

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/660–214
Projekt 9431
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Galärvägen-Kornettvägen i sydöstra Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Kommunen har mottagit en önskan från Boo Gårds vägförening att överta huvudmannaskapet för föreningens vägar. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmänna platser som vägar, parker och naturområden, och genom detta rusta upp vägsystemet och ta bättre hand om dagvattnet. Befintliga passager mellan grönområden tydliggörs, en motionsslinga anläggs och parkmark rustas upp.

De privatägda fastigheterna i området har sedan tidigare byggrätter för permanentbostads-
hus och ledningsnätet för kommunalt vatten och spillvatten finns redan utbyggt i området.
Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet är totalt cirka 34 hektar och
omfattar cirka 130 fastigheter. I detaljplanen föreslås en minsta tomtstorlek om 1400
kvadratmeter. Inom planområdet finns endast en fastighet som är större än 2800 kvadrat-
meter och alltså kan delas. Nio fastigheter får förbud att bygga källare på grund av potentiell
översvämningsrisk. Särskilt värdefull natur på kvartersmark skyddas genom n-bestämmelse
och befintliga naturmarksområden föreslås att även fortsättningsvis vara naturmark. Park-
området väster om Boo Gårds förskola vid Galärvägen behålls som parkmark och rustas
upp för att kunna användas till spontanidrott och översvämningsyta för dagvatten.

Projekteringen av vägarna omfattar totalt cirka 3200 meter väg, varav cirka 1250 meter väg
kommer att kompletteras med gångbana. Vägarna förses med asfalt. Ombyggnaden av
vägarna medför i några fall att mindre delar av privata fastigheter behöver lösas in eller an-
vändas för dikes-/vägslänt.

Samtidigt med detaljplanarbetet har en gatukostnadsutredning tagits fram. Gatukostnadsutredningen visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten planerar att skicka ut planförslaget för samråd under november-december 2018.

Ärendet

Kommunen har mottagit en önskan från Boo Gårds vägförening att överta huvudmannaskapet för föreningens vägar och andra allmänna platser. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmänna platser som vägar, parker och naturområden, och genom detta rusta upp vägsystemet och ta bättre hand om dagvattnet.

Detaljplanen utgör en etapp av omvandlingen av Sydöstra Boo och följer huvudsakligen planprogrammets riktlinjer (antaget mars 2012).

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet avgränsas i norr av naturmark inom pågående detaljplaneärende för Dalkarlsängen, i sydöst av villabebyggelse inom pågående detaljplaneärende för Mjölkudden-Gustavsviks gård, i nordost av villabebyggelse inom pågående detaljplaneärende för Dalvägen-Gustavsviksvägen, i väster av Boovägen och i sydväst av villabebyggelse inom gällande detaljplan 326. Planområdet är totalt cirka 34 hektar och omfattar cirka 130 privatägda fastigheter som är mellan cirka 1500 och 3100 kvadratmeter stora. De allra flesta fastigheterna är bebyggda med permanenta hus, endast enstaka fritidshus finns kvar.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om minsta tomtstorlek om 1400 kvadratmeter. Inom planområdet finns endast en fastighet som är större än 2800 kvadratmeter och alltså kan delas. Byggrätter för bostadshus omformuleras jämfört med gällande plan och utökas något. Nio fastigheter får förbud att bygga källare på grund av de enligt dagvattenutredningen kan drabbas av översvämning vid våldsamma regn. Ledningsnätet för kommunalt vatten och spillvatten är utbyggt i området. Boo Gårds förskola vid Galärvägen får byggrätten justerad utifrån befintlig byggnad.

Särskilt värdefull natur på kvartersmark skyddas genom n-bestämmelse, det vill säga att värdefulla träd skyddas, och befintliga naturmarkområden föreslås att även fortsättningsvis vara naturmark. Parkområdet väster om Boo Gårds förskola vid Galärvägen behålls som parkmark och rustas upp för att kunna användas till spontanidrott och översvämningsyta för dagvatten.

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås i huvudsak behållas och har klassificerats som lokalgata, förutom Drabantvägen, Jungmansvägen och Galärvägen som

klassificeras som väg med uppsamlande funktion och föreslås få gångbana. Även del av Roddarvägen och Kornettvägen får gångbana. Planförslaget innebär att ett antal fastighetsägare kommer att beröras av mindre inlösen och släntintrång av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området. Projekteringen av vägarna omfattar totalt cirka 3200 meter väg, varav cirka 1250 meter väg kommer att kompletteras med gångbana för att underlätta för till exempel skolbarn att ta sig till och från skolan. Vägarna förses med asfalt. För att uppnå kommunal standard på vägarna medför ombyggnaden av vägarna i några fall att mindre delar av privata fastigheter behöver lösas in eller användas för dikes-/vägslänt enligt bilaga. Trafikutredningen har visat på behov att koppla samman områdena i sydöstra Boo för att få ett mer robust vägsystem, och de kopplingarna finns i Galärvägens förlängning mot Drabantvägen och Kornettvägens koppling mot Söderled. Dessa utbyggnader möjliggörs inte i denna detaljplan, utan möjliggörs i detaljplanerna för Mjölkudden respektive Dalvägen.

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

Samtidigt med detaljplanarbetet tas en gatukostnadsutredning fram enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (kommunstyrelsen den 4 april 2016, §128). Även gatukostnadsutredningen planeras att ställas ut för samråd under november-december 2018. I gatukostnadsutredningen belyses de ekonomiska konsekvenserna av planförslaget.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 29 april 2014 § 96 att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet.

Under vintern 2016–2017 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete.

Syftet med kvartersdialogerna var bland annat att diskutera hur enskilda fastigheter kan utformas med avseende på bland annat eventuell avstyckning, dagvattenhantering och skydd av vegetation. Övervägande del av fastighetsägarna uttryckte sin önskan om att behålla områdets karaktär med relativt stora tomter med enbostadshus.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning. 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 möjliggör. Planförslaget innebär att ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av mindre 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 tomtmark.

Konsekvenser för barn

Området har genomgått en omvandling till permanentboende och behovet av mötesplatser, lekplatser och platser för fritidsaktiviteter för både barn och vuxna har ökat. Därför föreslås en motionsslinga anläggas genom naturmarken i området, samt att parkytan vid Galärvägen upprustas för att kunna användas till spontanidrott.

Gångbanor med belysning föreslås byggas ut vilket ökar trafiksäkerheten inom området och skapar trygga skolvägar för barn vilket ger bättre möjligheter för barn och föräldrar att gå inom området. Detta bedöms bidra till goda och tillgängliga livsmiljöer för både barn och unga.

Tidplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2018
Granskning	2:a kvartalet 2019
Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2019
Laga kraft	4:e kvartalet 2019 (under förutsättning att detaljplanen inte överklagas)

Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse

Bilaga: Inlösen och släntintrång enligt systemhandling för vägar

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

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/galarvagen

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Erik Isacsson
Planarkitekt

Översikt Galärvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM program, antagande	2010-03-10	KS	§ 53
✓	Programsamråd	2011-02-11	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Program, antagande	2012-03-19	KS	§ 62
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2012-04-04	MSN	§ 104
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-04-29	KSSU	§ 96
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

