

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att rusta upp och förbättra vägarna i området och möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet 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 kommundelen Boo. Planområdet är totalt cirka 34 hektar och omfattar idag cirka 135 fastigheter.

Genom att kommunen tar över huvudmannaskapet för allmän plats kommer en upprustning av vägar att behöva genomföras. Vägarnas upprustning utgår ifrån de befintliga vägarnas utformning och har i möjligaste mån anpassats med hänsyn till områdets karaktär. Kostnaderna för upprustningen kommer att bekostas av områdets fastighetsägare genom en gatukostnadsutredning, som behandlas i ett gatukostnadsärende parallellt med detaljplanen. Inom planområdet är det kommunala vatten- och avloppssystemet utbyggt till samtliga fastigheter.

Planförslaget innebär en marginell förtätning av området. Inom planområdet finns det endast en bostadsfastighet som har en areal som möjliggör en avstyckning av en ny villafastighet. Planförslaget innebär att endast en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter får uppföras per bostadsfastighet. Inom planområdet finns en befintlig förskola som föreslås få en byggrätt som möjliggör en utbyggnad. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under granskningstiden har Länsstyrelsen inget att erinra mot planförslaget. Lantmäterimyndigheten efterfrågade förtydliganden av handlingarna. Föreningar och fastighetsägare har synpunkter främst angående gatukostnader, trafiksäkerhet, skydd av värdefull natur, prickad mark samt placering och utformning av komplementbyggnader. Efter granskning har justeringar av planförslaget gjorts. Utfartsförbudet längs med Boovägen har justerats. Förskolans byggrätt har justerats och delats upp mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad. Den begränsade ytan plusmark (mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader) för de kuperade fastigheterna längs med Kornettvägen har justerats för att underlätta angöring till dessa fastigheter.

Kommunens projekt förväntas gå med ett underskott om cirka 8,3 miljoner kronor, förutsatt att kostnaderna inte överskrider kostnadstaket för gatukostnadsutredningen.

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. Detaljplanen stämmer överens med inriktningen i planprogrammet för sydöstra Boo. Planområdet avgränsas i söder av Lotsvägen, i väster av Boovägen och Jungmansvägen, i norr av Dalkarlsängen och i öster av ett naturområde och villabebyggelse. Planområdet är totalt cirka 34 hektar och omfattar idag cirka 135 fastigheter som är mellan cirka 1500 och 3100 kvadratmeter.

Genom att kommunen tar över huvudmannskapet för allmän plats kommer en upprustning av vägar att behöva genomföras. Inom planområdet är det kommunala vatten- och avloppssystemet utbyggt till samtliga fastigheter. Vägarnas upprustning utgår ifrån de befintliga vägarnas utformning och har 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. Gatukostnadsutredningen behandlas i särskilt ärende parallellt med detaljplanen. 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 avstyckning av en ny villafastighet. 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. Inom planområdet finns en befintlig förskola som föreslås få en byggrätt som möjliggör en utbyggnad av ytterligare två avdelningar vid behov.

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 skyddsbestämelsen 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 granskningstiden hade Länsstyrelsen inget att erinra mot planförslaget. Lantmäterimyndigheten efterfrågade förtydliganden av handlingarna. Föreningar och fastighetsägare hade synpunkter främst angående gatukostnader, trafiksäkerhet, skydd av värdefull natur, prickad mark samt placering och utformning av komplementbyggnader. Efter granskning ändrades planförslaget. Utfartsförbudet längs med Boovägen på fastigheten Bo 1:258 har justerats och omfattar inte längre den norra fastighetsgränsen mot Dalkarlsvägen. Förskolans byggrätt har justerats och delats upp mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad. Justeringen innebär att byggrätten för förskolan har minskat från 1600 kvadratmeter byggnadsarea till 2300 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnad och 120 kvadratmeter för komplementbyggnad. Den begränsade ytan plusmark (mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader för de kuperade fastigheterna längs med Kornettvägen har justerats för att underlätta angränsning till dessa fastigheter. Plankartan har justerats för att rätta till felaktigheter. Redaktionella justeringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen.

Under samrådstiden framförde Länsstyrelsen synpunkter och efterfrågade komplettering beträffande: dagvatten, buller och risken för översvämning. Lantmäterimyndigheten efterfrågade förtydliganden av handlingarna, främst gällande plankartan. Föreningar och fastighetsägare hade synpunkter främst angående gatukostnader, vägkopplingen från Söderled till Kornettvägen, motionsslingan, markinlösen och släntintrång, köp av kommunal mark, förskjuten genomförandetid och skydd av värdefull natur. Efter samrådet ändrades planförslaget. I angränsande detaljplan ändrades vägkopplingen mellan Söderled och Kornettvägen till gång- och cykelväg, vilket medförde att mindre åtgärder behöver göras på Kornettvägen. Motionsslingan togs 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 skyddades. Stamdiametern för träd som inte får fällas eller skadas i form jordkompaktering eller skador på stam, rötter och grenverk ändrades från 0,15 meter till 0,3 meter.

Markinlösen och släntintrång justerades. En tillfällig etableringsyta i syfte att användas när vägarna byggs om tillkom på parkmark söder om Galärvägen. Förskjuten genomförandetid togs bort. Byggrätter justerades för vissa fastigheter för att inte befintliga byggnader ska bli planstridiga. Söder om Galärvägen hade den del av ytan som inte behövs för gatüandamål ändrats från gatumark till kvartersmark för bostad respektive förskola. Fastigheter längs med Boovägen reglerades med utfartsförbud med undantag för befintliga utfarter.

För kuperade fastigheter där det är svårt att lösa angöring kompletterades fastigheter med en begränsad yta plusmark mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader i fastighetsgräns mot gata. Det innebar att komplementbyggnader kan placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata istället för 6 meter. Även mindre redaktionella justeringar gjordes 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 kan upplevas som tryggare, även under dygnets mörka timmar. Trafiksäkerheten bedöms öka då vägstandarden höjs, gatubelysning moderniseras och kompletteras samt att gångbanor möjliggörs. Även det ökade permanentboendet i sydöstra Boo med fler människor som rör sig i området kan öka känslan av trygghet.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande

14 juni 2021

Laga kraft*

3:e kvartalet 2021



*förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Ekonomiska konsekvenser

För Mjölkudden-Galärvägen har det totala beloppet för förstudie, projektering och utbyggnad av föreslagna åtgärder beräknats till cirka 75,5 miljoner kronor. Kostnaderna fördelas för detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård med cirka 56,2 miljoner kronor och för detaljplan Galärvägen och Boo gårds skola med cirka 19,3 miljoner kronor. Gatukostnader tas ut för att finansiera utbyggnaden, kostnadstak för gatukostnaden föreslås till 75,5 miljoner kronor, varav 19,3 miljoner är från fastigheter inom planområdet för Galärvägen.

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 5,5 miljoner kronor medan kostnader för projektledning fram till antagande av detaljplanen bedöms till 1,75 miljoner kronor. Samordningskostnaderna bedöms uppgå till 1,3 miljoner kronor. Kommunens projekt förväntas gå med ett underskott om cirka 8,3 miljoner kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Kommunens driftkostnad (skötsel) av de nya vägarna och parkerna beräknas till cirka 1,6 miljoner per år.

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.

Konsekvenser för barn

En förtätning av omkringliggande områden innebär att trafiken kommer att öka vilket kan vara negativt för barn. Men en förbättring av områdets vägar, gångförbindelser och belysning gör dock att området blir tryggare, mer tillgängligt och mer trafiksäkert även under dygnets mörka timmar. En allmän park inom området ger plats för aktivitet och samvaro. Sammanfattningsvis förbättras barns möjligheter att leka och röra sig inom området, samt att på ett mer trafiksäkert sätt ta sig till skolor och förskolor.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Granskningsutlåtande
- Plankarta



- Planbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

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, samråd	2018-10-17	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	2018-11-08	Planchef/MSN	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2020-10-21	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2021-04-21	MSN	
✓	Detaljplan, antagande	2021-06-14	KF	
✓	Projektavslut		KS	



Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 5 550 000 kr Exploateringsenheten: 1 750 000 kr Planenheten och övriga enheter: 3 800 000 kr
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör	10 000 kr
Utredningar och underlag	Totalt: 2 850 000 kr - PM Väg, Dagvattenutredning, systemhandling, geoteknik, buller: 1 500 000 kr - Naturvärdesinventering: 50 000 kr Samordningskostnader sydöstra Boo: 1 300 000 kr
Grundkarta	100 000 kr
Fastighetsförteckning	25 000 kr
Preliminär plankostnad fram till antagande	8 540 000 kr