

NYA BOSTÄDER I SYDÖSTRA BOO

DETALJPLAN FÖR OMRÅDET KRING DALVÄGEN - GUSTAVSVIKSVÄGEN

SAMRÅD 2: 12 NOVEMBER - 19 DECEMBER 2018

PLANFÖRSLAG SAMRÅD GRANSKNING ANTAGANDE LAGA KRAFT

Så här långt har planarbetet kommit

Dalvägen-Gustavsviksvägen är en del av planerna i sydöstra Boo. Sydöstra Boo planerades som ett fritidshusområde. Allt fler har valt att bosätta sig permanent vilket bland annat innebär att behovet av goda kommunikationer och social service ökar. Detaljplanläggning pågår i fem olika områden. Det övergripande planprogrammet, som antogs våren 2012, ligger till grund för detaljplanerna. Kommunen samordnar de olika detaljplanerna för att möjliggöra och underlätta genomförandet av utbyggnad av vägar, vatten och avlopp. Läs mer på www.nacka.se/sydostra-boo.

PLANOMRÅDET

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo och avgränsas i söder av Hasselvägen, i väster av Dalkarlsängen, i norr av Värmdöleden och i öster av Gustavsviksvägen. Planområdet är cirka 74 hektar och är ett äldre fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som omfattar cirka 210 fastigheter för fritidshus och permanent bostadsändamål. Områdets väg- och tomtägareförening äger allmän platsmark inom området och ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen.

PLANFÖRSLAGET

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla naturvärden bevaras och skyddas. Vidare kan en effektiv markanvändning i bullerutsatta lägen uppnås genom att i dessa lägen tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor och möjliggöra för bulleravskärmade flerbostadshus. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

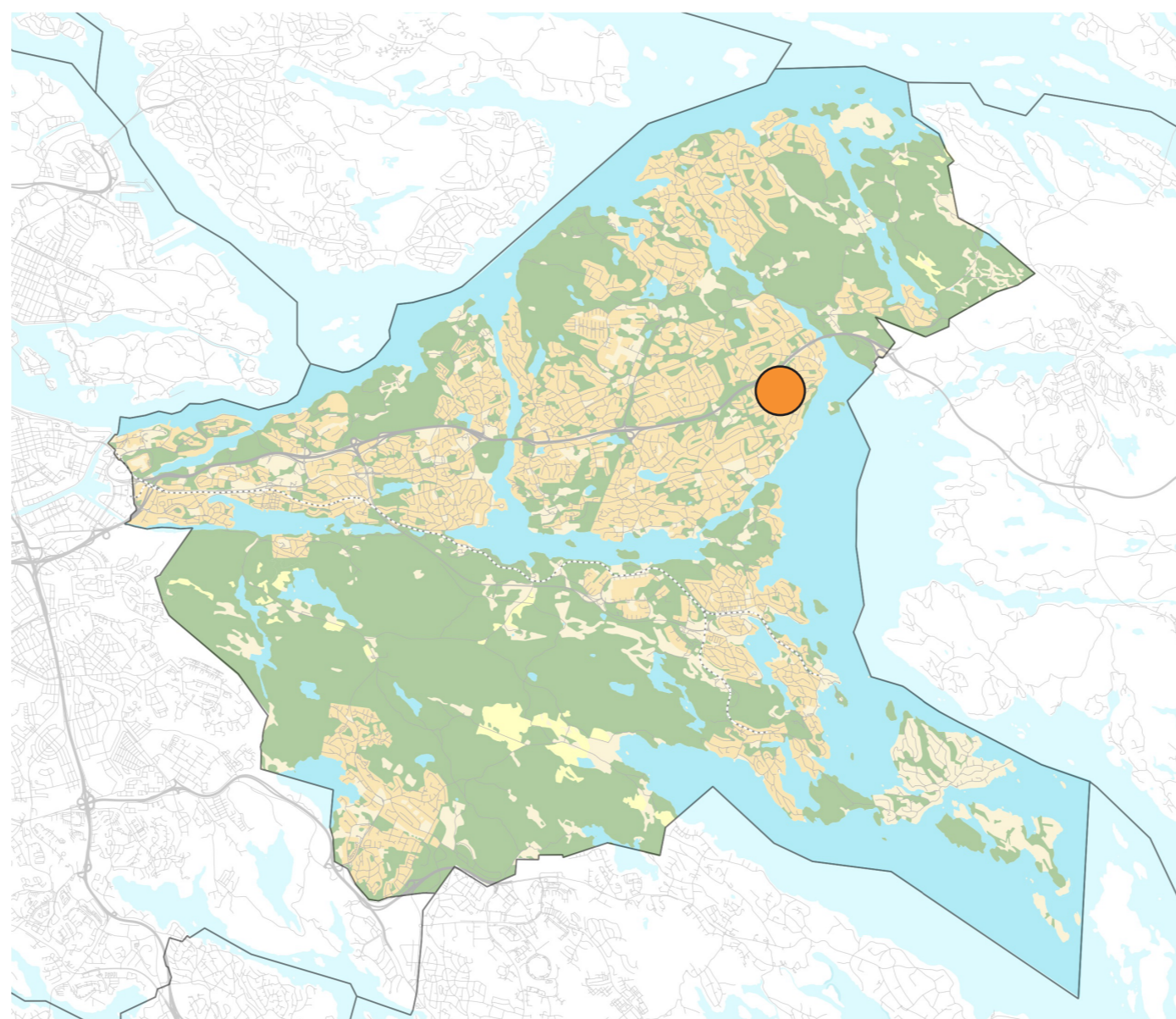
BAKGRUND OCH TIDIGARE DIALOG

Aktuellt område omfattas av detaljplaneprogram för sydöstra Boo. Kommunstyrelsen antog startpromemoria för Dalvägen-Gustavsviksvägen den 28 maj 2012, § 137. Under vintern 2012/2013 genomfördes kvartersdialoger då alla fastighetsägare inom planområdet bjöds in till dialog och information om kommande planarbete. Syftet med kvartersdialogerna var dels att diskutera hur den enskilda fastigheten kan utformas och utvecklas och dels att från kommunens sida informera om planarbetet.

Samråd om detaljplan för Dalvägen - Gustavsviksvägen pågick under tiden juni - augusti 2015. En gatukostnadsutredning för förslaget skickades ut på samråd under samma tid. Under samrådstiden kom det in synpunkter bland annat beträffande fördelningen av kostnader, vägnars standard samt föreslagna avstyckningar och förtätningar med parhus, radhus och flerbostadshus. En grupp boende i området förordade en generellt lägre förtätningsgrad medan boenden/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 samrådstiden, 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 (alternativ 1) med lägre förtätning och ett alternativ (alternativ 2) med högre förtätning. Alternativet med en lägre förtätningsgrad av radhus, flerbostadshus och avstyckningar innebär cirka 270 nya bostäder medan det högre alternativet innebär cirka 390 nya bostäder. De två olika alternativen medför olika nivå på gatukostnadsersättningen. Alternativet med högre förtätning leder till en lägre gatukostnad och alternativet med lägre förtätning leder till en högre gatukostnad per fastighet.

GATOR OCH PARKER

Det befintliga gatunätets sträckning inom området behålls. Dalvägen och Gustavsviksvägen klassificeras som huvudgata och ges en högre standard anpassad för busstrafik. Övriga lokalgator får en minskad körbanebredd. Utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen föreslås gång- och cykelbana. En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet, i



Planområdets läge i Nacka kommun



Planområdets omfattning i rödsträckt linje

nära anslutning till Värmdöleden. Tre allmänna parker föreslås utmed Dalvägen. Västra parken, för mindre barn och stadsodling i västra delen, Dagvattenparken, med reningsfunktion av dagvattnet i den centrala delen samt Östra parken, för aktivitet och samvaro i den östra delen.

NATUR

De befintliga naturmarksområdena för allmänheten bevaras i huvudsak. Ekar och ekmiljöer, vattenmiljöer samt barrskog/gamla tallar har pekats ut som 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 bevaras som natur. Detta stråk utgör ett viktigt spridningssamband för barrskogsarter inom Nackas övergripande ekologiska struktur. Planbestämmelser om marklov för trädgård har införts på kvartersmark för att skydda vegetation. Skyddsbestämmelserna är oftast kombinerade med prickmark vilket innebär att marken inte får byggas. Bestämmelsen avser tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 15 cm i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen.

SAMRÅD

Samrådet pågår mellan den 12 november - 19 december 2018. Under perioden som detaljplaneförslaget är utställt på samråd 2 har du möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Planförslaget finns tillgängligt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Nacka Forum och Orminge centrum.

Information och handlingar om planförslaget finns på Nacka kommuns webb www.nacka.se/dalvagen

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast inkomma den 19 december.

Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se
Dnr KFKS 2011/225-214 i ämnesraden

Via brev: Nacka kommun, Planenheten,

Dnr KFKS 2011/225-214
131 81 Nacka

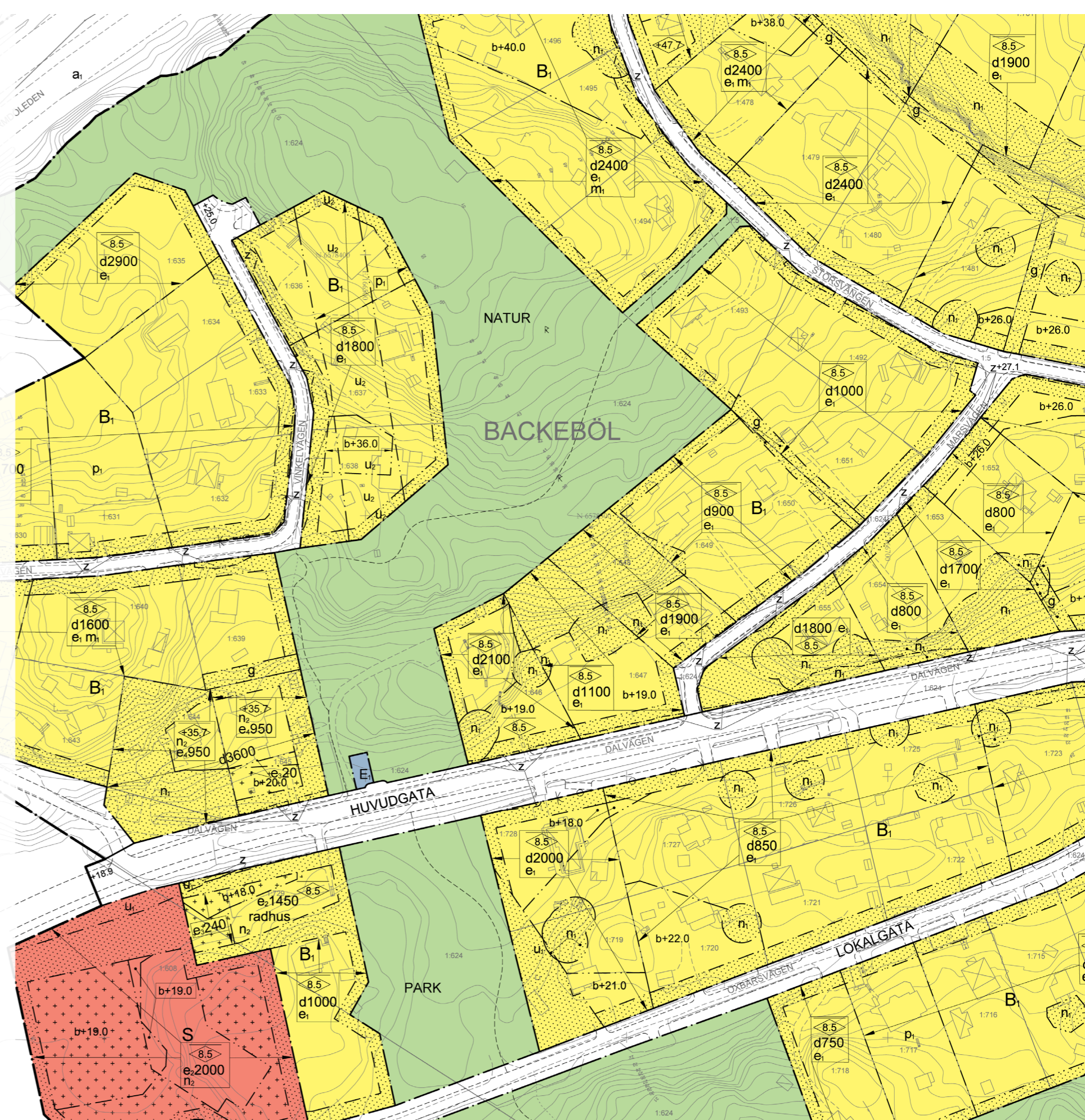
Frågor om planförslagen ställs till planarkitekter Kristina Källqvist e-post kristina.kallqvist@nacka.se, telefon 08-718 92 69 eller Tord Runnäs e-post tord.runnas@nacka.se, telefon 08-718 94 76

Frågor om utbyggnad och genomförande ställs till projektledare Anna Dolk e-post anna.dolk@nacka.se, telefon 08-718 80 24

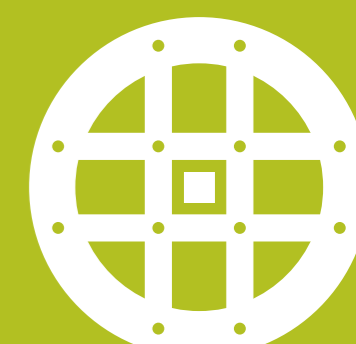
TIDPLAN

Samråd 2
Granskning
Antagande

4:e kvartalet 2018
2:a kvartalet 2019
3:e kvartalet 2019



Utsnitt av detaljplanen för alternativ 2, blad 2



NYA BOSTÄDER I SYDÖSTRA BOO

NYA BOSTÄDER - TVÅ FÖRTÄTNINGSALTERNATIV

ALTERNATIV 1



Inom alternativet med lägre förtätning (alternativ 1) föreslår detaljplanen en förtätning av bebyggelsen genom att möjliggöra avstyckningar av stora fastigheter samt inom vissa delområden med radhus och mindre flerbostadshus. Sammantaget bedöms det tillkomma cirka 120 nya friliggande bostäder genom avstyckningar samt 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.

ALTERNATIV 2



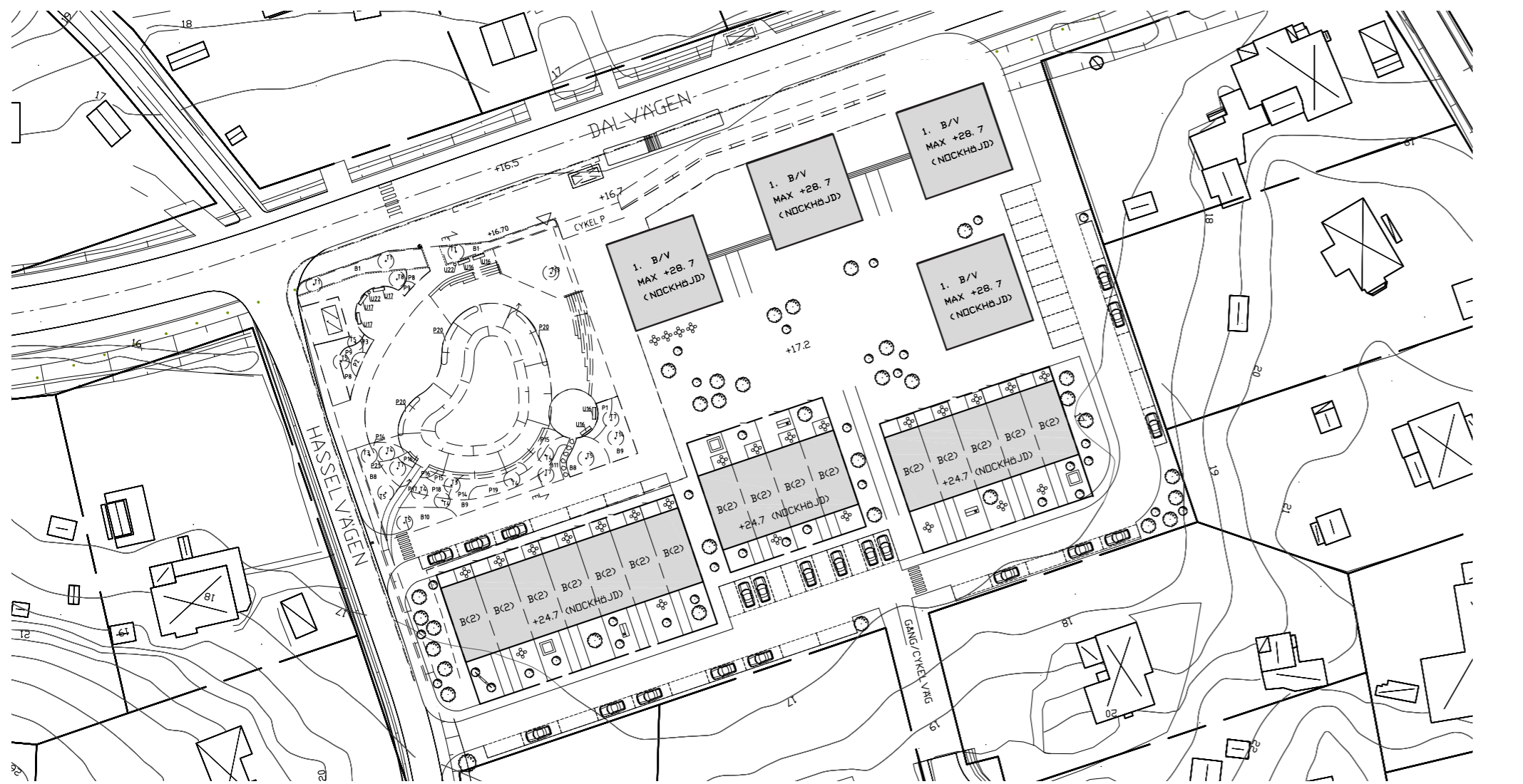
Inom alternativet med högre förtätning (alternativ 2) föreslår detaljplanen en förtätning av bebyggelsen genom att möjliggöra avstyckningar av stora fastigheter samt inom vissa delområden med parhus, radhus och mindre flerbostadshus. Sammantaget bedöms det tillkomma cirka 100 nya friliggande bostäder genom avstyckningar samt 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.

De alternativa planförslagen medger även byggrätter för permanentboende, vilket innebär större utbyggnadsmöjligheter än idag för majoriteten av fastigheterna i området. Villafastigheters huvudbyggnad får innehålla högst 2 bostadslägenheter.

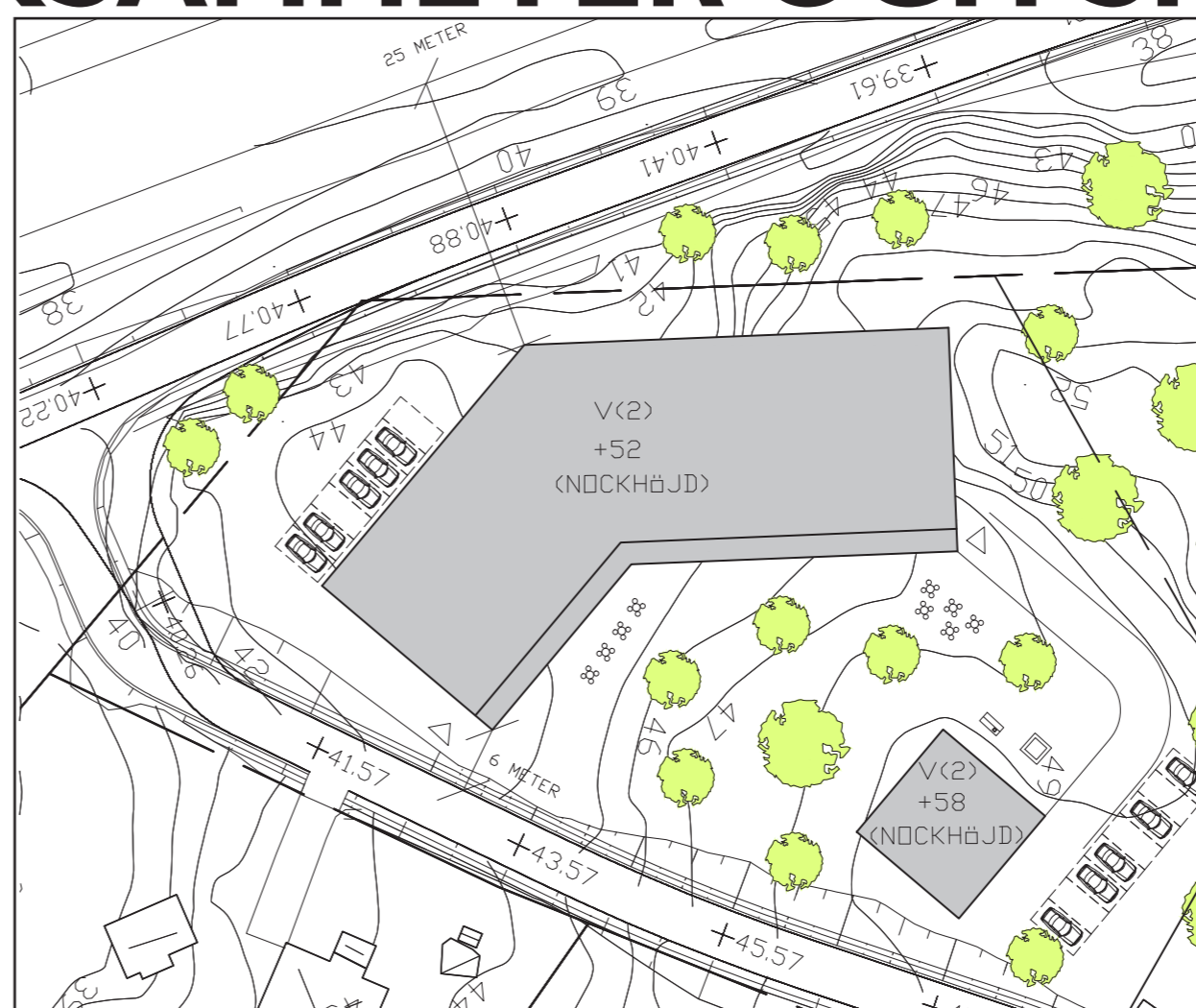
RADHUS, FLERBOSTADSHUS, VERKSAMHETER OCH SKOLA



Exempelutformning som visar föreslagna radhus och flerbostadshus, vid korsningen Dalvägen/Hasselvägen (arkitekter: vida).



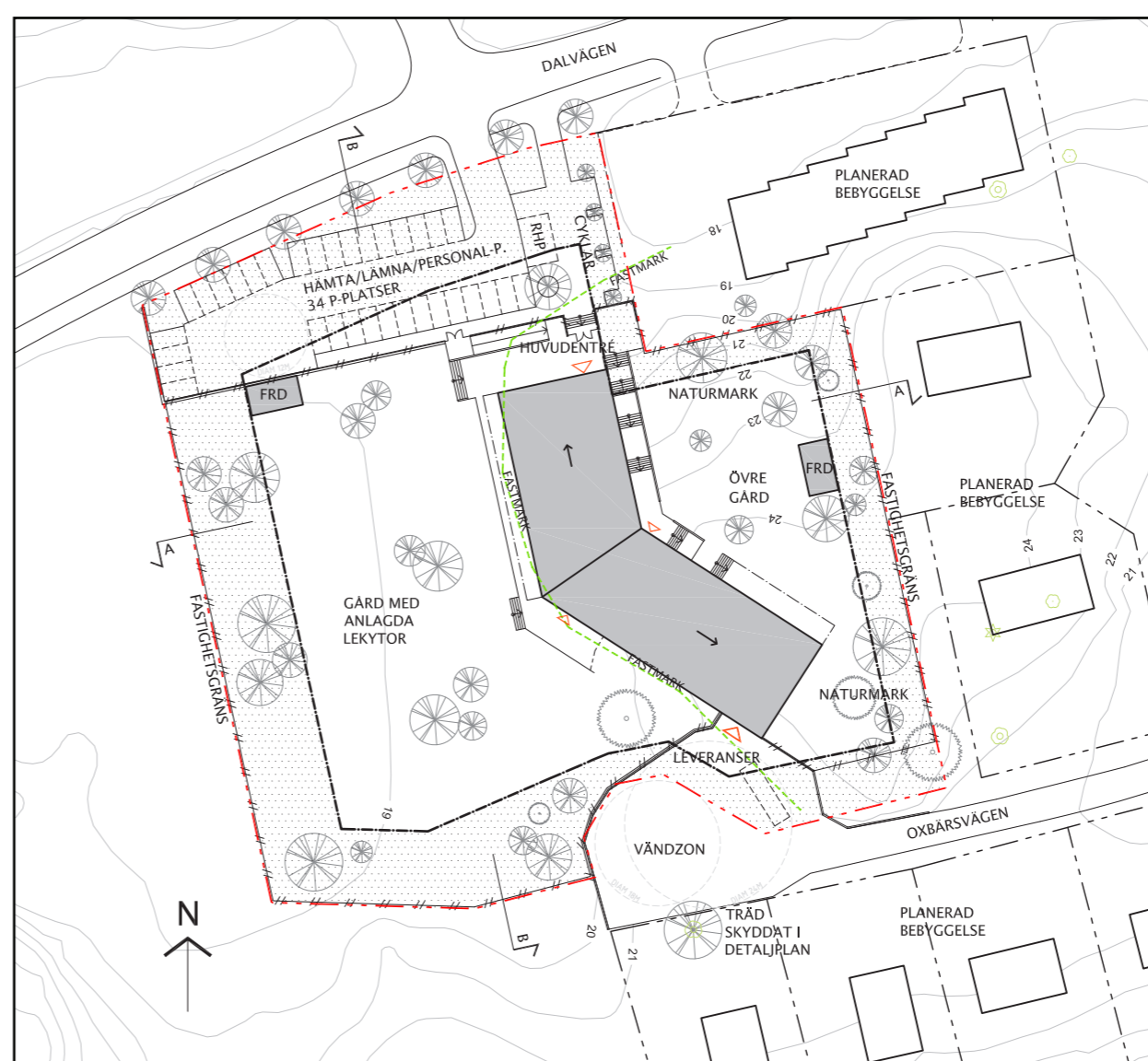
Situationsplan exempelutformning som visar föreslagna flerbostadshus och radhus vid korsningen Dalvägen/Hasselvägen (arkitekter: vida)



Verksamheter vid Storsvägen/Aprilvägen

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.



Förskola vid Dalvägen

Förskola vid Dalvägen

En ny förskola i högst två våningar med plats för cirka 160 barn föreslås uppföras i västra delen av planområdet, söder om Dalvägen.

Förskolan placeras i sluttning för bättre grundläggning på berg och för att skapa en bra förskolegård med möjlighet till både plana anlagda lektyor och naturlek.