

NYA BOSTÄDER I SYDÖSTRA BOO

DETALJPLAN FÖR OMRÅDET KRING DALVÄGEN - GUSTAVSVIKSVÄGEN

SAMRÅD PÅGÅR TILL OCH MED DEN 31 AUGUSTI 2015

- Förbättra miljön genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten.
- Förbättring av gator
- Förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik till och från området.
- Möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse
- Området ska bli långsiktigt hållbart och förtätas i den takt fastighetsägare vill och med ytor reserverade för kommunal service.



Kartan visar planområdets läge i Nacka kommun och Sydöstra Boo.

Planområdet och bakgrunden till detaljplanarbetet

Detaljplaneområdet omfattar bl.a. Dalvägen och Gustavsviksvägen i sydöstra Boo och omfattar cirka 210 bostadsfastigheter för fritidshus och permanentändamål. Området är ett äldre fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som fått en alltmer permanentbosatt befolkning.

Som grund för arbetet med denna detaljplan ligger detaljplanprogrammet för sydöstra Boo som antogs av kommunstyrelsen 2012-03-19. Programmet, som omfattar ett större område med ca 700 fastigheter, redovisar tidplaner och indelning av delområden för efterföljande projekt. Projekt Dalvägen – Gustavsviksvägen ligger i den första etappen. Det beror på att området får en nyckelfunktion då ny genomgående bussgata med gång- och cykelförbindelse skapas längs med Dalvägen och Gustavsviksvägen, av betydelse för hela programområdet.

Planen föreslår att bebyggelsen förtätas genom att minsta tillåtna tomstorlek ändras från 4000 kvm till ca 800-2500 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Ett fåtal tomter har bedömts olämpliga att stycka då de antingen är för små eller att de har många ekar som föreslås bevaras och skyddas, är bullerstörda eller då de ligger väldigt lågt med hänsyn till dagvattenförutsättningarna.

Nya fastigheter genom avstyckningar

Området får förtätas i den takt fastighetsägare vill. Det kan tillkomma drygt 100 st nya bostäder genom avstyckningar. Om fastighetsägare väljer att bygga parhus kan ytterligare ett antal nya bostäder tillkomma. En illustrationskarta bifogas planhandlingarna som visar bedömda avstyckningsmöjligheter som vägledning för respektive fastighetsägare. Föreslagna fastighetsgränser är inte fastställda. Det är upp till respektive fastighetsägare att ansöka om förrättnings- och själv tillsammans med Lantmäterimyndigheten bestämma var den nya gränsen ska gå.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom fyra olika områden. Dessa områden är vid naturmarken norr om Bergbrinken, på ången söder om Dalvägen, vid naturmarken söder om Oxbärsvägen, vid föreslagen

förskola söder om Dalvägen. Tre av dessa ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening, ett mindre område för radhus ägs dels av en privat fastighetsägare och dels av Nacka kommun. Det beräknas tillkomma ca 110 st nya bostadslägenheter inom dessa områden.

En ny förskola avsedd för 6 avdelningar föreslås söder om Dalvägen, i västra delen av planområdet. detaljplanen möjliggör för en framtida utbyggnad till totalt 8 avdelningar.

Två fastigheter för småindustri/kontor föreslås mot Värmdöleden, i norra delen av området.

Gator och parker

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås behållas där Dalvägen och Gustavsviksvägen har klassificerats som huvudgata för busstrafik med en körbanebredd på 6,5 meter och övriga vägar som lokalgator med en körbanebredd på 4,5 meter. En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet, i nära anslutning till Värmdöleden. Utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen föreslås gång- och cykelbana. Tre allmänna parker föreslås utmed Dalvägen. En biotoppark för mindre barn och stadsodling i västra delen, en vatten-/stadspark med reningsfunktion av dagvattnet i den centrala delen samt en multipark för aktivitet och samvaro i den östra delen.

Natur

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. Ny växtlighet anknyter till för områdets naturliga miljöer. Stråk med hållmark och barrskog ska enligt programmet för Sydöstra Boo bevaras som natur. Planbestämmelser om marklov för trädfallning har införts på kvartersmark för att skydda vegetation. Skyddsbestämmelserna är oftast kombinerade med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Bestämmelsen avser tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 30 cm i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen.



Planområdet avgränsas i söder av Hasselvägen, i väster av Dalkarlsängen, i norr av Värmdöleden, väg 222 och i öster av Gustavsviksvägen.



Så här långt har planarbetet kommit.

Detaljplanen syftar till att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet samt att omvandla fritidshus till permanent boende och tillåta en förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild och värdefull vegetation bevaras, samt dagvatten tas om hand. Syftet är även att finna en plats för en ny förskola samt förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik med en bussgata genom området. Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Samråd pågår mellan den 10 juni och 31 augusti 2015. Under samrådstiden finns planförslaget utställt i Nacka stadshus.

Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Nacka Forum och Orminge under de tider biblioteken har öppet. Information om planförslaget finns också på Nacka kommuns hemsida: www.nacka.se/stadsbyggnad. Använd kartan eller gå till bokstav "D" i A-Ö registret för att hitta projekt "Dalvägen-Gustavsviksvägen".

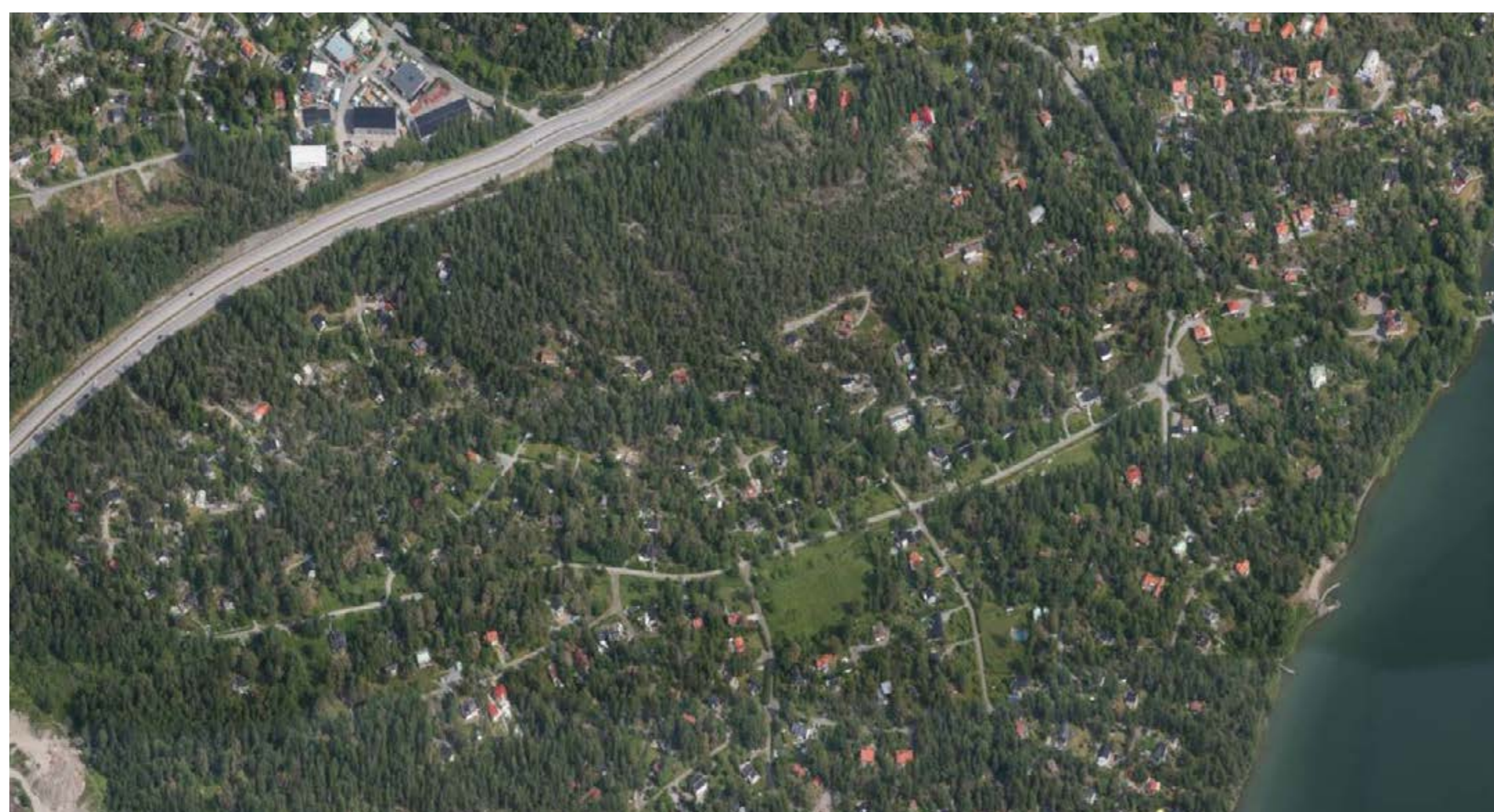
Eventuella synpunkter på planförslaget skall skriftligen ha inkommit senast den 31 augusti 2015. Den som inte framfört synpunkter på planförslaget senast under utställningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslut i ärendet.

Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se

Via brev Nacka kommun, Planenheten, 131 81 Nacka Upplysning! Ange KFKS 2011/225-214, i ämnesraden.

Frågor kan ställas till planarkitekterna: Kristina Källqvist, tfn 08-718 92 69 eller kristina.kallqvist@nacka.se
Tord Runnäs tfn 08-718 94 76 eller tord.runnas@nacka.se



NYA BOSTÄDER I SYDÖSTRA BOO



Förskola vid Dalvägen

En ny förskola kan uppföras i högst två våningar om totalt ca 1300 kvm bruttoarea, i västra delen av planområdet, söder om Dalvägen. Byggnaden avses inrymma 6 avdelningar men detaljplanen möjliggör för en framtida utbyggnad till totalt 8 avdelningar. Byggnaden föreslås att inrymma tillagningskök och matsal. Lekytter finns runt om förskolan, både som naturlek och anordnad lek.



Verksamheter vid Storsvägen

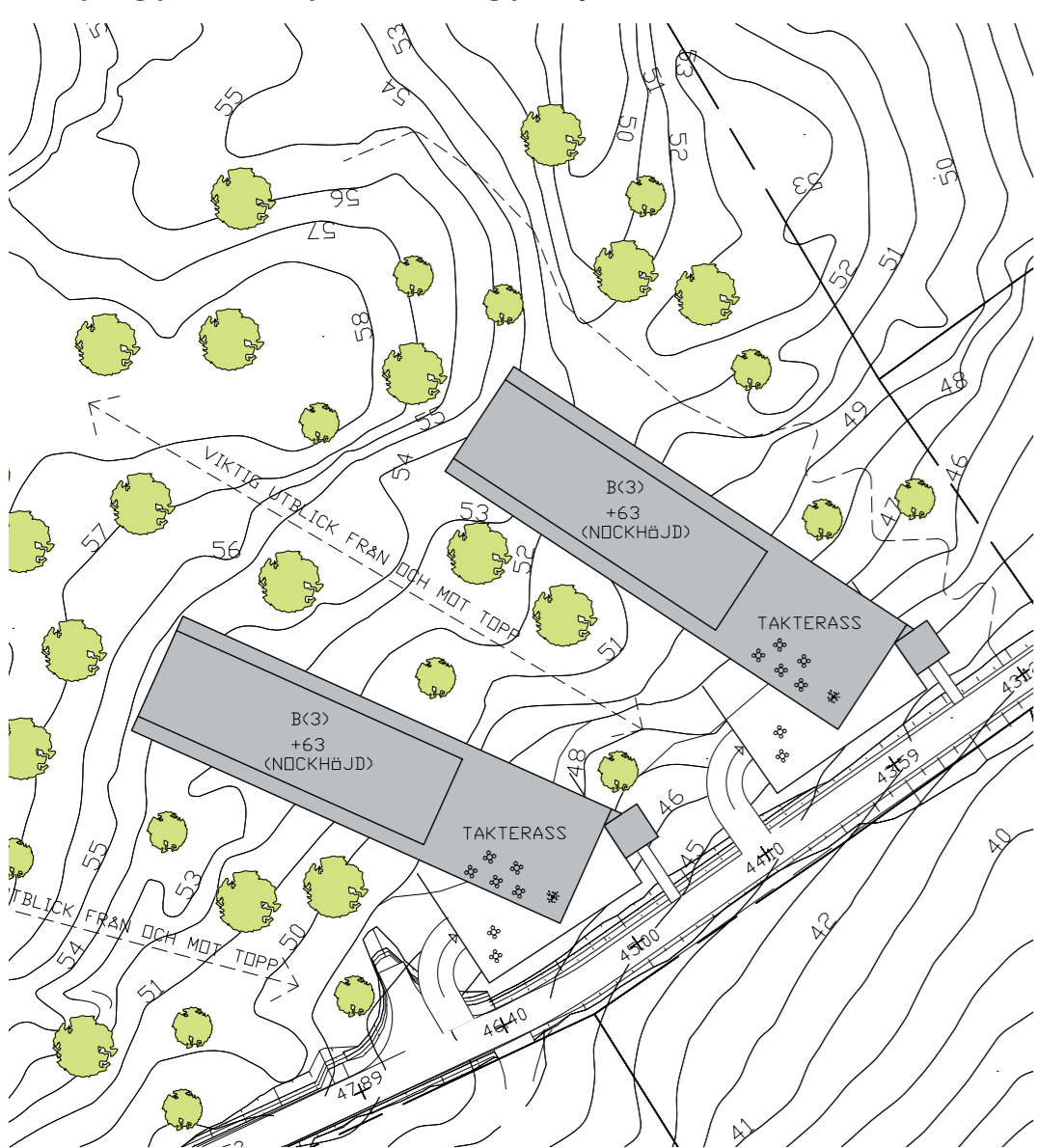
I en del av planområdets norra del, vid Storsvägen/Aprilvägen föreslås verksamheter, som småindustri/kontor. Bebyggelsen föreslås i två våningar och kan utgöra en skärm för att minska bullerstörningen från Värmdöleden. Verksamheterna angörs vid Aprilvägen. Eventuella plank och stängsel ska utföras på ett sådant sätt att risken för klotter minimeras.



NYA BOSTÄDER I SYDÖSTRA BOO



Möjlig fasadutformning för flerbostadshusen, norr om Bergbrinken (arkitekter: vida)

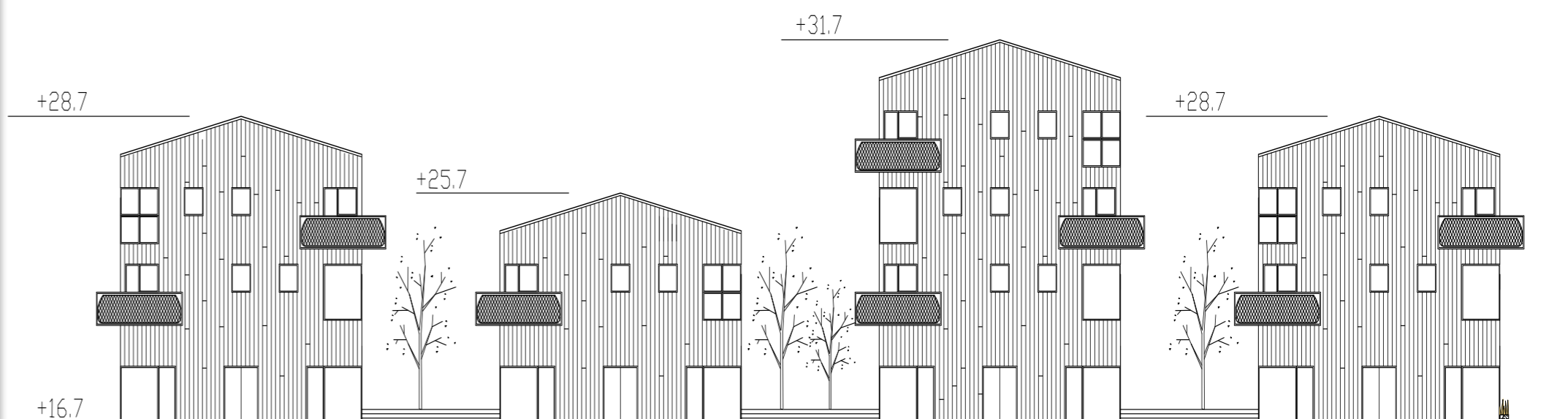


Situationsplan som visar föreslagna flerbostadshus, norr om Bergbrinken (arkitekter: vida)

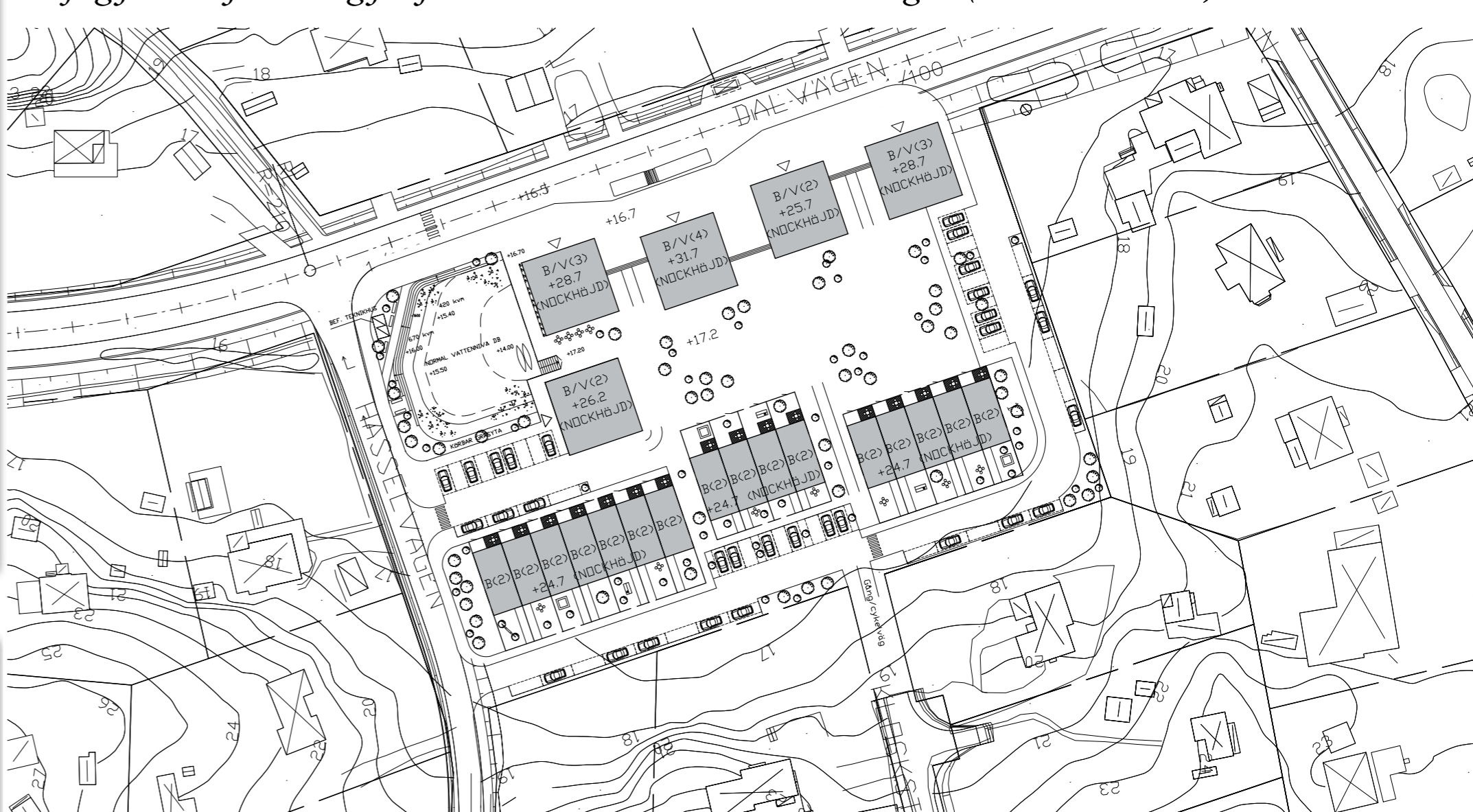
Två flerbostadshus vid Bergbrinken placeras varsamt in i terrängen, norr om Bergbrinken. De är orienterade för att skapa siktlinjer mot de högsta höjderna från Bergbrinken och för att från kullens höjd skapa direkt sikt mot sjön. Tallar och klippblock bevaras i största mån mellan och under husen och bjuder in till promenader upp i skogen. Bostadshusen varieras och får tre eller fyra plan som med pelare klättrar ner längs slutningen. Höjderna är reglerade för att husens inslag inte ska kännas påträngande vid toppen och vid området kring fornminnet. Naturliga stråk för både människor och djur bejakas såväl som avstånd till övrig bebyggelse. Husen terrasseras ner mot Bergbrinken där de avslutas med en carport och hiss som möter gatan. Bostadsområdet angörs från Bergbrinken.



Möjlig fasadutformning för radhusen, söder om Dalvägen (arkitekter: vida)



Möjlig fasadutformning för flerbostadshusen, söder om Dalvägen (arkitekter: vida)



Situationsplan som visar föreslagna flerbostadshus och radhus söder om Dalvägen (arkitekter: vida)

Flerbostadshus och radhus vid Dalvägen

Flerbostadshusen varierar i höjd mellan två och fyra våningar. Flerbostadshusen får karaktär av flerfamiljsvillor. I bottenplan medges lokaler för verksamheter. Mot villabebyggelsen föreslås 16 mindre radhus i två plan placeras, med små privata uteplatser. Dessa uteplatser förlängs i den skyddade park som omsluts av den planerade bebyggelsen. De tre 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 gatan. Parkering sker i första hand längs gata eller i parkeringsfickor som placeras mellan de förskjutna husvolymerna. Parkeringsfickorna planteras med träd för att bättre smälta in i omgivningen. Trappor och en tillgänglig ramp leder upp till innergården från Dalvägen. De förskjutna husvolymerna skapar siktlinjer och passager som kopplas till befintliga gång och cykelstråk.



Vy från Oxbärsvägen, från öster (arkitekter: vida)



Möjlig fasadutformning för par- och radhusen, söder om Oxbärsvägen (arkitekter: vida)

Par och radhus söder om Oxbärsvägen Söder om Oxbärsvägen föreslås 26 par-/radhus i två plan. Husen föreslås att delas in i grupper om två eller tre enheter som ansluter till en ny väg genom området. Varje bostad får möjlighet till en privat yta för uteplats. Mellan husgrupperna behålls den befintliga miljön och skapar stråk och passager för de boende samtidigt som det gynnar naturlig spridning av djur- och växtliv.



Situationsplan som visar föreslagna par- och radhusbebyggelse, söder om Oxbärsvägen (arkitekter: vida)



Vy som visar föreslagna radhus, söder om Dalvägen (michal p arkitekter ab)

Radhus vid Dalvägens östra del

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås en länga om 7 radhus inom planområdet. Dessa är lokaliserade utmed Dalvägen, inom mark som idag är en privatägd fastighet. Radhusen är tänkta att uppföras i souterräng, med tre våningar ut mot Dalvägen och två våningar med uteplats mot söder, för att ta upp de höjdskillnader som råder på platsen. Parkering sker i västra delen med carports samt gästparkering.

