbetsplatser.

Planförslaget innehåller två områden med markanvändning småindustri, kontor och handel av sådan art att närboende inte vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad (JmKH). Byggrätten är om totalt 16 500 m² bruttorarea och möjliggör en användning med många små lokaler, ett fåtal större eller en kombination.

Verksamhetsområdena kan generera 200 – 500 arbetsplatser beroende på verksamhetstyp, vilket bidrar till kommunens mål om 15 000 arbetsplatser till 2030. Minskas prickmarken så skulle kommunens intäkter kunna ökas samtidigt som ytterligare arbetsplatser kan skapas i detta goda läge.

Området disponeras i övrigt väl med hänsyn till terrängförhållanden, sluttäckning av deponin, planerad trafikplats, befintlig småhusbebyggelse, trafikbullernivåer och skyddsavstånd till följd av risk från Värmdöleden.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser,

det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet. Nacka kommun bygger ut allmänna anläggningar för vatten och avlopp. Efter godkänd slutbesiktning övergår ansvar för skötsel och underhåll till Nacka vatten och avfall AB. Kommunen har för avsikt att markanvisa kommunal mark. Markanvisningsavtal kommer att tecknas med de exploatörer inom planområdet vars delområden berörs av markanvisningstävling och som får tilldelning via beslut i kommunstyrelsen.

Planbeskrivningen innehåller ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet, så som fanns i start-PM. Av handlingarna bör framgå vilka kostnader och intäkter som förväntas så att det går att få en bild av om detta projekt kommer att gå med överskott eller inte. Det går inte heller finna vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Därför behövs en redovisning av projektets övergripande ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår inklusive framtida drifts- och underhållskostnader.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att den sluttäckta deponin utformas till en allmäntillgänglig grön kulle för lek och rekreation med pulkabacke i den östra delen. Deponins stora volym planeras modelleras i mindre kullar med stigar som leder runt och över kullarna. Bland annat barn kan gena genom området på väg till skola, hem och busshållplats, eller använda det som ett promenadstråk. Med skola och förskola i närheten kan grupper med barn komma att vistas här. Dammarna, våtmarkerna och ängsvegetationen skulle kunna användas i ett pedagogiskt syfte för att lära sig om biotoper och ekologiska samband. Det är av vikt att skolan kommer till för att tillgodose behovet av skol- och förskoleplatser i sydöstra Boo. Sammantaget bedöms projektet ge positiva konsekvenser för barn och unga.

Bilagor

Bilaga 1	Yttrande över förslag till detaljplan för Dalkarsängen södra
Bilaga 2	Information inför samråd, tjänsteskrivelse till MSN
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Enheten för strategisk stadsutveckling

Andreas Totschnig
Enhetschef

Henrik Svensson
Översiktsplanerare