

2018-11-26

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr NTN 2018/287

Natur- och trafiknämnden

Detaljplan för området kring Dalvägen- Gustavsviksvägen i sydöstra Boo

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga
Förslag till yttrande.

Sammanfattning av ärendet

Samråd om detaljplan för Dalvägen - Gustavsviksvägen pågick under tiden juni - augusti 2015. Under samrådet kom det in synpunkter bland annat beträffande fördelningen av kostnader, vägarnas 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. På grund av försenad detaljprojektering av gator, vatten och avlopp samt även senare inkomna önskemål om förtätning, även efter samrådet, har lång tid förflutit från samrådet. Detta har inneburit att lämpligheten av förtätningen har behövt studerats igen. Planenhetens bedömning är att ett nytt samråd behöver genomföras med två alternativa planförslag där berörda fastighetsägare får möjlighet att ta del av och ge synpunkter på två omarbetade planförslag, ett alternativ med lägre förtätning (alternativ 1) och ett alternativ med högre förtätning (alternativ 2).

Ärendet

Gemensamt för alternativ 1 och 2

Planen föreslås medge en flexibel förtätning genom att bestämmelser om minsta fastighetsstorlek avgör om en fastighet är delbar. Fastighetsstorleken anpassas till förutsättningarna på respektive fastighet. 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 och särskilda skyddsbestämmelser. Om samtliga villafastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet.



Vid korsningen Dalvägen/Hasselvägen föreslås fyra flerbostadshus. Husen varierar i höjd mellan två och tre våningar och innehåller cirka 30 lägenheter. Flerbostadshusen får karaktär av flerfamiljshus. I bottenplan medges lokaler för verksamheter.

Mot villabebyggelsen, söder om flerbostadshuset, föreslås 16 stycken mindre radhus i två plan placeras. De förskjutna radhuslängorna hjälper till att inrama en gemensam innergård för lek och rekreation. Mellan husen finns passager till gården för de boende och besökare. Parkering och angöring till bostäderna är orienterade ut mot gata. Läget har goda kommunikations-möjligheter med busshållplats på gatan intill bebyggelsen.

Vid korsningen Dalvägen/Rönnvägen föreslås en byggrätt för bostäder i radhusform med 7 bostäder. Läget har goda kommunikationsmöjligheter med busshållplats på gatan utanför fastigheten.

Vid korsningen Storsvängen/Aprilvägen föreslås flerbostadshusbebyggelse. Husen varierar i höjd mellan två och fyra våningar och innehåller cirka 80 lägenheter. Fastigheterna är bullerutsatta från Värmdöleden. Bebyggelsen har en bulleravskärmande utformning mot Värmdöleden i norr vilket skapar en tyst sida för utevistelse, söder om bebyggelsen. Husen förbättrar bullersituationen för bakomvarande bebyggelse, genom att utgöra en skärm för att minska bullerstörningen från Värmdöleden.

Vid korsningen Gustavsviksvägen/Malmbrinken föreslås flerbostadshusbebyggelse. Huset föreslås i tre våningar och en etagevåning och innehålla cirka 15 lägenheter. Fastigheten är bullerutsatt från Värmdöleden. Föreslagen utformning med en byggnad i vinkel mot Värmdöleden skärmar av trafikbuller från leden och möjliggör en tyst sida för utevistelse. Läget har goda kommunikationsmöjligheter med busshållplats på gatan utanför fastigheten.

Huset förbättrar bullersituationen för bakomvarande bebyggelse, genom att utgöra en skärm för att minska bullerstörningen från Värmdöleden.

Alternativ 1

Planförslaget, enligt alternativ 1, bedöms ge möjlighet till cirka 120 nya bostäder genom avstyckningar.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom flera olika områden bestående av flerbostadshus och radhus. Ett område söder om Dalvägen, ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening och de resterande ägs av privata fastighetsägare. Det beräknas tillkomma cirka 150 nya bostadslägenheter inom dessa delområden. Förtätningen med bostadslägenheter föreslås bestå av cirka 125 tillkommande bostäder i flerbostadshus och cirka 25 tillkommande i radhusform. Utbyggnaden med radhus och mindre flerbostadshus möjliggör en större bostadsvariation i området. Den något 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.



Flerbostadshus och radhus

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning med radhus och flerbostadshus på fyra platser inom planområdet, se illustrationsplanen.

Alternativ 2

Planförslaget, enligt alternativ 2, bedöms ge möjlighet till cirka 100 nya bostäder genom avstyckningar.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom flera olika områden bestående av flerbostadshus, parhus och radhus. Ett område söder om Dalvägen, ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening och de resterande ägs av privata fastighetsägare. Det beräknas tillkomma cirka 290 nya bostadslägenheter inom dessa delområden. Förtätningen med bostadslägenheter föreslås bestå av cirka 160 tillkommande bostäder i flerbostadshus, cirka 110 tillkommande i radhusform och cirka 20 tillkommande i parhusform. Utbyggnaden med parhus, radhus och mindre flerbostadshus möjliggör en större bostadsvariation i området. Den något tätare bebyggelsen föreslås främst inom trafikbulerutsatta lägen mot Värmdöleden samt utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen, som har goda kollektivtrafiklägen. Antal lägenheter i flerbostadshus och radhus är inte låst.

Flerbostadshus, rad- och parhus

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning med flerbostadshus samt rad- och parhus på flera platser inom planområdet, se illustrationsplanen.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att värna områdets karaktär. Detta görs genom att bevara större fastigheter längs Baggensfjärden och utöka lovplikten för bygglovsbefriade åtgärder inom områden med särskilt värdefull kulturmiljö. Inom delar av planområdet föreslås höjd lovplikt för fällning av träd.

Stora områden längs kusten föreslås vara naturområden, där promenadvägar rustas upp för att tillgängliggöra stränder och rekreationsområden. Strandskyddet föreslås fortsätta gälla närmast stranden för att värna djur- och naturlivet. Bergholmen föreslås inte ingå i verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och spillvatten och här utökas inte heller byggrätten. Syftet är att bevara ön som ett natur- och rekreationsområde och som ett eventuellt framtida naturreservat.

Exploateringsområdet

Planförslaget för Mjölkudden-Gustavsviks gård tar avstamp i Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo (antaget år 2012). I detaljplaneprogrammet pekas ett mindre område ut som lämpligt för ”nyexploatering” vid Drabantvägen / Galärvägen.



Utgångspunkten för gestaltningen i det bebyggelseförslag som arbetats fram inom ramen för detaljplanen är att skapa ett boende där den sparade naturen står i fokus. Husen som är grupper om två föreslås som parhus och grupper om tre som radhus. En enkelriktad vägslinga föreslås ansluta till Galärvägen i väster och Drabantvägen i norr och utgör angöringsväg för de södra husen. Norr om de södra husen löper en gångväg. Dagvatten föreslås fördröjas, infiltreras och renas i makadammagasin inom fastigheten innan vattnet leds vidare till Baggsvägen där det renas i öppna vägdiken. Vidare har ett område med en berghäll och högvuxna träd reglerats med byggnadsförbud och marklov för fällning av träd (markerat med prickmark och "n" på Plankarta blad 1). Syftet är att bevara delar av den befintliga topografien och växtligheten på platsen.

Sophantering föreslås ske via fyra bottentömmande kärl längs gatan på privat fastighetsmark. För att sopbilen ska kunna köra in på gatan behöver den projekteras som en BK1 väg eller en BK2 väg.

Dagvattenhantering

Det tillkommande dagvattnet inom fastigheten kommer framförallt från takdagvatten. Detta föreslås tas omhand via makadammagasin där det fördröjs och renas för att sedan infiltrera i naturmarken. För fastigheten gäller samma generella bestämmelse som för övriga området, att maximalt 50 % av markytan för hårdgörs.

Fornlämningar

De fornlämningar som finns inom planområdet är markerade med i plankartan. För att skydda fornlämningar på bostadsfastigheter har området runt fornlämningar markerats med bebyggelseförbud. Det är däremot inte säkerställt att området markerat med bebyggelseförbud stämmer överens med fornlämningens avgränsning. Invid eller i närheten av fornlämningarna får därför inga markarbeten utföras utan tillstånd av Länsstyrelsen.

Båtplatser och bryggor

Detaljplanen tar avstamp i den politiskt antagna strategin för Nackas kust Kustprogram för Nacka (antagen år 2011) med målet att trygga och förbättra den allemansrättsliga tillgången till stränderna.

Småbåtshamn (markerat WV1 på Plankarta blad 1)

en mindre utökning av antalet båtplatser i anslutning till Gustavsviks båtklubb, inom det området i norr markerat med "WV1" i plankartan. Området som har markerats innefattar befintliga bryggor med y-bommar samt ett mindre område utanför befintliga bryggor. Området har valts för att de nya bryggorna ska ha en så liten påverkan som möjligt på växt- och djurlivet. Området markerat med WV1 på Plankarta blad 1 i söder arrenderas och förvaltas av Boo Seglarsällskap.

Småbåtsbryggor (markerat WB på Plankarta blad 1)

Inom detaljplanen för Mjölkudden finns idag ett antal befintliga bryggor längs stranden. Vattnet planeras tas över av Nacka kommun. Bryggor som har giltiga servitut har markerats som områden för småbåtsbryggor ("WB" på Plankarta blad 1). De bekräftas



därmed i plankartan och strandskyddet föreslås här att upphävas. Merparten av bryggorna längs kusten saknar dock servitut som är säkerställda genom inskrivning eller förrättning.

Mark och växtlighet

Det konstateras att de högsta naturvärdena finns längs kusten, vilket i detaljplanen skyddas genom att markeras ut som naturmark (markerat NATUR på Plankarta blad 1). Vidare finns det på vissa privata bostadsfastigheter högvuxna ädellövträd och tallar som är viktiga för landskapsbilden eller den biologiska mångfalden. För att värna om dessa har planförslaget utformats med utökad lovplikt för trädfällning av större tallar och ädellövträd och tallar inom områden betecknade med "n". Ädellövträd omfattar alm, bok, avenbok, ek, fågelbär, lind och lönn. Plankartan anger även att nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas till befintliga naturförutsättningar för att minimera fyllnads och schaktarbeten. Inom strandskyddad zon är det inte tillåtet att utföra åtgärder som kan skada växt- och djurlivet. Därför krävs det ofta, utöver marklov, strandskyddsdispens för att fälla träd inom strandskyddat område.

Rekreation, lek och utevistelse

Delar av den öppna ängsmarken vid Mjölkkudden föreslås utvecklas till en plats för lek och utevistelse, med bland annat en lekplats för mindre barn. I anslutning till lekplatsen iordningställs en gräsyta för spontan motion och idrott.

En strandpromenad föreslås löpa genom området från Boo gård till Gustavsviks gård.

Badplatsen vid Gustavsviks gård föreslås att rustas upp.

Vid Galärvägen anordnas en mindre hundrastgård.

I och med att detaljplanen vinner laga kraft tar kommunen över huvudmannaskapet för de allmänna platserna vilket innebär att kommunen bygger ut och tar hand om bland annat offentliga parker och grönområden.

Gator och trafik

Kommunen föreslås ta över huvudmannaskapet för vägarna inom området. Detta innebär att kommunen bygger ut, förvaltar och sköter driften av vägen.

Kollektivtrafik

Busstrafik kommer inte att trafikera området. Resande med kollektivtrafik hänvisas till befintliga hållplatser vid Boo gård och Gustavsvik, samt till nya planerade hållplatser utmed Dalvägen.

Parkering

All privat parkering ska ske på kvartersmark, det vill säga på den egna fastigheteten. Nackas modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas, se Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka.

Parkeringar där allmänheten kan parkera markeras P-PLATS i plankartan.

Parkeringsplatser föreslås vid Gustavsviks gård för angöring till Gustavsviksbadet längs Boo strandväg. Vidare föreslås allmänna parkeringsplatser längs Baggensvägen, väster



om Boo Segelsällskaps verksamhet. Dessa parkeringsplatser drivs och förvaltas av kommunen. Längs Boo Strandväg finns ett område med kvartersmark markerat P i plankartan. Här föreslås 5 parkeringsplatser vilka ska kunna nyttjas av fastigheterna på Bergholmen, då de idag saknar parkering.

Tillgänglighet

Området är mycket kuperat och det är därför svårt att tillgänglighetsanpassa gatunätet fullt ut för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I naturmarksområdet söder om Mjölkudden föreslås en tillgänglighetsanpassad promenadstig anläggas ut till en utsiktspunkt på Ekudden invid Baggensfjärden. Badplatsen vid Gustavsviks gård kommer inte att tillgänglighetsanpassas. Besökande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga hänvisas till badplatsen vid Boo Gård.

Trygghet och säkerhet

De främsta åtgärderna ur trygghets- och säkerhetsperspektiv är att en standardhöjning av gatunätet görs genom att gång- och cykelbanor respektive gångbanor anläggs längs vissa gator och att belysningen i området moderniseras och kompletteras.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser. Det innebär att kommunen ansvarar för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom området.

Ett driftsavtal föreslås upprättas mellan Nacka kommun och Gustavsviks fastighetsägareförening rörande drift och underhåll av midsommarplatsen vid Gustavsviks gård.

Handlingar i ärendet

- 1 Förslag till yttrande
- 2 Samrådshandlingar

Bengt Stenberg
Enhetschef
Trafikenheten