



UTLÅTANDE

2016-01-12

Dnr KFKS 2002/301-214

Projekt 9319

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2, Område W, i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa ändamålsenliga byggrätter, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö.

Planområdet omfattar cirka 120 fastigheter. Området är ett så kallat förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till villaområde för permanentboende. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende. I området finns förutom bostäder även det privata sjukhemmet Gammeludden.

Detaljplanen möjliggör att det genom avstyckning skapas drygt 30 nya fastigheter samt ett mindre grupphusområde om cirka 10 lägenheter. Bostadshusen kan innehålla flera lägenheter.

Området har mycket värdefull natur- och kulturmiljö med välbevarade kulturhistoriskt intressanta närmiljöer, fornlämningar och stora naturområden. I främst den södra delen av planområdet finns bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde, varför både befintlig och ny bebyggelse där ges vissa restriktioner i utformningen. Värdefull växtlighet och berghällar skyddas, både genom att naturmark avsätts som allmän plats och genom planbestämmelser om särskilt skydd för utpekade objekt på enskilda tomter.

För Lännersta strandpromenad, som utgör en värdefull rekreativ och historisk länk i den sammanhängande strandpromenaden från Tollare till Baggensfjärden, föreslås till sin största del utgöra allmän plats. En mindre del kommer att ligga kvar på tomtmark. För att inte

hindra allmäntillgängligheten inom denna del förutsätts att nuvarande servitut och strandskyddsförordnande bibehålls.

I södra delen av planområdet planeras för kulturreseptatet Baggensstaket, vilket i sin helhet kommer att ligga inom planområdet. Planområdet gränsar i norr även till naturreservatet vid Trollsjön.

Mot bakgrund av synpunkter som inkommit under planarbetet och efter den tidigare utställningen (utställning 1) under våren 2013 föreslogs ett antal ändringar. Eftersom ett stort antal fastigheter var berörda samt att vissa ändringar bedömts ha ett större allmänintresse togs ett reviderat planförslag fram för att ställas ut för ny granskning.

Under utställningstiden (utställning 2) över sommaren 2015, av det reviderade planförslaget har synpunkter framförts som berör:

- Den undantagna delen av strandpromenaden gör plankartan svårsläst och svårtolkad, vilket inte uppfyller PBL:s tydlighetskrav (Länsstyrelsen)
- Komplettering av grundkartan (Lantmäterimyndigheten)
- Gatustandard, bredder och vändplaner
- Djurgårdsvägens klassificering som uppsamlingsgata
- Intrång p.g.a. ändrade och nya gatusträckningar, breddökningar, diken, slänter och vändplaner
- Säkerställande av allmänhetens tillgång till Lännersta strandpromenad genom allmän plats alternativt servitut på tomtmark
- Utbyggnaden av Gammeluddens vårdhem och dess verksamhet
- Strandskyddets omfattning vid Lännerstasunden och Trollsjön
- Tillkommande nya tomter vid Sieverts väg och Nytorpsvägen
- Skydd av kulturmiljö, mark och vegetation
- Byggrätters storlek och avstyckningar
- Bryggor
- Rivningsförbud utgör planskada (Lännersta 11:15)
- Kommunens ansvar för dagvattenhanteringen

Mot bakgrund av inkomna synpunkter under utställningstiden (utställning 2) har efter denna ytterligare några mindre ändringar gjorts:

- Med hänsyn till Länsstyrelsen beslut beträffande Lännersta strandpromenad föreslås att den ska ingå i detaljplanen som kvartersmark som inte får bebyggas, med bibehållande av strandskyddsförordnandet och servitutet för gångväg.
- Kommunens begäran om upphävande av strandskydd kommer att revideras och anpassas till förutsättningarna att Lännersta strandpromenad ingår i planen som kvartersmark.
- Planbestämmelsen om rivningsförbud av huvudbyggnaden på Lännersta 11:15 tas bort och ersätts med en bestämmelse om varsamhet och anpassning.
- Byggrätten på Lännersta 11:89 har anpassats till befintlig pool och poolbyggnad.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2005-01-10, § 11, att godkänna startpromemorian för detaljplanen.

Kommunstyrelsen godkände ”Ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen i Boo”, med förslag till områdesindelning och tidplaner 2008-08-18, § 145. För Sydöstra Lännersta 2 innebar detta att planarbetet återstartades efter att ha legat vilande sedan 2006, samt att beslut togs om att området ska ha kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser samt för vatten och avlopp.

Samråd skedde mellan den 3 maj och den 15 juni 2011.

Utställning 1

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-13, § 74, att ställa ut planförslaget. Detaljplan och gatukostnadsutredning var samtidigt utställda från den 19 april till den 22 maj 2013.

Utställning 2

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-03-25, § 60, att ställa ut ett i februari 2014 och i mars 2015 reviderat planförslag. Reviderat planförslag och gatukostnadsutredning var utställda på nytt under tiden den 9 juni till och med den 25 augusti 2015.

Efter utställningstiden har mindre ändringar gjorts. Berörda sakägare har under tiden den 10 november till och med den 3 december 2015 givits möjlighet att lämna synpunkter över det i november 2015 reviderade detaljplaneförslaget.

De synpunkter som inkommit under utställningen som berör gatukostnadsutredningen besvaras i en separat utlåtande som exploateringsenheten ansvarar för.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att grundkartan behöver uppdateras med avseende på befintlig fastighetsindelning och strandlinjen. Plankartan och planbeskrivningen behöver förtydliggöras. Det blir otydligt när en del av de gamla områdesbestämmelserna ska gälla parallellt med den nya detaljplanen. Om syftet är att Lännersta strandpromenad ska vara tillgänglig för allmänheten är det onödigt att undanta del av strandpromenaden från detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen behöver justeras för gemensamhetsanläggningar, fastighetsbeteckningar, hur befintliga rättigheter ska behandlas och vilka fastigheter som omfattas av fastighetsplan samt att genomförandebeskrivning korresponderar mot plankarta och planbeskrivning.

Planenhetens kommentar:

Planhandlingarna kompletteras och tydliggörs enligt lantmäterimyndighetens skrivelse.

Planförslaget upprättas på uppdaterad grundkarta.

Detaljplanen kommer att revideras. Den del av Lännersta strandpromenad som ej ingick i det senast utställda planförslaget kommer att läggas in i planen och föreslås utgöra kvartersmark.

3. **Natur- och trafiknämnden** anser att föreslagna gatubredder för uppsamlingsgatorna med körbana om 4,5 m och gångbanor om 1,75 m samt lokalgatorna om 3,5 m är för smalt, vilket medför begränsad framkomlighet och låg trafiksäkerhet. Detta kan även påverka framkomligheten för sopfordon och utryckningsfordon. Bärigheten ska anges vara dimensionerad för klass BK1. Nämnden anser genom att undanta del av strandpromenaden riskerar man att promenaden inte blir tillgänglig för alla. De nya bostadshusen utmed Sieverts väg kommer att upplevas som ett stort intrång i kulturreseptet. Upplevelsen av orörd natur påverkas eftersom husen kommer att synas från fornborgens topp och angränsande stigar.

Planenhetens kommentar:

Föreslagna gatuområden, kör- och gångbanelbredder följer den standard, som utgjorde planeringsförutsättning för planen, enligt kommunstyrelsens beslut 2006 om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsvägar, vilka har en större bredd och förses med gångbanor, medan övriga gator klassas som lokalgator i enlighet med kriterierna i denna vägstrategi. Denna gatustandard överensstämmer även med intilliggande detaljplaners standard. Samtliga gator dimensioneras för en högsta hastighet om 30 km/h samt bärighetsklass BK1.

4. **Länsstyrelsen** skriver i sitt yttrande att de anser att planförslaget kan accepteras i förhållande till de statliga ingripandegrunderna enligt 12 kap. 1 § ÄPBL. Länsstyrelsen inväntar en sammanställning av yttranden från utställning 2 och kommer därefter att fatta ett separat beslut om strandskyddsupphävande. Med hänsyn till Länsstyrelsens inställning ifråga om kommunens förslag att låta områdesbestämmelser ligga kvar inom en del av planområdet, kan en revidering av strandskyddets omfattning komma att behövas. Länsstyrelsen anser att denna sammanblandning av två olika planinstrument inom samma område är direkt olämplig. Plankartan blir svårsläst, svårtolkad och uppfyller inte kraven på tydlighet i plan- och bygglagen. Enligt Länsstyrelsens mening bör den nya detaljplanen ersätta områdesbestämmelserna inom hela planområdet.

Planenhetens kommentar:

Detaljplanen kommer att revideras. Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark.

Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt

servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats.

Berörda fastighetsägare kommer att underrättas om revideringen.

5. **Skanova** påpekar att de har flera markförlagda teleanläggningar samt luftledning och telestolpar inom hela detaljplaneområdet. De önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Planenhetens kommentar:

I samband med utbyggnaden av gatorna planeras samtliga ledningar att markförläggas. Skanova kommer att hållas underrättad om förutsättningar i samband med projekteringen och utbyggnaden.

6. **Sjöfartsverket** har inget att erinra mot förslaget.
7. **Trafikförvaltningen** har inga synpunkter på kommunens förslag utöver de som yttrades i samrådsskedet samt under den första utställningen. Under samrådet framförde förvaltningen vikten av säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga gång- och cykelvägar.

Planenhetens kommentar:

Med hänsyn till områdets topografiska förutsättningar samt befintlig bebyggelsestruktur har de gator som har en uppsamlande funktion, Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen, föreslagits förses med gångbanor. Samtliga gator dimensioneras för en högsta hastighet om 30 km/h.

Inkomna synpunkter från föreningar

8. **Naturskyddsföreningen i Nacka** vidhåller tidigare framförd kritik mot planförslaget.
Utbyggnaden av Gammeluddens vårdhem är för stor. Föreningen anser att man inte ska minska kulturreseptet och att strandpromenaden bör lösas in och säkerställas som allmän platsmark. Kommunen ska respektera strandskyddet och riksintresset, att inte strandskyddet upphävs inom kulturreseptet. Inom området finns flera rödlistade arter och mycket höga naturvärden. Föreningen delar helt den slutsats som finns i miljöredovisningen om att förutsättningarna för växt- och djurliv kommer att försämrats om planen genomförs. De viktigaste områdena som bör undantas från exploatering är de två kommunala tomterna vid Trollsjön, tomterna vid Sieverts väg och Lännersta 1:876 samt området mellan Djurgårdsvägen och Sieverts väg. Naturskyddsföreningen anser att gatorna inte behöver breddas, eftersom konsekvenserna blir för stora för bland annat naturvärdena. Avslutningsvis anser föreningen att det är svårt att få en överblick över vad som planeras i området, plankartorna behöver kompletteras med mer läsbara och tydliga kartor. Beskrivningen av naturmiljöerna, både land- och vattenmiljöerna är bristfälliga. Likaså vilka konsekvenser planförslaget får.

Planenhetens kommentar:

De negativa konsekvenserna av Gammeluddshemmets utbyggnad har minskats i och med att den västra tillbyggnaden har tagits bort ur detaljplanen.

Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats.

För tomten vid Trollsjön föreslås att cirka halva av tomten utläggs för bostadsändamål och resterande del ingår i det antagna naturreservatet. Parhustomterna vid Sieverts väg har föreslagits orienterade mot gatan och nivåmässigt avgränsats från fornborgen. Naturmarken norr om tomterna bedöms medge en tillräcklig och väl skyddad passage till reservatsområdet.

I samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp möjliggörs permanentboende i området, detta innebär ökade krav på vägstandarden. Vägarna i området följer den standard avseende framkomlighet, trafiksäkerhet och bärighet som gäller inom angränsande likartade områden med kommunalt huvudmannaskap. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsvägar, vilka har en större bredd och förses med gångbanor, medan övriga gator klassas som lokalgator i enlighet med kriterierna i denna vägstrategi. Gatornas sträckning har anpassats efter kultur- och naturvärden. Samtliga gator dimensioneras för högst 30 km/h.

9. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att plangenomförandet drastiskt kommer att förändra områdets gröna struktur. Växt- och djurlivets livsrum begränsas och spridningsvägar försvinner. Vägstandarden är för hög och bör omprövas. Den borde anpassas efter områdets karaktär, villatäthet och trafikflöden. Kommunen borde ta fram en skrift om goda arkitektoniska lösningar för ett hållbart byggande i kuperad terräng. Föreningen anser med hänsyn till de stora naturvärdena att de två kommunala tomterna vid Trollsjön och parhustomterna vid Sieverts väg inte ska avstyckas utan ingå i respektive reservat samt att Gammeluddshemmets byggrätt är för stor och inkräktar på fornminnesområdet. Strandpromenaden ska skyddas och läggas ut som allmän plats. Strandskyddet ska inte minskas. Generell lovplikt för trädfällning ska införas som planbestämmelse. Ifrågasätter varför hela området vid den gamla jordskansen betecknats som PARK och inte NATUR.

Planenhetens kommentar:

Utbyggnaden tar i huvudsak endast anspråk befintliga tomter. Med hänsyn till den låga sanitära standarden är det nödvändigt att ersätta enskilda anläggningar med kommunalt vatten och avlopp. Utbyggnaden innebär att befintliga fritidshus kan ersättas med bostäder anpassade för äretruntbruk och att tillbyggnad kan medges. De större fastigheterna ges, där det är lämpligt, möjlighet till avstyckning. Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsvägar, vilka har en större bredd och förses med gångbanor, medan övriga gator klassas som lokalgator i

enlighet med kriterierna i denna vägstrategi. Gatornas sträckning har anpassats efter kultur- och naturvärden. Samtliga gator dimensioneras för högst 30 km/h.

För tomten vid Trollsjön föreslås att cirka halva av tomten utläggs för bostadsändamål och resterande del ingår i det antagna naturreservatet. Parbustomterna vid Sieverts väg har föreslagits orienterade mot gatan och nivåmässigt avgränsats från fornborgen. Naturmarken norr om tomterna bedöms medge en tillräcklig och väl skyddad passage till reservatsområdet.

De negativa konsekvenserna av Gammeluddshemmets utbyggnad har minskats i och med att den västra tillbyggnaden har tagits bort ur detaljplanen.

Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats.

I planbestämmelserna för områdets södra del regleras bl.a. bebyggelsens utseende, varsambet och anpassning samt skyddsbestämmelser för vissa byggnader av stort kulturbeskyddsvärde.

Efter inventering och utvärdering av värdefull mark och vegetation har särskilt värdefulla träd och mark givets skyddsbestämmelser i planen.

Särskilda reservatsföreskrifter kommer att utarbetas för naturreservatet. Dessa regleras inte i detaljplan.

10. **Boo socialdemokratiska förening** anser att det är väldigt angeläget att strandpromenaden fortsätter vara tillgänglig för allmänheten fram till Tollare. En mindre del av strandpromenaden är svårframkomlig, varför den delen varsamt behöver förbättras, så att karaktären ändå är kvar. Föreningen bedömer att många barnfamiljer kommer att bo inom planområdet och då är det viktigt med låg hastighet på vägarna, oavsett gångbanor eller inte.

Planenhetens kommentar.

Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats. En upprustning av promenaden kräver antal med berörda fastighetsägare.

Gatornas sträckning har anpassats efter kultur- och naturvärden. Samtliga gator dimensioneras för högst 30 km/h.

11. **Nacka Miljövårdsråd** stöder kommunens ursprungliga ambition att säkra den värdefulla strandpromenaden i Lännersta och allmänhetens tillgång till stränderna, men är oroade över att strandpromenaden, som bland annat bör vara en del av lugna promenaden inte finns med i detaljplanen. Föreningen anser det väsentligt att Lännersta strandpromenad blir allmän plats. Kommunen måste försäkra sig om mark för framtida nödvändiga allmänna åtaganden – lagbundna, såsom skolor, men också idrottsplatser, platser för båtuppläggning m.m. Vad gäller vatten och avlopp går det inte att lägga orimliga kostnader på områdets fastighetsägare. Om reservatet vid Baggensstaket skall fungera och bli en framgång måste kommunen noga tänka igenom dess funktion och hur tillkommande byggnation placeras med hänsyn till kommunikation inom området. Nacka Miljövårdsråd

uppskattar att ett naturreservat har beslutats vid Trollsjön. De kommunala tomterna öster om Trollsjön, som idag är naturmark, bör ingå i naturreservatet.

Vidare poängterar föreningen att det måste planeras för bussar och cyklar i villaområdena. I planen måste vissa vägar dimensioneras för bussar och förses med vändplaner nära Gammeludden. Bussgatorna måste ha trottoarer. Säkra cykelvägar måste beaktas i planarbetet.

Bryggor på kommunalägd strand bör undanröjas, därför att de i vissa fall har en privatiserande effekt.

Av miljöskäl vill föreningen inte att diken kulveteras. Öppna diken har kommit att bli en viktig biotop i en allt mer asfalterad värld.

Vidare anser föreningen att villor i futuristisk stil strider med intentionen att bevara områdets karaktär.

Det är anmärkningsvärt att ändringsförslaget för Lännersta 1:876 med remisstid till 2014-02-13 inte har publicerats på kommunens webbsidor eller annonserats i någon tidning. Vidare finner föreningen det anmärkningsvärt att remissvaren från februari 2014 inte har sammanställts och bemötts.

Avslutningsvis ifrågasätter föreningen att tomten vid Sunnebo förskola är tillräcklig stor för att klara ett framtida behov.

Föreningen motsätter sig planen

Planenhetens kommentar.

Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats. En upprustning av promenaden kräver avtal med berörda fastighetsägare.

Behov och placering av skolor, idrottsplatser o. dyl. allmänna anläggningar redovisas i kommunens översiktliga planering och i de planeringsförutsättningar som legat till grund för föreliggande detaljplan. Ytterligare allmänna anläggningar är inte aktuellt inom planområdet.

Kostnader för vatten och avlopp regleras i kommunens VA-taxa, vilken fastläggs årligen.

Kostnaden är beroende av byggnads- och tomtstorlek. Underlag för beräkning av kostnaden finns redovisad på Nacka kommuns hemsida.

Reservatsföreskrifter regleras inte i detaljplan.

För tomten vid Trollsjön föreslås att cirka halva tomten utläggs för bostadsändamål och resterande del ingår i det antagna naturreservatet.

Gatornas sträckning har anpassats efter kultur- och naturvärden. Samtliga gator dimensioneras för högst 30 km/h. De gator som har en mer uppsamlande funktion, Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen, får körbanor om 4,5 meter samt trottoar. Övriga gator får körbanor om 3,5 meter. Detta överensstämmer med den gatustandard som tillämpats inom angränsande planområden. Att leda in busstrafik i området skulle kräva en betydligt högre standard med bredare körbanor, vilket inte bedöms möjligt med hänsyn till natur- och kulturmiljö, befintlig fastighetsstruktur samt den standard som redan har byggts ut inom angränsande områden.

Ett flertal bryggor, för vilka tillstånd saknas, föreslås tas bort och ersättas med gemensam brygga. Där så är möjligt kommer öppna diken att anläggas.

Bebyggelsens närmare utformning styrs inte i detaljplanen. Detta prövas i samband med bygglovgivningen. Inom den zon som bedömts kulturhistoriskt intressant, södra delen, ställs särskilda krav på anpassning, varsambet och skydd.

Vid enkelt planförfarande regleras förfarandet i plan- och bygglagen (ÅPBL). Kommunens tillämpade förfarande överensstämmer med detta. Skyldighet finns inte att lägga ut samrådet på kommunens hemsida.

Yttrande från den tidigare utställningen finns sammanfattade och bemötta i ett utlåtande daterat 2015-02-16, vilket bl.a. har legat till grund för miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om ny utställning (utställning 2).

Utbyggnaden av Sunnebo förskola tillsammans med angränsande befintliga och planerade förskolor bedöms klara behovet.

12. **Lännersta Villaägarförening** är i grunden mycket positiva till de förändringar som gjorts i detaljplanen sedan dess ursprungliga förslag med bland annat ökat skydd för natur och kulturhistoriskt viktiga platser. De välkomnar de viktiga utökade naturreservaten.
- Föreningen vänder sig mot planförslagets beskrivning av Djurgårdsvägen som en ”uppsamlingsväg”, med ökad vägbredd. Djurgårdsvägen bör förbli en lokalgata. Föreningen anser att det inte är motiverat med trottoar. Om en separat gång/cykelbana ska byggas anser föreningen att en grusad gångväg bredvid en körbana på 3,5 meter är att föredra. En breddning och upprustning av Gammeluddsvägen med trottoar är en bra lösning som en trafiksäker utfart för huvuddelen av de boende. Den föreslagna förlängningen av Nytorpsvägen och dess förlängning ner mot Djurgårdsvägen är nödvändig för trafikförsörjningen till nya och befintliga fastigheter.
- Föreningen välkomnar Baggensstäkets kulturresevat och Trollsjöns naturreservat. Baggensstäkets kulturresevat måste helt värnas från exploatering. De motsätter sig de två föreslagna bostadstomterna. Den föreslagna utbyggnaden av Gammeluddshemmet norrut/västerut bör stoppas, då byggnaden kommer att dölja foten av berget med fornlämningar. En exploatering med parhus vid Sieverts väg kan strida mot syftet med reservatsbildningen. De av kommunen ägda tomterna öster om Trollsjön bör ingå i naturreservatet. De omfattas av strandskyddet och inga särskilda skäl torde föreligga för upphävande.
- Den naturliga gångvägen på berget vid Trollsjöns södra strand måste markeras väl, då den passerar mycket nära en fastighet som kommer att bebyggas.
- Föreningen välkomnar beslutet att den planerade förskolan flyttas till Trollsjövägen, vilket ger en samlad förskoleverksamhet och en bättre trafiksituation i området. Föreningen motsätter sig parhusbebyggelsen på fastigheten 1:876, då de blir ett för stort ingrepp på områdets karaktär av enfamiljstvillor på relativt stora och trädbeväxta tomter. Om tomten ändå kommer att bebyggas med parhus bör stor hänsyn tas till kringliggande bebyggelse. Prickmark bör läggas i alla tomtgränser, även mot fastigheten Lännersta 1:866. Föreningen anser att garagebyggnader á 20 kvm per lägenhet inte är lämpliga att uppföra på en så begränsad tomtyta, vilket inte är förenligt med bibehållandet av områdets karaktär.
- Föreningen noterar att prickmark på vissa ställen med skyddsvärd vegetation har tagits bort. Denna möjlighet att skydda värdefull natur på privat tomtmark är viktigt. Principer för nybyggnation saknas, t.ex. materialval, dimensioner och utförande anpassat till befintlig bebyggelse.
- Föreningen beklagar att en del av strandpromenaden lyfts ut ur detaljplanen. Det är ett mycket uppskattat promenadstråk och bedömer risken att ett av de vackraste partierna av strandpromenaden kan komma att stängas av. Föreningen förordar en

utformning som i huvudsak anpassas till den nuvarande gångstignens dimensioner. Med tanke på kostnaderna för markinlösen bör kommunen undersöka möjligheten att trygga tillgängligheten för allmänheten med stöd av ett nytt servitut för hela strandpromenaden.

Enligt tidigare påpekande från föreningen bör de etablerade, små privata bryggorna som tillhör närbelägna fastigheter bevaras, då dessa är en karaktärsskapande del av miljön och kulturarvet. I planförslaget föreslås att ett 15-tal bryggor öster om Gammeludden ska rivras och ersättas med en ny stor brygga med bommar. Föreningen motsätter sig detta, då denna typ av brygganläggningar förstör karaktären på strandpromenaden.

Föreningen tycker att man bör ta i beaktande att återställa badplatsen vid Lilla Lännersta.

Föreningen anser att gatukostnaderna är en odemokratisk punktskatt. Alla vägar oavsett om det berör äldre områden eller förnyelseområden bör finansieras på samma sätt. Om kommunen väljer att lägga gatukostnader på fastighetsägarna bör den fortsatta processen bidra till att pressa kostnaderna

Planenhetens kommentar:

Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008.

Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsvägar, vilka har en större bredd och förses med gångbanor, medan övriga gator klassas som lokalgator i enlighet med kriterierna i denna vägstrategi. Gatornas sträckning har anpassats efter kultur- och naturvärden. Samtliga gator dimensioneras för högst 30 km/h.

De negativa konsekvenserna av Gammeluddshemets utbyggnad har minskats i och med att den västra tillbyggnaden har tagits bort ur detaljplanen. En viss utbyggnad av Gammeluddshemmet har bedömts rimlig för att kunna bibehålla och utveckla verksamheten.

För tomten vid Trollsjön föreslås att cirka halva av tomten utläggs för bostadsändamål och resterande del ingår i det antagna naturreservatet. Parbustomterna vid Sieverts väg har föreslagits orienterade mot gatan och nivåmässigt avgränsat från fornborgen. Naturmarken norr om tomterna bedöms medge en tillräcklig och väl skyddad passage till reservatsområdet.

Inom förnyelseområden poängteras i kommunens översiktliga planering att förtätningsområden i form av parbus, radbus och små flerbostadshus bör prövas. Fastigheten Lännersta 1:876 är relativt stor och var tidigare planerad för en förskola. Tomtens storlek, beskaffenhet och läge i anslutning till Gammeluddsvägen har bedömts lämplig för en förtätning i form av t.ex. gruppbus. Bebyggelsens närmare utformning styrs inte i detaljplanen. Detta prövas i samband med bygglovgivningen. Inom den zon som bedömts kulturhistoriskt intressant, södra delen, ställs särskilda krav på anpassning, varsambet och skydd.

Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats. En upprustning av promenaden kräver avtal med berörda fastighetsägare.

På en längre sträcka utmed stranden mot Fladen finns ett flertal bryggor, för vilka tillstånd saknas. För att minska privatiserandet av stranden föreslås att bryggorna tas bort och de koncentreras till en plats genom en gemensam brygga utmed stranden, som förses med bommar.

*Anlagd badplats planeras inte inom planområdet.
Gatukostnader m.m. behandlas i ett särskilt utlåtande om gatukostnadsutredningen.*

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

13. **JM AB** tidigare inlämnade synpunkter kvarstår. Inom fastigheterna Lännersta 1:12 och 1:13 skulle kunna tillskapas tre nya fastigheter för bostadsändamål. Resterande del av Lännersta 1:12 och 1:13 skulle planläggas för allmän plats och överlätas utan ersättning till Nacka kommun. JM AB anser vidare att bolagets enskilda intresse av att bygga tre bostäder inom del av deras fastighet Lännersta 1:13 kan fungera väl tillsammans med det allmänna intresset av att bilda naturreservat på resterande del av fastigheten tillsammans med hela fastigheten 1:12.

Planenhetens kommentar:

Fastigheterna har flera s.k. runregistrerade fornlämningar som skyddas av kulturminneslagen. Mot denna bakgrund och området höga rekreations- och naturvärden har området lagts ut som allmän plats, NATUR och PARK. Tre nya fastigheter skulle här i hög grad motverka dessa intressen.

14. **Fastighetsägarna till Bo 1:865**

Framhåller vikten av att säkerställa att strandlinjen som allmäntillgänglig. Ställer sig frågande till särskilda parkeringsplatser vid vändplanen på Nytorpsvägen. Många promenerar idag genom naturreservatet vid Trollsjön och parkering inom området ökar biltrafiken och skapar onödigt buller i naturmiljön. Den asfalterade ytan vid vändplanen används flitigt av barnen i området.

Planenhetens kommentar:

Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats. En upprustning av promenaden kräver avtal med berörda fastighetsägare. Föreslagen parkeringsplats är endast avsedd för besökare till naturreservatet.

15. **Ägarna till fastigheten Lännersta 1:4** har lämnat i uppdrag till ombud, att lämna förslag på ändringar av detaljplaneförslaget.

Fastigheten i sin helhet ska, förutom Djurgårdsvägen, ingå i detaljplanen och läggas ut som kvartersmark för bostadsändamål. Skäl saknas att inte hålla samman planområdet och låta en liten kil av fastigheten ligga utanför planen.

Det saknas behov av den föreslagna gatan till Lännersta 41:3. Befintlig väg med servitut fram till fastigheten Lännersta 41:3 torde uppfylla fastighetens behov av väg. Det kan noteras att inom Lännersta 1:4 finns en utfartsväg för 3 fastigheter, som i detaljplanen har utlagts som gemensamhetsanläggning.

På en kopia (bilaga) av plankartan redovisas vilka delar av strandskyddet som fastighetsägaren föreslår upphävas.

Intill Djurgårdsvägen på en del av tomten finns ett antal större lindar och ekar, som är mycket viktiga att bevara för miljön och ska skyddas i detaljplanen. För att klara detta föreslås att Djurgårdsvägens gatutrymme begränsas och utformas till att

inrymma en körbar gång- och cykelväg och att biltrafik förbjuds förutom nödvändig trafik till fastigheterna Lännersta 1:4 och 43:1. Behov av genomfart för bilar saknas längs denna sträcka och vändplaner kan anläggas enligt bilagan.

Planenhetens kommentar.

Den del av Lännersta strandpromenad, som berör fastigheten och som inte ingick i det senast utställda planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. En upprustning av promenaden kräver avtal med berörda fastighetsägare.

Inom förnyelseområden, där fastighetsägare inom ett kvarter medges delning, regleras tillfarterna oftast genom bildande av gemensambetsanläggning och s.k. skeft. Detta förekommer på ett flertal ställen inom föreliggande och angränsande detaljplaner där tillfartsvägen saknar större allmänintresse.

Vägen fram till fastigheten 41:3 är redan i dag anpassad och används för biltrafik. Den utgör även del av Lännersta strandpromenad. Del av fastigheten 1:4 är belagd med servitut för gångtrafik, som är allmäntillgängligt. Servitutet och strandskyddet är nödvändigt för att trygga allmänhetens tillgänglighet till strandpromenaden. I samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och anlopp planeras förbindelsepunkt för fastigheten 41:3 i dess fastighetsgräns. Ledningarna kommer att dras från Djurgårdsvägen via tillfartsvägen till 41:3. Tillfartsvägen föreslås som lokalgata, vilken sammanbinds med Lännersta strandpromenad. Sammantaget utgör detta starka motiv att vägen utläggs som allmän plats, men med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen kan körbanebredden i huvudsak anpassas till nuvarande bredd.

Planförslaget har anpassats efter länsstyrelsens beslut om strandskydd.

Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008.

Djurgårdsvägen har en uppsamlande funktion och ska uppfylla kriterierna enligt kommunstyrelsens beslut. Djurgårdsvägen föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana.

Lindallén och ekar är i planförslaget skyddade med särskilda planbestämmelser.

16. Fastighetsägaren till Lännersta 1:15, 1:22, 1:372 och 1:377

Bestrider Gammeluddshemmets bygg rätt på en 30 meters tvåvåningsbyggnad med balkonger i grönområdet. Bestrider vidare att över 20 % av tomtytan på fastigheterna 1:15 och 1:22 samt 62 m² och 30 m² av 1:372 resp. 1:377 ska lösas in av kommunen.

Fastigheterna 1:372 och 1:377 är två stycken små "sjötomter" vid Lännersta strandpromenad. Fastigheterna har strandlinje och ägaren förutsätter att de kommer att ha rätt till privat brygga, som i det tidigare planförslaget medgavs. Ägaren bestrider all form av inlösen vid strandlinjen men godkänner servitutet.

Planenhetens kommentar.

De negativa konsekvenserna av Gammeluddshemmets utbyggnad har minskats i och med att den västra tillbyggnaden har tagits bort ur detaljplanen. En viss utbyggnad av Gammeluddshemmet har bedömts rimlig för att kunna bibehålla och utveckla verksamheten.

Intrånget på fastigheterna 1:15 och 1:22 utgörs av den befintliga Sieverts väg och innebär ingen förändring av nuvarande situation.

Inlösen av fastigheten 1:372 föreslås för att koncentrera båtplatserna till en gemensam brygga belägen längre öster ut där fastigheten 1:377 är belägen. Härigenom erhålls en längre obruten allmän strand.

17. Fastighetsägaren till Lännersta 1:20

Fastighetsägaren är fortsatt positiv till dialog om förnyelse av servitut i framtiden. I nuvarande planförslag är marken markerad som ”del av Lännersta Strandpromenad som inte omfattas av detaljplanen”. Detta kan inte accepteras. Marken är tomtmark och ska betecknas som kvartersmark.

Vad gäller byggrätten på den föreslagna avstyckningen finns det inga argument för att inte behandla deras fastighet lika som övriga nya styckningar i närområdet.

Vidare skriver ägarna att de tidigare fått svar från kommunen på tidigare inskickade skrivelse för utställningen 2013 att det skulle finnas mer korsprickad mark runt växthus för att ge möjlighet till utbyggnad samt att gränsen för det punktprickade området skulle dras strax nedanför befintlig husgrund. Strandskyddsdispens har här tidigare erhållits.

Sjöstugan om 70 m² nyttjas året runt som permanentbostad och var i tidigare planförslag utmärkt med B för att tydliggöra detta, vilket ska läggas tillbaka i det nya planförslaget.

I det reviderade planförslaget har fastighetens mellersta brygga tagits bort. I utbyte ser ägaren gärna att WB-området kring byggnaden utökas något för att rymma de båtplatser som försvinner från den brygga som ska bort.

Planenhetens kommentar:

Den del av Lännersta strandpromenad, som berör fastigheten och som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark.

Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. En upprustning av promenaden kräver avtal med berörda fastighetsägare.

Fastigheterna utmed Lännerstasunden ingår i en kulturhistorisk intressant zon, inom vilken nya avstyckningar inte medgivits. Med hänsyn till den nya avstyckningens läge direkt intill Sieverts väg och att dess topografiska förhållanden inte bedömts störa det kulturhistoriska intresset har här föreslagits en lägre byggnad, som inte är exponerad från Lännerstasunden.

Egenskapsgränsen för befintligt växthus ger en viss handlingsfrihet. En ytterligare utbyggnad utöver det med egenskapsgräns avgränsade området av växthuset har bedömts olämplig med hänsyn till dess nuvarande storlek och områdets kulturmiljö.

Området där sjöstugan är belägen omfattas av området för bostadsändamål (B).

Ytterligare båtplatser bedöms möjliga att anordna inom föreslagna områden för bryggor (WB).

18. Fastighetsägaren till Lännersta 1:45

Beträffande k-märkningen (kulturhistorisk intressant byggnad) finns inte något kvar av ursprunglig byggnadskropp, ursprunglig fasad, ursprungliga fönster, ursprungliga dörrar och ursprungligt takmaterial. Ifrågasätter kommunens byggnadsinventering med utgångspunkt i sakkunskap om de faktiska förhållanden, särskilt som det endast är två av byggnadens fasader som kan ses från allmän plats och med beaktande av att inventeringen skett utan någon som helst kontakt med fastighetsägaren.

Byggnaden representerar inte någon specifik karaktär eller epok och är inte kulturhistorisk skyddsvärd. Det saknas därför skäl att belasta byggnaden med skydds- eller varsamhetsbestämmelser, varför dessa föreskrifter ska tas bort från detaljplanen.

Fastighetsägaren ifrågasätter även byggrätten. Andra delar av detaljplanerade områden inom kommunen förefaller att ha fått betydligt generösare byggrätter. Det saknas skäl till att detta område skall belastas med särskilda restriktioner.

Inskränkningen innebär att kommunen vid en intresseavvägning inte har beaktat fastighetsägarens intresse. Ägaren anser att fastigheten bör få styckas i tre tomter. Detaljplanens begränsning till två tomter innebär en oproportionerlig begränsning vid en intresseavvägning, och innebär att kommunen inte beaktat fastighetsägarens intresse.

Vidare anges att av fastighetens yta ska 476 kvm ianspråkta för vägmark. Vid en jämförelse med omkringliggande fastigheter längs samma vägsträckning kan noteras att kommunen valt att föreslå att ägarens fastighet ska stå för merparten av markavståndet och andra fastigheter inte ska behöva drabbas i nämnvärd omfattning. Förslaget innebär att kommunen favoriserar vissa fastigheter på ägarens bekostnad utan att det finns geotekniska skäl. Detaljplanen ska ändras så att fastigheterna på omstående sidor om vägen, där vägmarken behöver breddas, avstår lika mycket.

Planenhetens kommentar:

Den kulturhistoriska bedömningen anger att ursprungligt byggnadsår för huvudbyggnad var 1905. Citat från inventeringen: "Villa med strategiskt högt läge i korsning som trots flertalet tillbyggnader och utbyte av både fönster och dörrar har ett visst intresse för miljön då samtliga åtgärder har en stillsam, enkel karaktär. Rester av den ursprungliga trädgårdens utseende finns – trappan i natursten m.m." Bedömningen har resulterat i att fastigheten givits en varsamhetsbestämmelse.

Föreslagen byggrätt har anpassats efter planområdets förutsättningar och kulturhistoriska intresse. De flesta fastigheter är relativt stora, varför flertalet fastigheter kan uppnå den maximala byggrätten om 180 m² i en våning alternativt 140 m² per våningsplan vid två våningar.

Vid bedömningen av möjligheten att dela fastigheten har bedömningen skett utifrån fastighetens topografiska förhållanden, befintlig mark och vegetation samt områdets kulturmiljö.

Intrång på fastigheten krävs för utbyggnaden av Djurgårdsvägen. För fastigheten Lännersta 1:44, på motstående sida om Djurgårdsvägen föreslås även ett intrång om drygt 400 m².

19. Fastighetsägarna till Lännersta 1:46

Anser att karaktären på tomten kommer att påverkas och förändras helt vid Gammeluddsvägens utbyggnad då en remsa utmed vägen kommer att inlösas.

Önskar att det kulturhistoriska värdet ska beaktas och att kommunen ersätter för granhäck och staket. Tomtens uppfart från Gammeluddsvägen kommer att grävas sönder när vägen breddas, dikas och nivåförändras, varför den branta uppfarten på ca 10 meter återställs av kommunen. Förutsätter att Nacka kommun vid byggandet tillämpar ett arbetssätt, så att inga kulturhistoriska värden går förlorade.

När det gäller kommunens avloppsledning i Gammeluddsvägen önskas kontakt med ansvariga, vad gäller placeringen av anslutningspunkten med hänsyn till topografien.

Anser vidare det är bra att de äldre hävdbyggnaderna samlas på ett ordnat sätt av kommunen.

Planenhetens kommentar:

Vid utbyggnaden förutsätts att så stor hänsyn som möjligt ska tas till kulturmiljön samt till värdefull mark och vegetation. Ersättning till fastighetsägarna för markintrång och anläggningar som murar, staket och häckar m.m. kommer att ske. I samband med utbyggnaden av Gammeluddsvägen ska tomttillfarter återställas så långt som är möjligt. Läge för förbindelsepunkt för vatten och avlopp sker i samråd med resp. fastighetsägare.

20. **Fastighetsägarna till Lännersta 1:53.** Är inte nöjda med att vägen inte dras fram i sin nuvarande sträckning. I det förra förslaget avsågs vägen bli en gångfartsväg. Nu föreslås vägen bli en gångväg från tomtens nordvästra hörn. De får då en sträcka på ca 60 m till deras infart. Om detta innebär att de inte kan köra bil till den nuvarande vändplanen och infarten, och att vägen inte plogas på vintern innebär det en försämring jämfört med dagsläget. Efter samtal med kommunens handläggare framkom att man kan skylta att fastigheten kan nås med bil. Det önskar ägarna få dokumenterat i den nya planen.

Vidare noterades att gränslinjen mellan fastigheten och grannen, Lännersta 1:20, i sin sydligaste del inte är dragen ända ner till vattnet, vilket medför att man kan få intryck av att strandremsan på ägarnas tomt tillhör 1:20. Detta har hänt en gång tidigare och efter påtalan korrigerade kommunen gränslinjen. Är i övrigt positiv till den nya planen och ser fram emot att få kommunalt vatten och avlopp.

Planenhetens kommentar:

Körbar gångväg till garaget regleras inte i detaljplan. Särskild överenskommelse krävs för fastighetens tillfart.

En översyn av grundkartan har gjorts, av vilken fastighetens gränser framgår. En mindre del av strandområdet ingår inte i Lännersta 1:53 och 1:20.

21. **Fastighetsägarna till Lännersta 1:80, 1:81 och 1:107** anser deras mark är avstyckningsbar och vill därmed stycka av.

Planenhetens kommentar:

Fastigheterna fungerar i dag som en tomt med huvudbyggnaden centralt placerad söder om ett brant terrängparti. Fastigheterna är belägna inom den zon, som i kommunens kulturmiljöprogram, klassificerats som intresse för kulturmiljövården. I den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen har bostadshuset bedömts som intressant trots ett flertal till- och ombyggnader. Sammantaget utgör detta skäl till föreslagen varsambetsbestämmelse och att fastigheterna inte bedömts avstyckningsbara.

22. **Fastighetsägarna till Lännersta 1:101.** Konstaterar att lagen om strandskydd fortfarande inte är en dispositiv lag och anser att det är stötande att det senaste detaljplaneförslaget fortsätter att backa upp Gammeluddens önskemål om flera byggnader på området. Likaså är det obegriplig hur man kan hålla fast vid tanken på att bebygga en del av Ryssberget med sitt fornminne.



UTLÅTANDE

2016-01-12

Dnr KFKS 2002/301-214

Projekt 9319

Planenhetens kommentar:

De negativa konsekvenserna av Gammeluddsbemmets utbyggnad har minskats i och med att den västra tillbyggnaden har tagits bort ur detaljplanen. En viss utbyggnad av Gammeluddsbemmet har bedömts rimlig för att kunna bibehålla och utveckla verksamheten.

Planförslaget innebär bl.a. att större delen av strandskyddet, som i dag är 100 meter på land, upphävs inom kvartersmark efter beslut av Länsstyrelsen. Detta gäller även kvartersmarken för Gammeluddsbemmet. För att tillgodose allmänintresset av strandkontakt föreslås att del av Gammeluddsbemmets fastighet, Lännersta 1:162, utläggs som allmän plats för strandpromenad samt park- och naturmark för bl.a. kulturresevat och lekplats, vilka övergår i kommunal ägo. Parhustomterna vid Sieverts väg har föreslagits orienterade mot gatan och nivåmässigt avgränsat från fornborgen. Naturmarken norr om tomterna bedöms medge en tillräcklig och väl skyddad passage till reservatsområdet.

23. **Fastighetsägaren till Lännersta 1:152.** Vid avstyckningen från stamfastigheten ingick rätt till brygga. För denna fastighet är det brygga nr 5 från stamfastigheten. Ägaren yrkar på att rätten kvarstår. När det gäller Lännersta 1:152 är fastighetens storlek 2000 m². Ägaren yrkar att de ges rätt att stycka den i två tomter om vardera 1000 m². Ägaren motsätter sig att kommunen vill lösa in 59 m² av fastigheten.

Planenhetens kommentar:

Bryggan är placerad på kommunens fastighet. Inget känt servitut eller avtal finns.

De 15-tal små bryggor i Fladen, öster om Gammeludden, de flesta med eftersatt, underhåll föreslås rivs och ersätts med en ny brygga. Bryggan ska placeras längs med stranden och förses med bommar. Området för bryggan föreslås upplätas med arrende till en bryggförening med medlemmar inom planområdet. Bryggan får inte inhägnas.

Fastigheten är belägen inom den zon, söder Djurgårdsvägen, som i kommunens kulturmiljöprogram klassificerats som intresse för kulturmiljövården. Fastigheten består av ett mycket brant terrängområde. Mot denna bakgrund bedöms fastigheten inte vara avstyckningsbar.

24. **Fastighetsägaren till Lännersta 1:280.** Den sammanhållna strandpromenaden är en av områdets största tillgångar och att det är av yttersta vikt att hela promenaden blir fastslagen som allmän plats. Ägaren yrkar att ärendet återremitteras, för att den berörda markdelen längs strandpromenaden planläggs som allmän plats och att kommunen exproprierar denna del. Färgsättningen för befintligt hus på fastigheten bör medges likt den gamla vackra fastigheten 1:90.

Planenhetens kommentar:

Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats. En upprustning av promenaden kräver avtal med berörda fastighetsägare.

Beträffande färgsättning är detta en bygglövsfråga, som inte närmare regleras i detaljplan.

25. **Fastighetsägarna till Lännersta 1:299 och 1:861.** Anser att den nedre gränsen för punktprickad mark bör flyttas. Genom att dra gränsen för prickmark ca 12 m från södra tomtgränsen skulle flera fördelar uppnås som mindre sprängning och ingrepp på miljön. Genom att flyttning av gränsen skapas bättre förutsättningar för både tillgänglighet och byggnation. Tomterna skulle bli mer attraktiva med plana ytor med kvällssol och enklare angöring, vilket ger miljömässiga och praktiska fördelar.

Planenhetens kommentar.

Befintlig bebyggelse på fastigheterna är koncentrerade till dess centrala delar. Slutningen i fastigheternas södra del mot Djurgårdsvägen är relativt brant och trädbevuxen. Den södra delen av det punktprickade området har på planen betecknats med an₂, vilket innebär att denna del bedömts ha för landskapsbild och biologisk mångfald skyddsvärd vegetation som ska bevaras. Om det finns särskilda skäl kan, enligt planbestämmelserna, marklov ges för trädfällning.

26. **Fastighetsägarna till Lännersta 1:300.** Anser att Hälsingevägens vändplan bör vara kvar i nuvarande läge och inte flyttas. Eftersom vägen idag bara leder fram till två fastigheter, 1:300 och 1:282. Sopkärl kan ställas ut vid befintlig vändplan. Genom denna lösning minskas markintrång och naturen skövlas inte samtidigt som de redan höga gatukostnaderna kan hållas nere.
- Beslutet att den planerade förskolan flyttas till Trollsjövägen välkomnas, men emotsätter sig den planerade parhusbebyggelsen, som är ett för stort ingrepp på områdets karaktär, som uteslutande består av enfamiljshus på relativt stora och trädbevuxna tomter. Om parhusbebyggelsen ändå kommer att genomföras, är det nödvändigt att infarter och garage placeras mot Gammeluddsvägen för att minska trafikbelastningen på den smala slingriga Hälsingevägen.
- Enligt tidigare planförslag avsåg kommunen att lösa in marken söder om 1:300 (en del av 1:4) och klassa den som naturmark. Något som var mycket positivt. Enligt planförslaget föreslås här istället mark för bostadsändamål med bygg- och trädfällningsförbud. En varsam gallring bör ske, som lyfter fram den vackra naturen och möjliggör för människor att vistas där.
- Beslutet att inte tillåta utbyggnaden av Gammeluddshemmet på strandpromenaden västerut är bra. Den föreslagna utbyggnaden norrut/västerut bör stoppas, då byggnaden kommer att dölja foten av berget, med fornlämningar. En tillbyggnad strider också mot kommunens ambition att bevara området.
- Vidare är det fel att en del av strandpromenaden lyfts ut ur nuvarande planförslag, eftersom det är ett mycket uppskattat promenadstråk och risken är stor att strandpromenaden kan komma att spärras av.
- Vänder sig mot den föreslagna utbyggnaden av Djurgårdsvägen till så kallad uppsamlingsväg, med tanke på den mycket begränsade trafikmängden.
- Infarten till promenaden och till fastighet 41:3 från Djurgårdsvägen bör bevaras i sitt nuvarande skick. En bred asfalsväg och en stor vändplan i den känsliga miljön vid vattnet känns fel.
- Generellt bör Lännerstas smala vägar bevaras. Genom att inte göra vägarna bredare än 3,5 meter med mötesplatser hålls hastigheten nere, samtidigt som kostnaderna blir lägre.
- Det finns inget behov av den föreslagna bollplanen och park som är planerad längs med Djurgårdsvägen. I stället bör bollplanen vid Midsommarängen rustas upp.

Planenhetens kommentar.

Hälsingevägen saknar i dag en acceptabel vändplan som medger trafiksäker vändning av t.ex. fordon för snöröjning och avfallsbantering. I dag sker vändning med ianspråktagande av tomttillfarter. Föreslagen vändplan är utformad för s.k. T-vändning och håller en minimal accepterad standard. Ett mindre intrång sker dock på Lännersta 1:300 där nuvarande tomtinfart ligger.

Inom förnyelseområden poängteras i kommunens översiktliga planering att förtättningsområden i form av parbus, radbus och små flerbostadsbus bör prövas. Fastigheten Lännersta 1:876 är relativt stor och var tidigare planerad för en förskola. Tomtens storlek, beskaffenhet och läge i anslutning till Gammeluddsvägen har bedömts lämplig för en förtätning i form av t.ex. grupphus. Bebyggelsens närmare utformning, tillfart m.m. styrs inte i detaljplanen. Detta prövas i samband med bygglovgivningen.

Inlösen av del av Lännersta 1:4, norr om Djurgårdsvägen är inte aktuell. Detta med hänsyn till områdets besvärliga topografi, som bedöms försvåra tillgängligheten som allmän plats samt av ekonomiska skäl, då detta skulle påverka kostnaderna för allmän plats i hög utsträckning. Genom att bibehålla denna del som bostadsändamål, som inte får bebyggas, med restriktioner om att bevara mark och vegetation samt bibehålla strandskyddsförordnandet garanteras naturvärdena och den biologiska mångfalden samtidigt som området fortfarande är allemansrättsligt tillgängligt. De negativa konsekvenserna av Gammeluddshemmet utbyggnad har minskats i och med att den västra tillbyggnaden har tagits bort ur detaljplanen. En viss utbyggnad av Gammeluddshemmet har bedömts rimlig för att kunna bibehålla och utveckla verksamheten.

Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats. En upprustning av promenaden kräver avtal med berörda fastighetsägare.

Gatornas sträckning har anpassats efter kultur- och naturvärden. Samtliga gator dimensioneras för högst 30 km/h. De gator som har en mer uppsamlande funktion, Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen, får körbanor om 4,5 meter samt trottoar. Övriga gator får körbanor om 3,5 meter. Detta överensstämmer med den gatustandard som tillämpats inom angränsande planområden.

Vägen fram till fastigheten 41:3 är redan i dag anpassad för biltrafik. Den utgör även del av Lännersta strandpromenad. Denna del av fastigheten 1:4 är belagd med servitut för gångtrafik, som är allmäntillgänglig. I samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp planeras förbindelsepunkt för fastigheten 41:3 i dess fastighetsgräns. Sammantaget utgör detta ett starkt motiv att vägen utläggs som allmän plats, men med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen kan körbanebreddens i huvudsak anpassas till nuvarande bredd.

Föreslagen bollplan och lekplats är dimensionerade efter områdets behov vid en utbyggnad av planområdet. Bollplanen på midsommarängen ligger inte inom acceptabelt gångavstånd för barnen inom denna del av Lännersta.

27. **Fastighetsägaren till Lännersta 1:301.** Anser att det blir orimliga kostnader för gator och VA. Fastighetsägare ska inte belastas med gatukostnader. Vägstandarden kan inte motiveras med trafikbehovet i området. Kostnaderna för VA-avgifterna måste redovisas tillsammans med vägstandarderna. Det förefaller bli en dubbel avgift för VA, eftersom stor del av arbetet med grävning för VA är en del av vägstandarderna.

Vidare påpekas att fastighetsklassen ändras från "fritidshus för permanentboende" till "fritidshus" för fastighet köpt efter 2005-01-10.

Av detaljplanen framgår att kommunen föreslår bredda Hälsingevägen och avser att lösa in 32 m² av fastigheten. Den del av fastigheten är mycket värdefull mark för tomtens funktion, vilket skulle få en stor negativ inverkan på fastighetens värde. Vidare är fastighetsägaren emot att anlägga den sista delen av Hälsingevägen med 3,5 m breda vägar med dyrbar armatur för stark belysning. Trafikbehovet finns inte. Behovet av den nya vändplanen ifrågasätts, eftersom det inte finns anledning att leda tung trafik till en ny vändplan. Nuvarande vändplats borde räcka för att anordna en vändplan, vilket också kan ge en lägre vägkostnad. Enligt uppgift från kommunen kommer vändplanen att vara minskad i det nya detaljplaneförslaget, vilket inte framgår.

För Lännersta 1:282 har punktprickad mark på den övre delen av tomten tagits bort för att tillgodose bygggrätt högra upp på tomten, vilket blir en stor försämring för Lännersta 1:301 vad gäller utsikten mot Lännerstasunden. Frågan bör tas upp med grannen och kommunen.

Gammeluddens grupphusbebyggelse är olämplig eftersom fastigheten ligger i ett trångt läge. Större byggnader för flera lägenheter på denna yta ger en förtätning och exteriör avvikelse, som kommer att bryta av områdets karaktär och därmed detaljplanens syfte med att skydda områdets speciella kvaliteter i landskap och bebyggelse. Konsekvensen blir att alla träd och vegetation på tomten kommer att skövlas. Förslaget bör omprövas och ändras till villabebyggelse.

Planenhetens kommentar:

Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008.

Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen har en uppsamlande funktion och ska uppfylla kriterierna enligt kommunstyrelsens beslut. Dessa vägar föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana. Övriga gator får körbanor om 3,5 meter. Detta överensstämmer med den gatustandard som tillämpats inom angränsande planområden. Detta medför att intrång på privata fastigheter krävs. Samtliga vägar är dimensionerade för en högsta hastighet om 30 km/h.

Kostnader för vatten och avlopp regleras i kommunens VA-taxa, vilken fastläggs årligen. Kostnaden är beroende av byggnads- och tomtstorlek. Underlag för beräkning av kostnaden finns redovisad på Nacka kommuns hemsida.

Gatukostnader, bebyggelseklassificering m.m. behandlas i ett särskilt utlåtandet om gatukostnadsutredningen.

Hälsingevägen saknar i dag en acceptabel vändplan, som medger trafiksäker vändning av t.ex. fordon för snöröjning och avfallsbaktering. I dag sker vändning med ianspråktagande av tomttillfarer. Förslagen vändplan på Hälsingevägen är utformad för s.k. T-vändning och håller en minimal accepterad standard.

Förutsättningarna att bebygga Lännersta 1:282 p.g.a. den besvärliga topografin är att bostadshuset placeras på tomtens nordöstra del, där tillgänglighetskraven kan uppfyllas. Husets utformning och placering behandlas i samband med bygglovsprövningen.

Parbustomterna vid Sieverts väg har föreslagits orienterade mot gatan och nivåmässigt avgränsat från fornborgen. Naturmarken norr om tomterna bedöms medge en tillräcklig och väl skyddad passage till reservatsområdet.

28. **Lännersta 1:306, 1:351, 1:352 och 1:999** har genom ombud framfört förslag att i stället för fyra tomter bilda fem tomter för friliggande bostadshus. Alternativt bildas två tomter för friliggande bostadshus samt en tomt för sex gruppbyggda småhus.

Planenhetens kommentar:

På grund av fastigheternas svåra topografiska förhållanden och på plankartan särskild utmärkt skyddsvärd mark och vegetation (an²) bedöms föreslagna utbyggnadsalternativ olämpliga.

29. **Fastighetsägaren till Lännersta 1:357** anser sig nöjd med att förslaget om fastighetens avstyckning om tre delar tillgodosetts. Motsätter sig däremot att kommunen har för avsikt att lösa in 204 m² av fastigheten.

Planenhetens kommentar:

Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008. Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen har en uppsamlande funktion och ska uppfylla kriterierna enligt kommunstyrelsens beslut. Dessa vägar föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana. Detta medför att intrång på privata fastigheter krävs.

30. **Fastighetsägaren till Lännersta 1:312 och 1:313** anser att den föreslagna vägstandard är onödigt påkostad vad gäller bredd på vägar och trottoarer. Utbyggnaden bör bekostas av skattemedel. Eftersom det befintliga dagvattensystemet inte fungerar, är det fungerade diken och avrinning som behövs. Det torde ligga väl inom detaljplaneringens syfte och ansvar att tillse att fastigheter inom området kan bebyggas. Naturstigen mellan Trollsjövägen och Gammeluddsvägen kommer ytterligare att försämra avrinning från tomterna som ligger uppströms. Varför den inlösta arealen ökat från 50 m² till 58 m² för fastighet 1:313 har inte redovisats. Möjligheten att utnyttja fastigheten begränsas kraftigt av den utökade punktprickade markeringen. Den planerade naturstigen kommer att ändra fastighetens lugna och skyddade läge. Mot stigen är det önskvärt att bygga insynsskydd, vilket förhindras av det utökade punktprickade området. För att minska intrånget önskar ägaren att det utökade punktprickade området tas bort och att en prickmarkerad korridor kvarstår.

Planenhetens kommentar:

Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008. Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen har en uppsamlande funktion och ska uppfylla kriterierna enligt kommunstyrelsens beslut. Dessa vägar föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana. Övriga gator får körbanor om 3,5 meter. Detta överensstämmer med den

gatustandard som tillämpats inom angränsande planområden. Detta medför att intrång på privata fastigheter krävs. Samtliga vägar är dimensionerade för en högsta hastighet om 30 km/h. Förtätningen av bebyggelsen med en ökad andel hårdgjorda ytor ställer höga krav på dagvattenavrinningen. För att dagvattenhanteringen ska fungera krävs, enligt planbestämmelserna, att dagvattnet så långt som möjligt infiltreras inom tomtmark. Naturmarken i anslutning till fastigheterna kommer förutom en stig även ha dike för avrinning av dagvatten från del av Trollsjövägen och omgivande mark. Det punktprickade området har i planen betecknats med an₂, vilket innebär att denna del bedömts ha för landskapsbild och biologisk mångfald skyddsvärd vegetation som ska bevaras.

31. **Fastighetsägaren till Lännersta 1:316.** I genomförandebeskrivningen anges fortfarande lika många kvadratmeter mark för inlösen som tidigare. Om så är fallet anser ägaren att vägen blir bredare än nödvändigt och att markinlösen för vägen bör ske på båda sidor av vägen och inte enbart på en sida. Enligt detaljplaneförslaget kommer i stort sett hela uteplatsen i det sydöstra hörnet av ägarens tomt att försvinna. Även en massa träd. En alternativ lösning krävs för att kunna bevara den vackra miljön.

Planenhetens kommentar.

Frågan om storlek av inlösen av tomtmark behandlas i ett särskilt utlåtande om gatukostnadsutredningen.

För att klara Trollsjövägens breddökning i kurvan inklusive diken för dagvatten och stödremсор krävs intrång på fastigheten. Markintrång och anläggningar på tomtmark kommer att ersättas av kommunen.

32. **Fastighetsägaren till Lännersta 1:342.** Ifrågasätter om bryggan, som tillhör fastigheten, behöver rivras och undrar om ägaren får en ersättningsplats vid den nya bryggan med bommar per automatik? Bestrider expropriation för vägbreddning. Om förslaget trots allt skulle vinna laga kraft, vill ägaren veta hur det är tänkt att kommunen ska kompensera för den negativa konsekvensen. Fastighetsägaren motsätter sig kostnaden och att vägen kommer att bli en uppsamlingsväg istället för lokal väg. En stor del av tomten har punktprickad mark, som begränsar möjligheterna till en utbyggnad. Den punktprickade marken ska minskas. Uppgifter om när planen vinner laga kraft och hur det blir med kulturreservatet saknas. Kulturreservatet är av stor vikt med hänsyn till miljön och dess stora kulturvärde. Med tanke på de föreslagna omfattande intrången och belastningarna samt bryggfrågan är det inte acceptabelt att skadorna regleras i lantmäteriförrättning som marginalvärden på bortfallande arealer. Det är därför nödvändigt att ett avtal träffas mellan kommunen och fastighetsägaren. Avslutningsvis väntas svar på synpunkterna. Kontakt med kommunen önskas för fortsatt diskussion om hur kommunen och ägaren ska komma överens.

Planenhetens kommentar.

Bryggan är placerad på kommunens fastighet. Inget känt servitut eller avtal finns.

De 15-tal små bryggor i Fladen, öster om Gammeludden, de flesta med eftersatt underhåll föreslås rivras och ersättas med en ny brygga. Bryggan ska placeras längs med stranden och förses med

bommar. Området för bryggan föreslås upplåtas med arrende till en bryggförening med medlemmar inom planområdet. Bryggan får inte inhägnas.

Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008.

Djurgårdsvägen har en uppsamlande funktion och ska uppfylla kriterierna enligt kommunstyrelsens beslut. Vägen föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana. Breddökning för att rymma körbana med stödremsa och dike medges inte på Djurgårdsvägens södra sida med hänsyn till befintligt R-registrerade fornlämningsområde.

Beträffande inlösenfrågan, ersättning för markinträng och anläggningar m.m. redovisas förfarandet i ett särskilt utlåtande för gatukostnadsutredningen.

Kulturresevatets bestämmelser regleras inte i detaljplan. Beslut om reservatet avvaktar detaljplanen.

33. **Fastighetsägarna till Lännersta 1:345.** Anser att kommunen ska ansvara för kommunal väg fram till fastighetsgräns. Om det inte bedöms möjligt att bygga en väg mellan Djurgårdsvägen och Nytorpsvägen, så kan detta lösas genom att kommunen löser in mark från fastigheten för att möjliggöra en vändplan vid slutet av en infartsväg från Nytorpsvägen.

Fastighetsplanens förslag på lösning till infartsväg med en gemensambetsanläggning tillsammans med fastigheterna 1:602 och 1:898 är inte genomförbar. Anser att det blir en orimlig orättvis behandling om de som enda fastighet i fastighetsplanen tvingas bekosta detta själva.

Planenhetens kommentar:

För att klara fastighetens tillfart från Nytorpsvägen har enligt fastighetsplanen föreslagits att en cirka 25 meter lång tillfartsväg, s.k. skaft, överförs till fastigheten. Detaljplanen har här följt fastighetsplanen. Skafttomter och gemensambetsanläggningar för tillfarter är vanligt förekommande inom s.k. förnyelseområden och finns på flera ställen inom planområdet i de fall vägen inte är av allmänintresse.

34. **Fastighetsägarna till Lännersta 1:346.** Vill ha förtydligande av tidigare framförda synpunkter.

Anser att trädinventeringen ska förbättras för att identifiera och skydda värdefulla träd inom planområdet, exempelvis en skyddsvärd tall vid vändplanen på Nytorpsvägen. Idag används vändplanen, som förutom att vända bilar, för parkering av de närboende. Att utöka ytan till parkering för naturområdet på bekostnad av den skyddsvärda tallen är inte acceptabelt.

Fastighetsägarna har ifrågasatt skälet till inlösen av mark på fastigheten.

Vidare anser ägarna att berget som i fastighetsgränserna förenar 1:346, 1:344 och 1:345 bör markeras som punktprickad mark samt att träden mot detaljplanen för område X skyddas.

Är intresserad av att dela fastigheten i två tomter, förutsatt att delningen blir enligt deras önskemål. Deras förslag baseras på dels bevarande av stora tallar och dels utformning och funktionalitet för fastigheterna.

För det fall kommunens förslag till delning avsevärt avviker från ägarnas förslag vill de bevara fastigheten odelad.

Undrar hur naturstigen mellan Trollsjövägen och upp till Trollsjön kommer att utföras. Idag är det ett dike som avvattnar Trollsjön då den breddar över. Anser att vägarna inom planområdet ska utformas för maxhastighet 30 km/h.

Planenhetens kommentar.

I samband med projekteringen av allmän plats ska så stor hänsyn som möjligt tas till befintlig värdefull vegetation. Parkeringen är avsedd endast för besökande till naturreservatet.

För att klara Nytorpsvägens körbana om 3,5 meter inklusive diken för dagvatten och stödremor krävs intrång på fastigheten. Markintrång och anläggningar på tomtmark kommer att ersättas av kommunen.

För att möjliggöra att fastigheterna ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt bedöms att bergspartiet inte kan regleras genom punktprickning. Lämplig byggnadsplacering får prövas i samband med en senare bygglovgivning.

Detaljplanen anger att fastigheten får delas. Avstyckningen och den nya fastighetsgränsens läge regleras inte i detaljplan utan avgörs i samband med kommande fastighetsbildning.

Projektering av naturstigen ingår inte i detaljplanens genomförande. Frågan behandlas i reservatsföreskrifterna.

Samtliga vägar dimensioneras för en högsta hastighet om 30 km/h.

35. **Fastighetsägarna till Lännersta 1:720.** Anser det är bra att detaljplaneområdet omges av natur- och kulturreservat som bevarar naturen i området. Den byggnad som försvunnit ska ritas in igen i tomtens västra hörn på plankartan. Hällmarkerna i området måste punktprickmarkeras för att de inte ska sprängas eller förstöras. Anser att de närliggande fastigheternas bryggor vid Lännerstasunden ska vara kvar för att bevara en viktig del av Lännerstas skärgårdskaraktär. Om en gemensam brygga ändå anläggs, bör plats för bad säkerställas vid den naturliga badplatsen vid den allra östligaste delen av det blivande kulturreservatet. Stigarna runt Trollsjön på kommunal mark bör markeras tydligt och hållas öppna för gående. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas till den befintliga bebyggelsen som ofta är från förra sekelskiftet eller äldre. Vad gäller strandpromenaden stödjer fastighetsägarna kommunens ambition att säkra den värdefulla strandpromenaden. Strandpromenaden ska även fortsättningsvis direkt följa strandlinjen. Den behöver repareras och säkras. Motsätter sig den föreslagna stora breddningen och rätningen av Djurgårdsvägen, som skulle inbjuda till ökad hastighet. Breddning och trottoar ökar de redan mycket höga gatukostnaderna. Alternativet är att utnyttja de naturliga mötesplatser som finns på flera ställen längs Djurgårdsvägen. I östra delen, närmast Kompassvägen, är Djurgårdsvägen 3,5 meter. En ytterligare breddning av vägen vid kulturreservatet och fornborgen från 3,5 till 4,5 meter plus 1,75 m trottoar vore förkastligt. Ägarna anser inte att den del av Djurgårdsvägen som går genom området behöver breddas till 4,5 m för att högsta hastighet skall ökas. Djurgårdsvägen är inte en matar- eller uppsamlingsväg.

Planenhetens kommentar.

Mindre byggnader, som t.ex. friggebodar kan saknas på underliggande grundkarta.

Delar av hällmarksområdena är skyddade i planbestämmelserna. För schaktning och sprängning erfordras marklov, varvid en lämplighetsprövning görs.

Bryggorna är placerade på kommunens fastighet. Inget känt servitut eller avtal finns. De 15-tal små bryggor i Fladen, öster om Gammeludden, de flesta med eftersatt underhåll föreslås rivas och ersättas med en ny brygga. Bryggan ska placeras längs med stranden och förses med bommar.

Området för bryggan föreslås upplåtas med arrende till en bryggförening med medlemmar inom planområdet. Bryggan får inte inhägnas.

Stigarna inom naturreservatet för Trollsjön regleras inte i detaljplan. Dessa tillsammans med en åtgärder redovisas i reservatsföreskrifterna.

Bebyggelsens utformning och anpassning kommer att prövas i samband med bygglovet.

Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats. En upprustning av promenaden kräver avtal med berörda fastighetsägare.

Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008.

Djurgårdsvägen har en uppsamlande funktion och ska uppfylla kriterierna enligt kommunstyrelsens beslut. Vägen föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana. Breddökning för att rymma körbana med stödremsa och dike medges inte inom nuvarande vägområde. Breddning på södra sidan om Djurgårdsvägen är olämplig med hänsyn till befintligt R-registrerade fornlämningsområde. Vägar dimensioneras för en högsta hastighet om 30 km/h.

Beträffande inlösenfrågan, ersättning för markintrång och anläggningar m.m. redovisas förfarandet i ett särskilt utlåtande för gatukostnadsutredningen.

36. **Fastighetsägarna till Lännersta 1:804.** Undrar vad "marken där byggnad eller plank eller annan avskärmande konstruktion som högre än 0,5 m inte får uppföras"? Markeringen finns på gränserna till alla tomter. Får vanligt staket uppsättas vid tomtgränsen?

Vad menas med "Marken ska vara tillgänglig som arbetsyta och för anpassning av vägslänt"? Det finns markerat z på sydvästra sidan av ägarnas tomt.

Vad blir kostnaden för vatten och avlopp och när faktureras denna?

Planenhetens kommentar.

Planbestämmelsen inom punktprickat område innebär att byggnad inte får uppföras här samt att plank och murar högre än 0,5 meter inte får byggas inom detta område. Staket får uppsättas i tomtgräns.

I samband med utbyggnaden av vatten, avlopp och vägar kan det på vissa ställen krävas att mindre schaktarbeten måste ske inom tomtmark. Dessa områden har betecknats med z. Mark och anläggningar ska om möjligt återställas eller om vägens höjdläge förändras måste en slänt behöva anpassas till tomt. I vissa fall kan kommunen ersätta fastighetsägaren för intrång.

Kostnader för vatten och avlopp regleras i kommunens VA-taxa, vilken fastläggs årligen.

Kostnaden är beroende av byggnads- och tomtstorlek. Underlag för beräkning av kostnaden finns redovisad på Nacka kommuns hemsida.

37. **Fastighetsägaren till Lännersta 1:876.** Påpekar att i samrådshandlingen från januari 2014 har ägaren och kommunen kommit överens om att fastigheten skall användas på det sätt som stipuleras i denna överenskommelse. Motsätter sig att kommunen vill lösa in 251 m² av fastigheten samt att man i gatukostnadsutredningen reviderad i mars 2015 har ökat på andelstalet för fastigheten till 10,0. Vid överenskommelsen i januari 2014 togs inte något beslut om att förändra andelstalen. Ägaren anser att en diskussion ska tas upp om vilket andelstal som skall gälla.

Planenhetens kommentar:

Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008. Gammeluddsvägen har en uppsamlande funktion och ska uppfylla kriterierna enligt kommunstyrelsens beslut. Vägen föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana. Övriga gator får körbanor om 3,5 meter. Detta överensstämmer med den gatustandard som tillämpats inom angränsande planområden. Detta medför att intrång på privata fastigheter krävs. Samtliga vägar är dimensionerade för en högsta hastighet om 30 km/h. Fastighetsägaren har i samband med samrådet för det reviderade förslaget för 1:876 inte motsatt sig intrånget, vilket fanns redovisat på dessa planhandlingar. Beträffande inlösen m.m. redovisas detta i ett särskilt utlåtande för gatukostnadsutredningen.

38. **Ägaren till fastigheten Lännersta 11:10 och 11:15.** Önskar justering av gränsen mellan fastigheterna så att de översta bergknallarna på Lännersta 11:15 överförs till Lännersta 11:10, som därmed kan omvandlas till en ny bostadsfastighet. Enligt det nya planförslaget kommer samtliga fastigheter vid den nya lokalgatan att beviljas styckning, men inte i ägarens fall. Genom kq1-klassificeringen av bostadsbyggnaden på 11:15, drabbas fastigheten av s.k. planskada. En lösning och eliminering av planskadan är genom att gränsen mellan hans fastigheter justeras för att tillskapa en ny byggrätt. Ett misstag har skett genom att allmän väg inte når fram till alla fastigheter, vilket betyder att ledningar för kommunalt vatten och avlopp till fastigheterna 11:95 och 11:89 måste dras över fastighet Lännersta 11:10. Ägaren konstaterar att det saknas servitut. Detta har framförts till kommunen. Sieverts vägs sträckning intill vändplan innebär att vägens lutning, inklusive den nya vändplanen, reduceras genom att vägen sträcks ut i horisontalplanet och att den övre delen (vändplanen) sänks ned. Enligt nuvarande planförslag skär istället kommande väg in i kurvan, jämfört med befintlig väg. Därmed ökas stigningen och framkomligheten för fastigheterna 11:89 och 11:95 försämras ytterligare. Detta är olämpligt eftersom vägkurvan blir skymd av bergknallen samtidigt som vägen trängs in tätt mot byggnaden på 11:15. På norra sidan är det däremot gott om plats. Inlösen av mark för ny väg/vändplan ska ske endast på norra sidan. Ägaren kräver ersättning på (20000 kr) för de murade grindstolparna med järnsmide och lyktor om dessa tas bort. Om planens/inlösenkartans vägmark justeras i enlighet ovan förslag kan fastighetsägaren diskutera ersättningen av grindstolpar/lyktor.

Fastighetsägaren har i ny skrivelse, 2015-10-22, kompletterat tidigare skrivelse angående planskada och möjlighet till avstyckning.

Planenshetens kommentar.

Fastigheterna utmed Lännerstasunden ingår i en kulturbeskyddad intressant zon. Enligt den byggnadsantikvariska utredningen från 2006 bedömdes huvudbyggnaden, trots eftersatt underhåll, som omistlig. En ny bedömning har gjorts under oktober 2015. Härvid har konstaterats att byggnadens skick ytterligare har försämrats samt att olika tillägg till fasad tillkommit. Mot denna bakgrund har den kulturbeskyddade klassificeringen ändrats till intressant samt på plankartan föreslås nu en varsambetsbestämmelse "K; Kulturbeskyddad intressant byggnad. Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck". Rivningsförbudet är således borttaget.

Fastigheten 11:10 är bebyggd med en förrådsbyggnad tillhörande huvudbyggnaden på 11:15. En stor del av 11:10 utgörs av Sieverts väg, angöring till 11:15 samt en smal markremsa norr om Sieverts väg, som tidigare utnyttjats för en gångstig till en f.d. brunn. Mot denna bakgrund betraktas denna mindre del av 11:10, som ligger söder om Sieverts väg, som en nödvändig funktion för 11:15 där huvudbyggnaden är belägen. Förutsättningen för en avstyckning saknas. Föreslagen vändplan på Sieverts väg är i huvudsak placerad på Sieverts vägs norr sida. Beträffande inlösen m.m. redovisas detta i särskilt utlåtande för gatukostnadsutredningen.

39. Ägarna till fastigheten Lännersta 11:79

Planen ska omarbetas och upphävandet av strandskyddet ska ogiltigförklaras mot bakgrund att det angivna syftet inte överensstämmer med föreliggande detaljplan. Motsätter sig utformningen av Gammeluddshemmets samtliga byggrätter samt avstyckningar för parhus. Utvecklingsplanerna måste harmonieras med detaljplanens syften och därmed med områdets kulturbeskyddade intressanta miljö. Kommunen har gett undvikande och förminskande svar på inkomna synpunkter vad gäller Gammeluddshemmets byggrätter. Motsätter sig förslaget att riva Sjövillan och bara spara grundmuren som ska byggas på med en lång huskropp. Gammeluddshemmets utbyggnader och avstyckningar strider mot kulturmiljöprogrammet och reservatets syften och står inte i proportion med vad övriga fastighetsägare har att förhålla sig till. Vad gäller parhusen är det oklart om det är fråga om två parhus, det vill säga fyra hushåll. Kommunen måste förtydliga sig eftersom det inte ens har framgått för tunga instanser hur många tomter/parhus planen avser. Motsätter sig avstyckningen som tillåter parhus. De tänkta stigarna räcker inte för att säkra åtkomsten till fornborgen på Ryssberget. Vidare har man undvikit att besvara inkomna synpunkter kring parhusen. Ifrågasätter avsikten med Gammeluddshemmets möjliggörande för trygghetsboende, seniorboende, anhängboende och liknande. De accepterar inte att man, dels hänvisar till behovet av vårdboende, dels tillåter att byggnaderna kan rikta sig till andra målgrupper. Kommunen har brustit i informationen beträffande utställningen för den reviderade detaljplanen. Informationen kom ut på kommunens hemsida på "rätt plats" först den 8 augusti, två månader efter underrättelsen och tre veckor innan svarstidens slut. Förstudiens rekommendationer var att befintliga Sieverts väg utformas så att ca 50 meter innan anslutningen till Gammeluddsvägen övergår i en gång- och cykelväg med hänsyn till god trafiksäkerhet för alla typer av trafikanter och boende.

Planenhetens kommentar:

De negativa konsekvenserna av Gammeluddshemmets utbyggnad har minskats i och med att den västra tillbyggnaden har tagits bort ur detaljplanen. En viss utbyggnad av Gammeluddshemmet har bedömts rimlig för att kunna bibehålla och utveckla verksamheten. I den byggnadsantikvariska utredningen anges bebyggelsen på Gammeludden som intressant.

Detaljplanen anger inte att "sjöstugan" får rivras. Ev. byggnadsåtgärder eller rivning kräver byggnadslov, vilket får prövas efter ansökan till kommunen. För "Sjöstugan" är det den stenmurade sockeln som inte får rivras. I övrigt ska bebyggelse anpassas till befintlig arkitektur, skala och färgsättning m.m. enligt planbestämmelsen "f²".

Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats. En upprustning av promenaden kräver avtal med berörda fastighetsägare.

Parbustomterna vid Sieverts väg utgörs av två fastigheter, således två i gemensam tomtgräns sammanbyggda bostadshus. Parhusen har föreslagits orienterade mot gatan och nivåmässigt avgränsat från fornborgen. Naturmarken norr om tomterna bedöms medge en tillräcklig och väl skyddad passage till reservatsområdet.

Eftersom norra delen av Sieverts väg utgör fastighetstillfarter och måste vara upplåten för biltrafik, utgör den en s.k. lokalgata, så kan den inte enbart utgöra en gång- och cykelväg.

Samtliga fastighetsägare har skriftligt underrättats om det utställda revideringsförslaget och var det finns tillgängligt för granskning.

Fastighetsägaren till Lännersta 11:89. Anser att det inte är rätt att del av strandpromenaden "lyfts bort" från planen och att det inte är förenligt med PBL. Vidare påpekas att marken väster om bostadshuset fortfarande är punktprickad, trots påpekande vid samråd och tidigare utställning om befintlig pool och poolhus med beviljat bygglov. Marken kan få punktprickas, men vill ha en kommentar till det. I övrigt är de nöjda med de ändringar som gjorts efter utställning 2.

Planenhetens kommentar:

Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde.

Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats. En upprustning av promenaden kräver avtal med berörda fastighetsägare.

Punktprickad markering vid pool och poolhus har tagits bort.

40. **Ägaren till fastigheten Lännersta 11:95.** Begäran om delning av fastigheten har inte tillgodosetts, trots tidigare skrivelse den 19 maj 2013, eftersom den östliga delen redan ianspråktagen sedan 50-talet med eget avlopp, vatten och bebodigt mindre hus. Fastighetsägaren anhåller om en omprövning så att en delning kan genomföras. I det nya planförslaget finns det skillnader mellan kart- och genomförandeplanen i vissa avseenden.

Anser det både är bra, naturligt och praktiskt att vändplanen på Sieverts väg flyttats upp till ett planare läge för alla servicefordon.

Vad gäller strandpromenaden har ägaren tidigare meddelat att de är villiga att diskutera kommande nyttjande.

Planenhetens kommentar:

Med hänsyn till kulturmiljön, mark och vegetation samt tomtens topografi har en avstyckning bedömts olämplig. Planförslaget medger dock att befintligt mindre hus kan utgöra en s.k. komplementbyggnad och utnyttjas som bostad.

Planförslag och gatukostnadsutredning kommer att vara grundat på aktuellt kartmaterial. Den del av Lännersta strandpromenad som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Resterande delar av promenaden föreslås utgöra allmän plats. En upprustning av promenaden kräver avtal med berörda fastighetsägare.

41. **Ägaren till Lännersta 11:156.** Anser att det inte finns något skäl till föreslagen prickmark på fastighetens södra del. Det finns inga äldre träd att bevara, utan endast låga ”skräpträd”.

Nyttan av den vändplan, som enligt det nya förslaget, delvis är placerad på fastigheten ifrågasätts. Det borde vara mer lämpligt att placera vändplanen direkt nedanför backen där Sieverts väg delas, den kan då betjäna de fastigheter som finns runt denna. Ifrågasätter att Sieverts väg skall göras till allmän lokalgata med vändplan in över fastigheten 11:156, då den endast skall betjäna två fastigheter nedanför och en mitt emot.

Punktprickade marken vid fastigheterna 11:89 och 11:95 (där ett lusthus tidigare funnits) bör justeras till att gå i anslutning till stupet på den halva som följer tomtränsen pekandes sydväst ut i dess östra halva. Detta för att kunna återbygga lusthuset enligt gamla ritningar.

Den smala remsan som går in från 11:15 bör tillfogas 11:156, då det är en gammal styckning, som är ett servitut för en numera ej använd brunn. Det är inte en funktionell styckning, vilken bör justeras med övriga justeringar.

Vidare bör klassningen **f** tas bort på den föreslagna nya fastigheten, då den befintliga fastigheten är ett stenhus med vit puts.

Avslutningsvis efterfrågas en samlad bedömning om och när bygglov för hus inkommer för placering på bästa sätt mellan ägarens fastighet och 11:14 samt 1:50.

Planenhetens kommentar:

*Fastigheten är belägen inom den zonen, söder Djurgårdsvägen, som är av stort kulturhistoriskt intresse, vilket motiverar ett skydd. Den punktprickade marken betecknad med **an**² utgör mark och vegetation som bedömts värdefull för landskapsbilden och närmiljön. Planbeteckningen **f** avser bl.a. att nybebyggelse, om- och tillbyggnader ska anknyta till den äldre bebyggelsen i omgivningen. Med hänsyn till de topografiska svårigheterna, de relativt stora markinträngen samt sprängning och uppfyllnad som skulle behövas för att förlänga lokalgatan med acceptabel standard har detta inte bedömts realistiskt. Från Sieverts vägs vändplan västerut, som försörjer två fastigheter, är vägen enskild.*

Bygglov kan prövas först när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket tidigast kan ske hösten 2016 under förutsättning att planen inte överklagats.

42. **Ägaren till fastigheten Lännersta 1:898** har skickat in en sammanfattad skrivelse efter samtal med kommunens handläggare om punktprickad mark, tomtinlösen, gemensam väg och övrigt:
Andelen punktprickad mark har minskats, prickad mark begränsar byggnation av huvudbostad och är främst till för att bevara tomtens beskaffenhet och berg. Friggebod/uthus är möjligt att lägga på prickad mark. Mindre avsteg kan beviljas vid bygglovsansökan.
Vad gäller tomtinlösen kan det bli aktuellt i liten skala för dike och slänt men till oklart pris. Det går inte att ta ställning till en gemensam väg, då det inte är tydligt i plankartan och/eller till oklar kostnad och effekt på ägarens fastighet och grannens fastighet.
Avslutningsvis undrar ägaren om vägen är tänkt att följa tomtkanten i sydöstra hörnet eller om den kommer att följa vägens nuvarande läge. Om så, finns det utrymme att öka tomten i sydöst till att följa vägen så att den tillfaller fastigheten?

Planenhetens kommentar:

Sammanfattningen efter telefonsamtal och mailkonversation verkar i huvudsak riktig. Mindre avsteg, t.ex. intrång på punktprickad mark, prövas i samband med en bygglovsansökan. På plankartan har efter önskemål från berörd fastighetsägare redovisats en gemensambetsanläggning för väg till 1:898 och 1:602. Gränsen för gemensambetsanläggningen följer befintlig väg, som i dag används av fastigheterna, enligt förslaget till fastighetsplan. Det är lämpligt att anpassa fastighetsgränsen till 1:898 till gemensambetsanläggningens gräns. Detta kan regleras i den kommande fastighetsbildningen. Kostnader för inlösen regleras inte i detaljplan, utan i en lantmäteriförrättning i samband med fastighetsreglering.

43. **Fastighetsägaren till Lännersta 41:1** Anser att det inte är rimligt att tillåta en extrem utbyggnad och förtätning av nya fastigheter i och runt området för Nyvägen, Lindängen och Sieverts väg som det är beskrivet i förslaget.
Djurgårdsvägen i väster till infart ”Nya Ländängsvägen” görs till lokal gång- och cykelgata i likhet med Ångbåtsvägen. Vändplanen kan anläggas i anslutning till Ländängsvägen i samband med att Nyvägen och Lindängsvägen anläggs.
Det är inte möjligt att bryta ut och behålla strandpromenaden enligt gamla områdesbestämmelser och samtidigt göra om resten av området till detaljplan.
Inlösen av gångväg från Djurgårdsvägen fram till fastighet 41:3 ligger inte i allmänhetens intresse. Det medför flera miljoner i onödiga gatukostnader och fyller inget syfte då strandpromenaden inte längre är inkluderad i planen.
Avslutningsvis önskar ägarna till 41:1 och 41:2 att kommunen löser in Lindängsvägen. Vägen är idag en enkel grusväg fram till fastighet 41:1 och 41:2. Efter att planen har antagits kommer samma enkla grusväg vara huvudgata för sex fastigheter då Lindängens övre delar mot Nyvägen kommer att kunna uppgå till fyra nya fastigheter. Denna begäran är fullt rimlig i relation till att kommunen i sitt förslag valt att lösa in gångvägen från Djurgårdsvägen fram till endast en fastighet, 41:3.

Planenhetens kommentar:

Områdets exploatering är lika som inom angränsande planområden med samma förutsättningar beträffande värdefull kulturmiljö och strandnära bebyggelse.

Den del av Lännersta strandpromenad, som berör fastigheterna i planområdets sydvästra del och som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde.

Vägen fram till fastigheten 41:3 är redan i dag anpassad och används för biltrafik. Den utgör även del av Lännersta strandpromenad. Del av fastigheten 1:4 är belagd med servitut för gångtrafik, som är allmäntillgängligt. Servitutet och strandskyddet är nödvändigt för att trygga allmänhetens tillgänglighet till strandpromenaden. I samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp planeras förbindelsepunkt för fastigheten 41:3 i dess fastighetsgräns. Ledningarna kommer att dras från Djurgårdsvägen via tillfartsvägen till 41:3. Tillfartsvägen föreslås som lokalgata, vilken sammanbinds med Lännersta strandpromenad. Sammantaget utgör detta starka motiv att vägen utläggs som allmän plats, men med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen kan körbanebredden i huvudsak anpassas till nuvarande bredd. Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008. Djurgårdsvägen har en uppsamlande funktion och ska uppfylla kriterierna enligt kommunstyrelsens beslut. Djurgårdsvägen föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana.

Gemensambetsanläggningen för 41:1, 41:2 och 1:50 avses inte lösas in av kommunen för att ingå i det allmänna vägnätet, eftersom vägen är relativt kort och saknar allmänintresse. Inom förnyelseområden, där fastighetsägare inom ett kvarter medges delning, regleras tillfarternas oftast genom bildande av gemensambetsanläggning och s.k. skaft. Detta förekommer på ett flertal ställen inom föreliggande och angränsande detaljplaner där tillfartsvägen saknar allmänintresse.

44. **Ägarna till fastighet Lännersta 41:3** anser att den föreslagna vändplanen ansluter till en strandpromenad utanför detaljplanerat område som inte överensstämmer med nuvarande promenads sträckning. Kommunen kan inte ändra på promenadens sträckning utan markägares medgivande och då är vändplanens utformning ej möjlig. Den föreslagna vändplanen riskerar att avsevärt förstöra den känsliga miljön framför och inom fastigheten och medför samtidigt en stor olägenhet för fastighetsägarna.

Vidare saknas behov av den föreslagna gatan och tillhörande vändplan. Befintlig servitutsväg uppfyller behovet av infart till fastigheten.

Djurgårdsvägen mellan infarten till Lännersta 41:3 och östra gränsen av Lännersta 1:4 bör planläggas som en körbar gång- och cykelväg, där biltrafik förbjuds förutom nödvändig trafik till fastigheterna. Det saknas behov av genomfart för bilar längs denna sträcka av Djurgårdsvägen och Lännersta Strandpromenad skulle genom detta få en trafiksäker och bra lösning via Djurgårdsvägens gång- och cykelväg. Enligt planbeskrivningen ska en ny gemensam brygga uppföras för fastigheterna Lännersta 1:15, 1:101 och 41:3. Detta är en felskrivning och ska ej beröra fastigheten Lännersta 41:3, som redan har en brygga enligt servitut.

Planenhetens kommentar:

Den del av Lännersta strandpromenad, som gränsar till 41:3 och fastigheterna i planområdets sydvästra del och som inte ingick i det senast utställda och planförslaget kommer att läggas in i

planen och utgöra kvartersmark. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde. Vägen fram till fastigheten 41:3 är redan i dag anpassad och används för biltrafik. Den utgör även del av Lännersta strandpromenad. Del av fastigheten 1:4 är belagd med servitut för gångtrafik, som är allmäntillgängligt. Servitutet och strandskyddet är nödvändigt för att trygga allmänhetens tillgänglighet till strandpromenaden. I samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp planeras förbindelsepunkt för fastigheten 41:3 i dess fastighetsgräns. Ledningarna kommer att dras från Djurgårdsvägen via tillfartsvägen till 41:3. Tillfartsvägen föreslås som lokalgata, vilken sammanbinds med Lännersta strandpromenad. Sammantaget utgör detta starka motiv att vägen utläggs som allmän plats, men med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen kan körbanebredden i huvudsak anpassas till nuvarande bredd. Planförslaget har anpassats efter länsstyrelsens beslut om strandskydd. Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008. Djurgårdsvägen har en uppsamlande funktion och ska uppfylla kriterierna enligt kommunstyrelsens beslut. Djurgårdsvägen föreslås därför ges en körbanebredd om 4,5 m med enkelsidig gångbana. Beträffande gemensam brygga ska inte 41:3 ingå i denna. Planbeskrivningen har justerats beträffande vilka fastigheter som berörs.

Synpunkter inkomna efter granskningstidens/utställningstidens utgång

45. **Ägaren till fastighet Lännersta 41:2** kom in med sina synpunkter den 27 augusti. Ägaren undrar om det är kommunen eller fastighetsägare som bekostar arbetet från anslutningspunkten till fastighetsgränsen. Ägaren till 41:1 önskar att kommunen löser in "Lindängsvägen" Vägen är idag en enkel grusväg över Lindängens mark upp till två fastigheter 41:1 och 41:2. Efter att planen har antagits kommer samma enkla grusväg att vara huvudgatan för totalt sex fastigheter då Lindängens övre delar mot Nyvägen kommer att kunna uppgå till fyra nya fastigheter. I syfte med att bibehålla värdefull kultur och miljö anser ägaren att Djurgårdsvägen i väster fram till infart "Nya Lindängsvägen" görs till lokal gå- och cykelväg i likhet med Ångbåtsvägen.

Planenhetens kommentar:

Se planenhetens kommentar för Lännersta 41:1 (sid 29-30)

46. **Ägarna till fastigheterna Lännersta 1:4, 11:82 och 1:50** kom in med en kompletterande skrivelse den 23 november. Yrkar att Lännersta 1:4 får tillhöra den samfällighet som bildas för fastigheterna 11:82, 41:1 m.fl., vilket skulle bidra till en samordning av vatten och avlopp. Kommunen skulle därmed inte behöva inlösen för lokalgata.



UTLÅTANDE

2016-01-12

Dnr KFKS 2002/301-214

Projekt 9319

Planenhetens kommentar.

Frågan om ingående fastigheter i en ev. tillkommande samfällighet regleras i ett senare skede i samband med genomförandet av planen. Behovet av lokalgatan och dess planerade standard påverkas inte med hänsyn krävet på framkomlighet och trafiksäkerhet samt lämplig ledningssträckning för kommunalt vatten och avlopp till fastigheterna utefter den nya lokalgatan och Sieverts väg.

47. **Namninsamling** inkomna under december 2015 och januari 2016. Protesterar mot att kommunen inte tar över ansvaret för att trygga Lännersta strandpromenad som allmän plats.

Synpunkter inkomna på det i november 2015 reviderade planförslaget (sydvästra strandområdet)

48. **Länsstyrelsen** har ingen erinran
49. **Lantmäterimyndigheten** har ingen erinran
50. **Ägaren till fastigheten Lännersta 11:95** anser det bra att strandpromenaden kvarstår som punktprickad kvartersmark utifrån nu gällande servitut. Denna mark ska utmärkas med beteckningen B. Stigens sträckning ska ändras så att den inte går genom befintlig strandstuga. Den korsprickade marken för strandstugan ska tas bort ifall beteckningen inte medger att den kan återuppbyggas om stugan vid brand eller på annat sätt förstörs. Strandpromenaden i hela södra Lännersta går på olika underlag och sträckningar, vilket är en del av charmen och naturupplevelsen.

Planenhetens kommentar.

B utgör en användningsbeteckning som omfattar hela kvarteret, vilket innebär att hela fastigheten, inklusive strandpromenaden och strandområdet, utgör kvartersmark för bostäder. Promenadstigens illustrerade sträckning har justerats. Den korsprickade bestämmelsen innebär byggrätt för olika typer av bostadskomplement som t.ex. utbus, garage, sjöbodar o. dyl. Befintlig strandstuga kan således återuppföras efter t.ex. en brand.

51. **Ägaren till fastigheten Lännersta 1:20** Anser att utmärkningen ”Lännersta strandpromenad” är vare sig juridiskt eller relevant längre. Är dock fortfarande positivt inställda till en dialog hur servitutet ska se ut för att säkerställa stigens bevarande. Yrkar med hänsyn till omgivande bebyggelse med samma eller större exponering från Lännerstasunden att den föreslagna nya fastigheten ska ges möjlighet att få uppföras i två våningar. Det finns inga giltiga argument för att inte behandla denna fastighet lika som övriga nya avstyckningar. Enligt tidigare uppgifter från kommunen skulle det finnas möjlighet till en utbyggnad av befintligt växthus. Har tidigare, vid utställningen över sommaren

2015, framfört att den punktprickade marken skulle läggas söder om befintlig husgrund till växthuset.

Till fastigheten hör tre bryggor med strandskyddsdispens. I planförslaget är den mellersta bryggan borttagen. I utbyte vill fastighetsägaren att WB-området kring byggnaden utökas något för att kompensera bortfallet av båtplatser.

Planenhetens kommentar.

Angivelsen "Lännersta strandpromenad" utgör en grundkartebeteckning, som inte är en planbestämmelse.

Övriga synpunkter har tidigare framförts i samband med utställningen över sommaren 2015 av det i mars 2015 reviderade planförslaget. Synpunkterna med kommentarer finns redovisade under tidigare rubrik, se punkt 17 sid. 13.

52. **Ägaren till fastigheten Lännersta 11:15 och 11:10** anser att det finns flera uppenbara fel som innebär planskade.
- Fastighetsbeteckningen är felaktig på plankartan.
- Befintliga strandstugor som tidvis har uthyrts för sommarboende är markerade med korsprickning, vilket torde innebära om de skulle försvinna, t.ex. vid brand, och inte få återuppföras. Detta innebär en betydande planskada.
- Om det privata strandområdet blir fritt tillgängligt för allmänheten blir detta en fundamental reduktion av fastighetens värde, vilket kräver kompensation för skadan.
- I flera avseenden har plankartan ändrats utan att detta meddelats sakägare. B-markeringen av strandområdet och med pil markerade strandstugan har tagits bort, vilket inte kan godtas.
- På plankartan har strandstigen om 2 – 3 meter markerats skära genom strandstugor. Detta är en direkt falsk och vilseledande bild av verklighetens oländiga och upptrampade stig, som är 0,5 – 1 meter bred och som inte skär genom några byggnader.
- Enligt planförslaget kommer inte del av fastigheten 11:10, väster om föreslagen vändplan, att inlösas av kommunen, vilket innebär att fastigheterna 11:95 och 11:89 inte gränsar till kommunal gata. Föreslaget U-område för allmänna ledningar blir inte heller tillgängligt från gatan.
- Avgränsningen för område för slänt är oklar och svårtolkad.
- Vändplanen bör förändras för att minska intrången och bli mindre brant.
- Den borttagna q1-klassningen tydliggör behovet av fastighetsreglering. Befintlig huvudbyggnads låga standard kommer att innebära rivning för att ge plats åt en ny villa. Avgränsad från huvudbyggnaden på 11:15 ligger då garaget på 11:10, som blir svårt att utnyttja från det nya bostadshuset, då det inte finns ett funktionellt samband mellan fastigheterna. Fastighetsägaren understryker därför kravet på en ny gräns mellan fastigheterna.
- Ifrågasätter den tidigare klassificeringen q1 samt att de angivna motiven för ändring är direkt felaktiga. Mot bakgrund av hur klassificeringen skett krävs en korrekt och rättvis bedömning och att kommunen tillmötesgår önskemålet om ny fastighetsgräns och byggrätt på fastigheten 11:10.



UTLÅTANDE

2016-01-12

Dnr KFKS 2002/301-214

Projekt 9319

Planenhetens kommentar.

Fastighetsbeteckningen på grundkartan är korrekt angiven. Informationstexten under revideringsförslaget har korrigerats.

Lännersta strandpromenad har illustrerats på grundkartan som en stig. Illustrationslinjen har justerats med hänsyn till befintliga byggnader.

B utgör en användningsbeteckning som omfattar hela kvarteret, vilket innebär att hela fastigheten, inklusive strandpromenaden och strandområdet, utgör kvartersmark för bostäder. Den korsprickade bestämmelsen innebär byggrätt för olika typer av bostadskomplement som t.ex. utbus, garage, sjöbodar o. dyl. Befintliga byggnader kan således återuppföras efter t.ex. en brand. Strandskyddsförordnade föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde.

Fastigheterna 11:89 och 11:95 får i dag kontakt med Sieverts väg via en gemensambetsanläggning. Detta kan ersättas t.ex. genom att ombilda vägservitutet eller utöka gemensambetsanläggningen. Detta kräver en lantmäteriförrättning.

Förslaget ledningsområde för kommunala ledningar, u-område, avses anknäva till föreslagen vändplan på Sieverts väg.

Enligt plankarta kommer ett mindre släntintrång, betecknat med z, att ske på fastigheten.

Planförslagets bestämmelser om byggrätt innebär att fastighetsägaren ges möjlighet att ersätta eller bygga till befintlig huvudbyggnad. Eventuell rivning, utformning av ny bebyggelse, placering m.m. prövas i samband med en bygglovsansökan. Detta gäller även placering av nytt garage eller utbus. I övrigt se planenhetens kommentar efter den tidigare utställningen över sommaren 2015 för det i mars 2015 reviderade planförslaget, punkt 38 sid. 25 och 26.

53. **Ägaren till fastigheten Lännersta 11:85** konstaterar att poolen fortfarande har punktprickad mark. Yrkar att punktprickning för hela poolområdet inklusive omgivande stenplattor tas bort. Lännersta strandpromenad är betecknad som det vore en väg, trots att den utgör kvartersmark. Detta överensstämmer inte med lantmäteriets karta. Strandskyddet borde tas bort eftersom strandområdet blir kvartersmark för bostadsändamål. Punktprickade marken är olycklig och bör tas bort för att ge möjlighet till att uppföra en byggnad på stranden. När kommunen nu väljer att inte förvärva marken för strandpromenaden, vill fastighetsägaren veta vilken sträckning en obruten promenad ska ha. Från 11:85 och 11:96 finns en vägbit fram till vändplanen som inte blir kommunal. Hur ska denna fungera praktiskt? Ska den utgöra servitut? Anser att det är rimligare om kommunen löser in denna del.

Planenhetens kommentar.

Plankartan justeras så hela poolen med poolhus redovisas utan punktprickad beteckning. Omgivande stenplattor är inte en byggnad eller anläggning som kräver bygglov, varför denna del ej omfattas av området med byggrätt.

Angivelsen "Lännersta strandpromenad" utgör en grundkartebeteckning som inte utgör en planbestämmelse. Lännersta strandpromenad är illustrerad med en punktstreckad linje på grundkartan som en stig.

Enligt tidigare beslut av Länsstyrelsen på begäran av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska strandzonen omfattas av strandskyddsförordnande. Inom detta område medges inte nybebyggelse. Strandskyddsförordnande föreslås även fortsättningsvis att gälla, vilket tillsammans med befintligt servitut möjliggör allmänhetens tillträde.

Kommunen har skyltat att "Lugna promenaden", inte går in på del av Lännersta strandpromenad, i stället hänvisas till Djurgårdsvägen österut för att leda ner mot Gammeludden. Fastigheterna 11:89 och 11:95 får i dag kontakt med Sieverts väg via en gemensambetsanläggning. Denna kan ersättas t.ex. genom att t.ex. ombilda servitutet för Sieverts väg eller utöka gemensambetsanläggningen. Detta kräver en lantmäteriförrättning.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt