

## **Detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar, sydöstra Boo**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att rusta upp och förbättra vägarna i området och möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Byggrätten för bostadshus utökats något samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras. Planområdet är beläget i sydöstra delen av kommundelen Boo.

Under samrådtiden har Länsstyrelsen framfört synpunkter och efterfrågat komplettering beträffande dagvatten, buller och risken för översvämning. Lantmäterimyndigheten efterfrågade förtydliganden av handlingarna, främst gällande plankartan. Föreningar och fastighetsägare har synpunkter främst angående gatukostnader, vägkopplingen från Söderled till Kornettvägen, trafiksäkerhet och framkomlighet, motionsslingan, markinlösen och släntintrång, köp av kommunal mark, förskjuten genomförandetid och skydd av värdefull natur.

Efter samrådet har ändringar av planförslaget gjorts. I angränsande detaljplan ändras vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen till gång- och cykelväg, vilket medför att mindre åtgärder behöver göras på Kornettvägen. Motionsslingan har tagits bort ur planförslaget vilket minskar gatukostnaderna vid utbyggnad och upprustning av vägar inom planområdet. Befintliga träd, vegetation och berghällar som enligt naturvärdesinventeringen bedömts värdefull för närmiljön och områdets karaktär har skyddats. Markinlösen och släntintrång har justerats. Förskjuten genomförandetid har tagits bort. Byggrätter har justerats för vissa fastigheter för att inte befintliga byggnader ska bli planstridiga. Längs med Galärvägen har den del av ytan som inte behövs för gatuändamål ändrats från gatumark till kvartersmark för bostad respektive förskola. Förskolan på fastigheten Bo 1:1069 har

kompletterats med en planbestämmelse som reglerar högsta nockhöjden över nollplanet. Planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har justerats för förskolan.

Förbättring av gatorna i området, inklusive gång- och cykelförbindelser blir bättre belysta, gör att området upplevs som tryggare. Trafiksäkerheten bedöms öka då vägstandarden höjs, gatubelysning moderniseras och kompletteras samt att det möjliggörs för gångbanor.

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader och anläggningsavgifter för vatten och spillvatten. Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov för att utnyttja de nya byggrätter som detaljplanen medger

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under oktober-november 2020.

## Ärendet

Planområdet är beläget i sydöstra delen av kommundelen Boo. Detaljplanen syftar till att rusta upp och förbättra vägarna i området och möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Byggrätten för bostadshus utökats något samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras.

Genom att Nacka kommun tar över huvudmannskapet för allmän plats kommer en upprustning av vägar att behöva genomföras. Vägarnas upprustning utgår ifrån de befintliga vägarnas utformning och föreslås i möjligaste mån anpassas med hänsyn till områdets karaktär. Detaljplanen möjliggör för utrymme för framtida gångbanor längs vägar där många rör sig för att skapa trygga och säkra skolvägar. Standarden på vägarna planeras att motsvara vad som behövs för områdets lokala behov. Det innebär att kostnaderna för upprustningen kommer att bekostas av områdets fastighetsägare genom en gatukostnadsutredning som har upprättats i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy. Viss markinlösen krävs längs flertalet vägar i området för att få till de vägbredder som behövs för standardhöjningen av vägar och andra allmänna anläggningar i området. Markinlösen är i huvudsak aktuellt vid förbättring av korsningar för ökad trafiksäkerhet.

Planförslaget innebär en marginell förtätning av området. Detaljplanen reglerar en minsta fastighetsstorlek på 1400 kvadratmeter. 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. Huvudbyggnad regleras med en högsta nockhöjd och största byggnadsarea. Generellt gäller i förslaget att huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 meter inte får uppta större byggnadsarea än 11% av fastighetens areal, dock högst 165 kvadratmeter. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6,0 meter får inte uppta större byggnadsarea än 12,5 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvadratmeter. För de fastigheter som har befintliga lagligt uppförda huvudbyggnader som är större eller högre än ovanstående byggrätt föreslås en individuell anpassad byggrätt för huvudbyggnad, baserat på inventering av befintlig byggnadsarea och höjd. Den individuellt anpassade byggrätten föreslås för att befintliga byggnader inte ska bli planstridiga.

Området är kuperat och flera bostadsfastigheter har inslag av berghällar och äldre träd som har värde för landskapsbilden, kulturhistoriska miljön och biologiska mångfalden. En skyddsbestämmelse har införts på kvartersmark för att skydda ädellövträd och tallar. För sammanhängande stråk av värdefull vegetation och berghällar är skyddsbestämmelsen kombinerade med prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Skydd av träd utgår från utpekade områden enligt naturvärdesinventeringen.

Inom planområdet möjliggörs det för en park vid korsningen Galärvägen och Roddarvägen innehållande ytor för spontanidrott samt fördröjning av dagvatten. Parken fyller en viktig funktion för fördröjning och sekundär rening av dagvatten. Den nedsänkta delen av parken fungerar också som temporär översvämningssyta vid kraftiga regn.

Under samrådtiden har Länsstyrelsen framfört synpunkter och efterfrågat komplettering beträffande: dagvatten, buller och risken för översvämning. Lantmäterimyndigheten efterfrågade förtydliganden av handlingarna, främst gällande plankartan. Föreningar och fastighetsägare har synpunkter främst angående gatukostnader, vägkopplingen från Söderled till Kornettvägen, trafiksäkerhet och framkomlighet, motionslingan, markinlösen och släntintrång, köp av kommunal mark, förskjuten genomförandetid och skydd av värdefull natur.

Efter samrådet har ändringar av planförslaget gjorts. I angränsande detaljplan ändras vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen till gång- och cykelväg, vilket medför att mindre åtgärder behöver göras på Kornettvägen. Motionslingan har tagits bort ur planförslaget vilket minskar gatukostnaderna vid utbyggnad och upprustning av vägar inom planområdet. Befintliga träd, vegetation och berghällar som enligt naturvärdesinventeringen bedömts värdefulla för närmiljön och områdets karaktär har skyddats. Markinlösen och släntintrång har justerats. Förskjuten genomförandetid har tagits bort. Byggrätter har justerats för vissa fastigheter för att inte befintliga byggnader ska bli planstridiga. Längs med Galärvägen har den del av ytan som inte behövs för gatuändamål ändrats från gatumark till kvartersmark för bostad respektive förskola. Förskolan på fastigheten Bo 1:1069 har kompletterats med en planbestämmelse som reglerar högsta nockhöjden över nollplanet. Planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har justerats för förskolan.

Fastigheter längs med Boovägen regleras med utfartsförbud med undantag för befintliga utfarter. Stamdiametern för träd som inte får fällas eller skadas i form jordkompaktering eller skador på stam, rötter och grenverk har ändrats från 0,15 meter till 0,3 meter. En tillfällig etableringsyta i syfte att användas när vägarna byggs om har tillkommit på parkmarken söder om Galärvägen. För kuperade fastigheter där det är svårt att lösa angöring har fastigheter kompletterats en begränsad yta plusmark (marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnad) i fastighetsgräns mot gata. Det innebär att komplementbyggnader kan placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata istället för 6 meter. Även mindre redaktionella justeringar har gjorts i planhandlingarna.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Förbättring av gatorna i området, inklusive att förbättrade gång- och cykelförbindelser blir bättre belysta, gör att området upplevs som tryggare, även under dygnets mörka timmar. Trafiksäkerheten bedöms öka då vägstandarden höjs, gatubelysning moderniseras och kompletteras samt att det möjliggörs för gångbanor. Även det ökade permanentboendet i sydöstra Boo med fler människor som rör sig i området kan öka känslan av trygghet.

### **Tidplan**

Samråd	november-december 2018
Granskning	4:e kvartalet 2020
Kommunfullmäktiges antagande	1:e kvartalet 2021
Laga kraft*	2:e kvartalet 2021

\*förutsatt att detaljplanen inte överklagas

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader och anläggningsavgifter för vatten och spillvatten. Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov för att utnyttja de nya byggrätter som detaljplanen medger. Kostnaden för planarbetet bedöms uppgå till cirka 4,7 miljoner kronor medan kostnader för projektledning fram till antagande av detaljplanen till 1,8 miljoner kronor. Samordningskostnaderna bedöms uppgå till 1,3 miljoner kronor. Kostnader gatukostnadsutredningen bedöm uppgå till 1,8 miljoner kronor. Kostnaderna för genomförande bedöms uppgå till 25 miljoner kronor. Kostnaderna kommer att till en viss del finansieras genom gatukostnadsersättning.

Planförslaget innebär att ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området, dessa fastigheter erhåller ersättning för mark och anläggningar inom berörd tomtmark.



## Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse

Samrådsredogörelse

Plankarta

Planbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Felicia Liabäck Löwstett  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Galärvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-12-08	KSSU	
✓	Detaljplan, information, samråd	2018-10-17	MSN	
✓	Detaljplan, samråd	2018-11-08	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut

