

2021-05-05

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2021/550
KFKS 2013/660–214 (plan)

Kommunstyrelsen

Detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar i sydöstra Boo

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för område kring Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Planområdet är beläget i sydöstra delen av kommundelen Boo. Förslaget till detaljplan syftar till att rusta upp och förbättra vägarna i området och möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet för allmän plats, det vill säga väg-, park- och naturområden. Byggrätten för bostadshus utökas något samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras. Planområdet är totalt cirka 34 hektar och omfattar idag cirka 135 fastigheter. Planförslaget innebär en marginell förtätning av området. Inom planområdet finns en befintlig förskola som föreslås få en byggrätt som möjliggör en utbyggnad.

Planförslaget har utformats i enlighet med kommunens mål för stadsutvecklingen, planprogrammet för Sydöstra Boo samt de översiktliga planerna.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena såsom de angavs i startpromemorian har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att rusta upp och förbättra vägarna i området och möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet för allmän plats, det vill säga väg-, park- och naturområden. Byggrätten för bostadshus utökats något samtidigt som områdets landskapsbild



och värdefulla vegetation bevaras. Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo och är en del av kommunens förnyelseplanering.

Inom planområdet finns det endast en bostadsfastighet som har en areal som möjliggör en uppdelning i nya fastigheter. Planförslaget innebär att endast en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter får uppföras per bostadsfastighet. Om samtliga bostadsfastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet. Planförslaget innebär att byggrätten för bostadshus utökats något.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 29 april 2014, § 96. Projektet delades efter hand upp i två detaljplaner där Boo skola och Boovallen bröts ut till en separat plan. Samråd för detaljplanen Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar genomfördes under perioden 15 november 2018 – 20 december 2018 och granskning under perioden 3 november 2020 och 8 december 2020. Planförslaget tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 april 2021, § 83 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Parallellt med framtagandet av detaljplanen har en gatukostnadsutredning tagits fram. Den gemensamma gatukostnadsutredningen för områdena Mjölkudden – Galärvägen beslutades i kommunstyrelsen den 22 februari 2021, § 22.

Planförslaget har utformats i enlighet med översiktsplanen och planprogrammet för Sydöstra Boo. Den motionsslinga som föreslogs i planprogrammet har tagits bort ur planförslaget för att minska gatukostnaderna. Planförslaget hindrar dock inte ett framtida genomförande av en motionsslinga då det är förenligt med markanvändningen ”natur”.

Gällande välfärdsfastigheter så bekräftar detaljplanen den befintliga förskolan i områdets sydöstra hörn och möjliggör även en framtida utbyggnad.

Området har sedan tidigare kommunalt vatten och avlopp samt byggrätter för permanent bostadsbebyggelse, men huvudmannaskapet för allmän plats är dock enskilt. Detaljplanen har därför tagits fram så att allmän platsmark kan övertas av kommunen, vilket innebär att gemensamhetsanläggningen upphävs och samfällighetsföreningen avvecklas. Det befintliga lokalvägnätets sträckning föreslås huvudsakligen behållas och en upprustning av vägarna kommer ske i och med att kommunen tar över huvudmannaskapet. Planförslaget förväntas inte att påverka den övergripande transportinfrastrukturen.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena i startpromemorian har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar.

Ekonomiska konsekvenser

I och med upprustningen av de allmänna anläggningarna i området uppstår kostnader som kommer att fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet som omfattar denna



detaljplan och detaljplanen för Mjölkudden – Gustavsviks Gård. Arbetet med detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov för att utnyttja de byggrätter som detaljplanen möjliggör.

Inför antagande förväntas kommunens projekt gå med ett underskott om cirka 8.3 miljoner kronor, förutsatt att kostnaderna inte överskrider kostnadstaket för gatukostnadsutredningen. Underskottet kan helt kopplas till framtagandet av detaljplanen. I den redan antagna gatukostnadsutredningen bedöms de föreslagna åtgärderna ligga inom kostnadstaket. Det slutliga förfrågningsunderlaget är dock ännu inte framtaget vilket kan påverka vilka åtgärder som kommunen väljer genomföra.

I och med kommunens övertagande av huvudmannskapet för de allmänna anläggningarna förväntas driftskostnader på cirka 220 000 kronor årligen.

Liksom många andra förnyelseplaner har planen tagit längre tid än förväntat att slutföra och i förhållande till tidplanen i startpromemorian antas detaljplanen med cirka fyra års försening. Arbetet med att ta fram detaljplanen har löpt parallellt med andra plan- och gatukostnadsutredningsprocesser i Sydöstra Boo.

Konsekvenser för barn

Inom planområdet möjliggörs det för en park vid korsningen Galärvägen och Roddarvägen innehållande ytor för lek och spontanidrott vilket är positivt för barnen i området. För att höja trafiksäkerheten och skapa säkra skol- och förskolevägar möjliggörs gångbanor utefter vissa gator vilket är positivt för barn och unga i området.

Handlingar i ärendet

- Bilaga 1 Protokoll MSN
- Bilaga 2 Tjänsteskrivelse MSN
- Bilaga 3 Granskningsutlåtande
- Bilaga 4 Plankarta
- Bilaga 5 Planbeskrivning

Frida Foley
Tillförordnad enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling