

STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2011/225-214

Projekt 9420 Dalvägen-

Gustavsviksvägen

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Dalvägen- Gustavsviksvägen, sydöstra Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplaneområdet ligger i sydöstra Boo vid Dalvägen och Gustavsviksvägen. Området är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som fått en alltmer permanentbosatt befolkning.

Projektets huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området samt att på befintliga tomter möjliggöra utbyggnaden av permanentbostäder. Områdets vägar kommer att rustas upp och kommer att överföras till kommunen som blir ny huvudman för områdets vägar.

Under planarbetet ingår bl. a. att studera möjligheterna att placera en ny förskola utmed Dalvägen, i den västra delen av planområdet. Vidare kommer en förlängning av Dalvägen med en anslutning till Boovägen att studeras samt trafikering av Dalvägen med en genomgående busslinje.

Projektet genomförs med ett långsiktigt perspektiv, i enlighet med ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen, vilket innebär att detaljplanen för området ska kunna hålla i 50-100 år. Det innebär att en förtätning och blandning av bostadsbebyggelsen ska prövas för att få ett långsiktigt hållbart område. Förutom enbostadshus, som även i framtiden kommer utgöra den dominerande bebyggelsen, bör prövas om det finns platser/områden som är lämpliga för mindre flerbostadshusbebyggelse, grupphusområden eller bostäder för vård. Den något tätare bebyggelsen bör främst prövas utmed Dalvägen som planeras få goda kollektivtrafiklägen.

Hur bullerstörd mark och bebyggelse utmed Värmdöleden ska användas ska utredas under det fortsatta planarbetet. Befintliga fastigheter i bullerstörda lägen utmed Värmdöleden ska prövas för olika användningar, som permanentbostäder, för verksamheter eller bevaras som fritidshus.



Syfte och mål

Syftet med projektet är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området samt att ge byggrätter för permanentbostadsbebyggelse samtidigt som områdets kulturhistoriskt intressanta miljöer och landskapsbild samt dagvattenhantering ska beaktas.

Projektets viktigaste mål är följande:

- Förbättra miljön i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten.
- Förbättring av gator inom området.
- Förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik till och från området.
- Möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse inom området.
- Området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtäta i den takt fastighetsägare vill och med reserverade ytor för kommunal service.

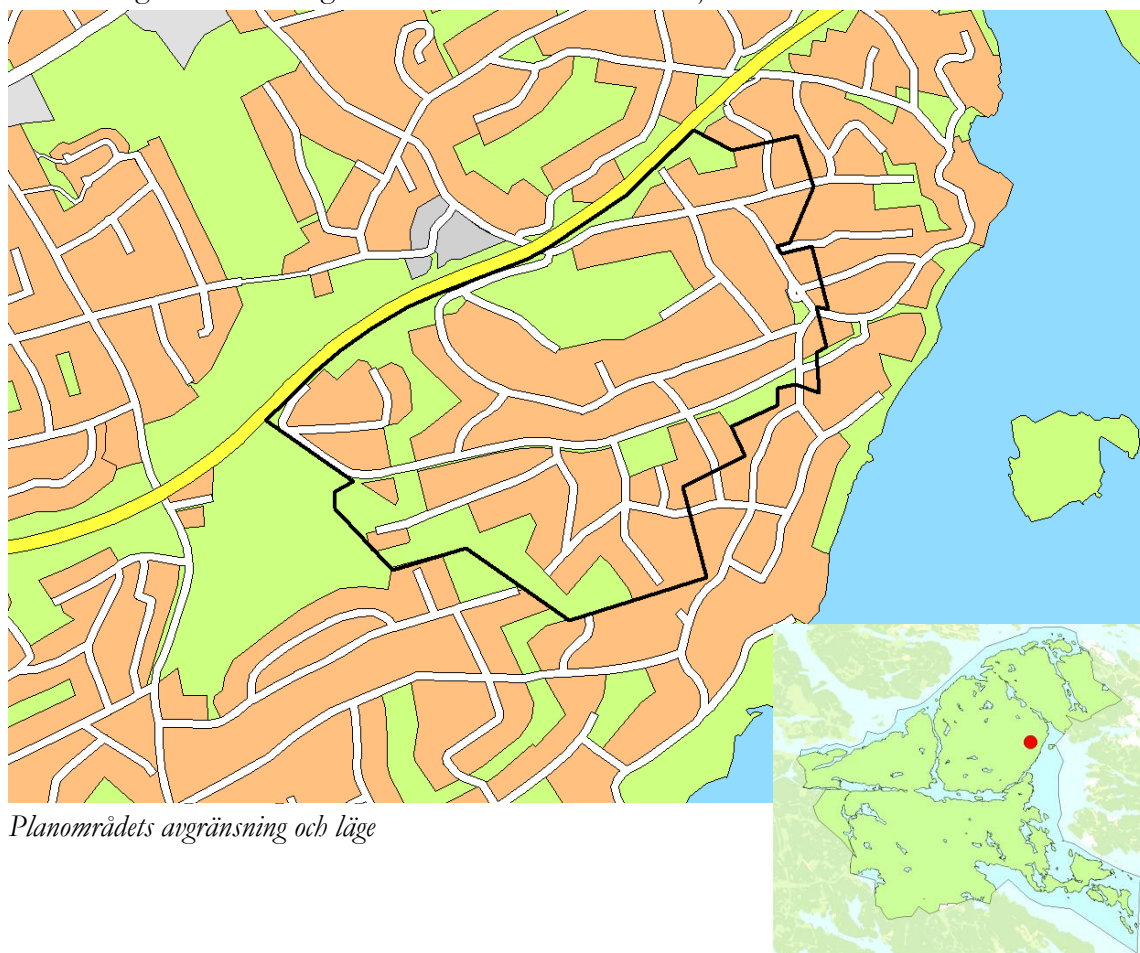
Ärendet/Bakgrund

Detaljplaneområdet omfattar bl.a. Dalvägen och Gustavsviksvägen i sydöstra Boo och omfattar cirka 210 bostadsfastigheter. Området är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som fått en alltmer permanentbosatt befolkning. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets vägföreningar ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs huvudsakligen av vägföreningar, fastighetsägareföreningar och Nacka kommun.

Det finns behov av att införa kommunalt vatten och spillvatten, ge boende i området möjlighet att bygga ut sina hus samtidigt som kulturhistoriskt intressanta miljöer och landskapsbild samt dagvattenhantering ska beaktas. För att genomföra detta krävs en ny detaljplan för området.

Preliminär avgränsning/områdets läge

Planområdet är beläget i sydöstra Boo och avgränsas i norr av Värmdöleden och området Solbrinken-Grundet, i väster av Dalkarlsängen, i söder av området Galärvägen-Kornettvägen-Drabantvägen samt i öster av området Mjölkudden-Gustavsviks Gård.



Planområdets avgränsning och läge

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Nacka översiktsplan

I Nacka kommuns översiktsplan från 2002 utpekades planområdet som lämpligt för bebyggelse med enbostadshus. I det nuvarande arbetet med den nya översiktsplanen för Nacka kommun föreslås det aktuella planområdet planeras för gles stadsbebyggelse med friliggande småhus, radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus. Inriktningen är hus på högst två våningar, men enstaka högre hus är möjliga.



Riksintressen

Kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att planområdet gränsar till samt att en liten del av den östra sidan av planområdet berörs av detta riksintresse. Värde ligger i ”växlerkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Områden som berörs av riksintresset ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Områdesbestämmelser

För området gäller områdesbestämmelser, OB 2 som vann laga kraft i 1992-04-02, OB 17 som vann laga kraft 2002-05-15 samt OB 21 som vann laga kraft 2006-04-06.

Bestämmelserna innebär att fritidshus i en våning får uppta en byggnadsarea på högst 75 kvadratmeter samt att fritidshus i en våning med loft får uppta en byggnadsarea på högst 60 kvadratmeter. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek för fastighetsbildning av tomter för fritidshus är 4000 kvadratmeter. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. I de områden som utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad bygglovsplikt för bland annat rivning och byte av takmaterial. För övriga delar av området har den generella bygglovsplikten minskats. I planområdet finns ca 20 permanentklassificerade bostäder som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek.

Byggnadsplan

För den sydvästra delen av området gäller byggnadsplan B99, som fastställdes 1946-08-03. Byggnadsplanen medger allmänt ändamål och bostadsändamål. Planen har ändrats för att kunna bygga ut kommunalt VA, ge byggrätter för permanenta villor och bekräfta ett enskilt huvudmannaskap för vägarna (Ädp 242, laga kraft år 2000). Därefter har två ändringar gjorts, i syfte att reglera källare och taklutning (Ädp 317 och Ädp 367). Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för Sydöstra Boo antogs av kommunstyrelsen 2012-03-19. Programmet ligger till grund för fortsatt planläggning när det gäller markens användning. 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.



Planeringsförutsättningar

Markägoförhållanden

Merparten av fastigheterna i planområdet är privatägda. Allmän plats (vägar och naturmark) ägs främst av vägföreningar, fastighetsägarföreningar och Nacka kommun.

Natur

Sydöstra Boo utgör ett spricklandskap med skogsklädda bergshöjder genombrutna av smala dalgångar i sydväst-nordostlig riktning. Höjdryggarna stupar brant mot Baggensfjärden.

Områdets tydligaste dalstråk löper från Dalkarlsängen till Gustavsviks gård.

Både dalgångar och bergsslutningar är idag bebyggda med fritidshus och villor, men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart. Vissa höjdparter är bevarade som naturmark, men svårframkomligt på grund av vegetationen.

Inom området finns rester av värdefulla naturtyper såsom ädellövskog med ek och äldre barrskog. På vissa sträckor längs med dalstråket finns ett stort antal ekar och ädellövträd bevarade på fastighetsmark. Längs med Dalvägen finns ekbestånd.

Eftersom planområdet gränsar till samt att en liten del av östra sidan av planområdet berörs av riksintresse för kust och skärgård ska behovet av bestämmelser till skydd för naturmiljön och landskapsbilden ses över i planarbetet. Området upplevs som grönt men nästan all mark är privatägd och tillgång till allmänna platser och naturmark är begränsad.

Den så kallade ”branddammen” intill vändslungan vid Gustavsviksvägen har förutsättningar att hysa den fridlysta arten Större vattensalamander. Inventeringar har utförts, men inga fynd har ännu gjorts. I det fortsatta planarbetet ska fler inventeringar utföras för att utreda om eventuella åtgärder behöver göras för att skydda arten.

Rekreation

En ny park föreslås som övergång mellan verksamhetsområdet i Dalkarlsängen och befintlig bostadsbebyggelse som ska ingå i ett sammanhängande promenad- och motionsstråk runt Sydöstra Boo. Parken bör rymma ytor för aktivitet och rofyllda platser. Värdefull natur avses att bli en del av parken.

I den södra delen av planområdet finns en del av ett större sammanhängande naturstråk, där ett nytt motionsspår/skogsstig föreslås anläggas.

Intill Dalvägen föreslås en separat gång- och cykelväg som ska fungera som ett huvudstråk genom området. Intill Dalvägen blir det också ett dagvattenstråk, som på några ställen tillåts svälla ut och bilda små fickparker med vatten.

Ängen söder om Dalvägen, mellan Ekliden och Baggensvägen, används idag huvudsakligen för fotbollsspel, friidrott samt för boule och lek. Ängen föreslås disponeras om för fler funktioner med huvudinriktning på bollspel och aktiviteter för barn och ungdomar.



Bebyggelse och service

Den norra delen av planområdet har till största delen av mindre villor och några få mindre sportstugor. De flesta tomterna har en storlek något över 2000 kvadratmeter.

Den södra delen av planområdet har ett flertal stora, nybyggda villor och ett fåtal äldre, små sommarstugor. De flesta tomterna har en storlek strax under 2000 kvadratmeter.

I enlighet med ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen ska förnyelseområdet planläggas med ett långsiktigt perspektiv, vilket innebär att detaljplanen för området ska kunna hålla i 50-100 år. Det innebär att en förtätning och blandning av bostadsbebyggelsen ska prövas för att få ett långsiktigt hållbart område.

Förutom enbostadshus, som även i framtiden kommer utgöra den dominerande bebyggelsen, bör det prövas om det finns platser/områden som är lämpliga för mindre flerbostadshusbebyggelse, grupphusområden eller bostäder för vård. Den något tätare bebyggelsen bör främst prövas utmed Dalvägen som har goda kollektivtrafiklägen.

Förtätningen uppnås med ianspråktagande av tidigare outnyttjad naturmark samt med avstyckningar från större enskilda fastigheter. Detaljplanen ska även ge möjlighet till att skapa nya fastigheter med hjälp av att slå samman mark från flera fastigheter vid bildandet av en ny fastighet. I planarbetet ska en tätare bebyggelse med fastigheter ner mot 800 kvadratmeter i storlek prövas i de områden som anses vara lämpliga för tät bebyggelse. Befintliga fastigheter i bullerstörda lägen utmed Värmdöleden ska kunna prövas för olika användningar, som permanent bostäder, för verksamheter eller bevaras som fritidshus. Vägledande för prövningen ska vara att i första hand tillgodose sammanhängande områden för permanent bostadsbebyggelse med bullerskydd medan områden med glesarebebyggelse kan ges andra användningar eller bevaras som fritidshus.

Under planarbetet ingår att studera möjligheterna att placera en ny förskola utmed Dalvägen, i den västra delen av planområdet.

Kulturmiljö

I naturområdet vid Bergbrinken, i planområdets norra del, finns ett antal fornlämningar. Det är bronsåldersgravar, områdets äldsta kända kulturlämningar, som är skyddade enligt kulturminneslagen.

Trafik och teknisk försörjning

Vägarna inom planområdet har i allmänhet en låg standard och det finns platser där trafiksäkerheten är dålig. Gustavsviksvägen har modern standard med asfaltbelagd körbana med separat gångbana.

Under planarbetet kommer möjligheterna att förlänga och ansluta Dalvägen till Boovägen att utredas. Dalvägen och Gustavsviksvägen föreslås som lokala huvudvägar och dimensioneras för en högre trafikbelastning, busstrafik och gång- och cykelbana. Dalvägen



föreslås kompletteras med en gång- och cykelbana. Kornettvägen föreslås byggas samman med Söderleden och kompletteras med en gångbana. Gångbanan utmed Gustavsviksvägen föreslås länkas samman med en gångbana utmed Baggensvägen. Till huvudvägar ansluts uppsamlingsvägar och lokalvägar. Uppsamlingsvägar föreslås byggas ut med gångbana och belysning och lokalvägar behåller i stort sin nuvarande utformning men kompletteras med belysning för en mer trafiksäker miljö.

Möjligheten till nya infartsparkeringar vid Gustavsviksvägen ska utredas i planarbetet. Området trafikförsörjs idag utmed Gustavsviksvägen av busslinje 418, som vänder vid Törnbrinken. Under planarbetet ingår att studera möjligheterna att trafikera Dalvägen med en genomgående busslinje, som ansluter till Boovägen.

Kommunalt VA saknas inom området. Inom delar av planområdet finns problem med vattenkvaliteten såsom saltvatteninträngning, sinande brunnar och föroreningar. Därför krävs idag tillstånd för nya enskilda brunnar.

Buller

En trafikbullerutredning utmed Värmdöleden har tagits fram för programområdet Sydöstra Boo (Structor Akustik, februari 2012). Syftet med utredningen har varit att ta reda på hur många befintliga bostäder som är bullerstörda, dvs. har en högre ekvivalent ljudnivå än 55 dBA utomhus. Vidare visar utredningen vilken effekt det blir om bullerskärmar uppförs utmed Värmdöleden.

Utredningen visar att inom område Dalvägen - Gustavsviksvägen finns ca 30-40 fastigheter med befintlig permanent- eller fritidshusbebyggelse som har högre ljudnivå än 55 dBA utomhus vid mark. Enligt programmets inriktning bör bostäder inte planläggas för permanent ändamål om inte rekommenderade riktvärden, under 55 dBA, kan uppnås. Det innebär att dessa fastigheter måste skyddas med någon typ av bullerskärm längs med Värmdöleden eller mer lokalt i anslutning till tomten om de ska kunna planläggas för bostadsändamål. Utredningen visar också att inte alla fastigheterna kan uppnå rekommenderade värden för bostäder om bullerskärmar om 2-4 meter uppförs. Att inte alla fastigheter kan uppnå god effekt beror bland annat på den kuperade terrängen.

Befintliga fastigheter i bullerstörda lägen utmed Värmdöleden ska därmed prövas för olika användningar i detaljplaneläggningen. De kan prövas för permanentbostäder, verksamheter eller bevaras som fritidshus. Syftet med detta är att anpassa markanvändningen i förhållande till förutsättningarna. Utgångspunkten är att eventuella kostnader för bullerdämpande åtgärder inte ska bekostas av projektet och att alternativ finansiering av bullerdämpande åtgärder ska prövas.

Miljöbedömningar för planer och program

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolikt



kommer en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Är betydande miljöpåverkan inte trolig tas en miljöredovisning fram. Under början av planprocessen kommer en s.k. behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

Projektets bedrivande

Projektets första fas är delprojekt *detaljplan*. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Arbetet bedrivs av en projektgrupp samt anlitade konsulter.

Projektledare är Johan Berggren, exploateringsenheten. Delprojektledare för detaljplan är Kristina Källqvist, planenheten. Delprojektledare för genomförandeavtal, rättsligt genomförande och utbyggnad är Johan Berggren, exploateringsenheten. För projektering är Per Johnsson VA & Avfall, delprojektledare. Representanter med följande kompetenser kommer att medverka i projektet: planarkitekt, exploateringsingenjör, VA-ingenjör, landskapsarkitekt, kommunantikvarie, sakkunnig lantmätare, sakkunnig miljö samt sakkunnig bygglov.

I dagsläget bedöms nedanstående utredningar behöva göras. Speciella konsultinsatser kommer att behövas.

- Vatten och avlopp samt dagvatten
- Trafik och parkering
- Geoteknik
- Buller
- Park

Ekonomi

Projektet är ett förnyelseområde där kommunalt vatten och spillvatten och dagvattenhantering ska byggas ut samt befintliga vägar i området ska rustas upp och övergå i kommunens ägo.

Området består av tidigare fritidshusbebyggelse där husen är belägna på stora fastigheter. Alla fastigheter kommer att få egna förbindelsepunkter vilket medför att det blir många meter ledningar som ska anläggas för ett relativt få antal förbindelsepunkter. Området blir därför dyrt att bygga ut.

En initial kalkyl har upprättats för projektet. Kostnaderna bedöms bli drygt 116 miljoner kr. Av kostnaderna härrör 73 miljoner kr från utbyggnad av allmänna vägar och parkmark,



41 miljoner kr från allmänna vatten- och spillvattenanläggningar samt 2 miljoner kr i övriga kostnader.

Intäkterna i projektet uppskattas till drygt 98 miljoner kr fördelat på 62 miljoner kr från gatukostnadsersättning, 34 miljoner kr från anläggningsavgifter för påkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet samt 2 miljoner kr från planavgifter. Projektet bedöms således gå med ca 18 miljoner kr i underskott.

Bedömningarna av kostnader och intäkter för projektet är överslagsmässiga och baserade på uppgifter som har tagits fram i arbetet med det övergripande samordningsprojektet för sydöstra Boo.

Kalkylen bygger på att kommunen inte bekostar några bullerdämpande åtgärder inom området.

En annan kostnadspost är dagvattenhantering inom området. I dagsläget är det oklart vilka åtgärder som kommer att behöva utföras och därmed är kostnaderna för dessa åtgärder oklara.

Kostnader för utbyggnad av allmänna gator och parkmark i området kommer att finansieras med hjälp av gatukostnadsersättning och kommunala anslag.

Totalkalkylen för projektet kommer att visa att projektet totalt går med ett underskott. Detta beror bland annat på att:

- intäkterna i form av gatukostnadsersättning inte motsvarar den verkliga utbyggnadskostnaden
- utbyggnaden av VA motsvarar eventuellt inte intäkterna
- kommunen äger begränsat med mark i området

Genomförande

Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna anläggningar inom området.

Planprogrammet för Sydöstra Boo indikerar bland annat att det finns möjligheter att bygga flerfamiljshus i området. Under detaljplanarbetet kommer därför en särskild dialog om detta att föras med berörda fastighetsägare.

Projektering av nya allmänna anläggningar inom området kommer att startas under detaljplanarbetets gång.

En gatukostnadsutredning kommer att genomföras för området och fastigheterna inom området kommer därefter att erhålla andelstal som ligger till grund för en senare debitering i samband med en utbyggnad.



Genomförandet av en ny detaljplan kommer sannolikt att kräva inlösen av mark för vilken kommunen kommer att behöva lösa med avtal med berörda fastighetsägare.

Förfrågningsunderlag för att upphandla en entreprenör som kan utföra utbygganden skickas ut när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen handlar upp och svarar för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

Preliminär tidsplan

Dialog/utredning	hösten 2012
Samråd	hösten 2013
Utställning	sommaren 2014
Antagande	vintern 2014/2015
Laga kraft	vintern 2016/2017
Projektering	vintern 2014/2015
Utbyggnad	vintern 2016/2017 och klar vintern 2018/2019

Ulf Crichton
Projektägare

Johan Berggren
Projektledare

Kristina Källqvist
Delprojektledare detaljplan